

Direction de la Planification et de l'Urbanisme  
Service de la Réglementation Urbaine



# Plan Local d'Urbanisme

- Approuvé par DCM le 18 octobre 2005
- 1<sup>ère</sup> modification par DCM le 31 janvier 2008
- 2<sup>ème</sup> modification par DCC le 30 septembre 2010
- 1<sup>ère</sup> révision simplifiée par DCC le 27 juin 2013
- 1<sup>ère</sup> modification simplifiée par DCC le 27 juin 2013
- 3<sup>ème</sup> modification par DCC le 26 septembre 2013

## Projet de 4<sup>ème</sup> modification du PLU

### A/ Dossier de Projet de 4<sup>ème</sup> modification du PLU

#### 1 - Rapport de présentation

- Notice explicative



Villeneuve-Tolosane



Toulouse Métropole

6, Rue René Leduc - B.P. 35 821

31505 Toulouse Cedex 5

t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01

[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



# S O M M A I R E

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>1 - RAPPEL.....</b>	<b>3</b>
<b>2 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES .....</b>	<b>4</b>
<b>3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>113</b>
<b>4 - LA PROCÉDURE.....</b>	<b>119</b>





## INTRODUCTION

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1er janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008; est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole.

Dorénavant, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres de Toulouse Métropole.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 4<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de VILLENEUVE-TOLOSANE.

## 1 - RAPPEL

La commune de VILLENEUVE-TOLOSANE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2005.

Ce document a fait l'objet :

- d'une première procédure de modification approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 31 janvier 2008 ;
- d'une deuxième procédure de modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 30 septembre 2010 ;
- d'une première procédure de révision simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 27 juin 2013 ;
- d'une modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 27 juin 2013 ;
- d'une troisième procédure de modification approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 26 septembre 2013 ;

## 2 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

Depuis la date d'approbation du PLU et sa dernière modification, la commune a enregistré plusieurs évolutions dans son développement qui nécessitent de revenir sur ce document.

Pour y répondre la modification porte sur 4 domaines :

- Renforcer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale
- Organiser le renouvellement urbain
- Maîtriser l'extension urbaine
- Modifier le règlement écrit et les emplacements réservés

	N°	Désignation	page
Renforcer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale	1	Évolution du dispositif réglementaire en faveur des logements locatifs aidés	6
Organiser le renouvellement urbain	2	Intégration réglementaire du projet urbain sur le secteur « Parpan »	10
	3	Modification de l'OA existante sur le secteur Bergeronnettes et agrandissement de son périmètre.	29
	4	Élargissement réglementaire de la zone de centre-ville	37
Maîtriser l'extension urbaine	5	Ouverture à l'urbanisation d'une unité foncière sur le secteur de « Densus-Le Petit Sendé »	46
	6	Ouverture à l'urbanisation des zones AUo Le Bois vieux et AUo Las Fonses	73
Modifier quelques prescriptions	7	Modification pour le secteur Ecopole de la règle relative à la hauteur	88
	8	Diverses modifications portant actualisation du règlement écrit	90
	9	Mise à jour des Emplacements Réservés	107

## **Renforcer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale**

## Point n° 1

### 🔑 Objectif de la modification

Évolution du dispositif réglementaire en faveur des logements locatifs aidés

### 🔑 Justification

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Toulouse Métropole la commune de Villeneuve-Tolosane doit répondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la Mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, impose 25% de logements sociaux, objectif 2025. Elle fait ainsi évoluer l'objectif fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui disposait d'un objectif de mixité sociale avec obligation de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants, objectif 2020.

La commune fait état d'un retard en matière de création de logement locatif social, traduit par un arrêté préfectoral prononçant la carence en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, en date du 13 juillet 2011. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013 le pourcentage de logements locatifs sociaux sur la commune est de 11.24%.

Le PLU de Villeneuve-Tolosane a intégré dans l'actuel règlement l'objectif SRU à travers l'application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme. Cet article est devenu, depuis la promulgation de la loi ALUR le 24 mars dernier l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme.

Afin de pallier à la carence de logement locatif social et de mettre en œuvre le nouvel objectif de la loi de mobilisation du foncier public en faveur du logement, la commune souhaite renforcer les règles de son PLU.

Pour cela une évolution sera apportée de façon différenciée

- D'une part aux zones concernées par les dispositions actuelles en application de l'article L.123-1-5 II 4° (ex L123-1-5 16°)
- D'autre part pour les secteurs de projet, la commune souhaite utiliser un outil spécifique à travers l'article L123-2 b : Emplacement Réservé pour le Logement (ERL).

Ce dernier s'appliquera aux secteurs de projet identifiés dans la présente modification : Parpan, Bergeronnettes II, Densus-Le Petit Sendé et Las Fonses II.

A noter : Ce point n°1 traite de la modification applicable aux zones concernées (application du L.123-1-5 II 4°; pour les secteurs de projet, ils seront traités respectivement aux points n°2, 3, 5 et 6.

### Les zones concernées

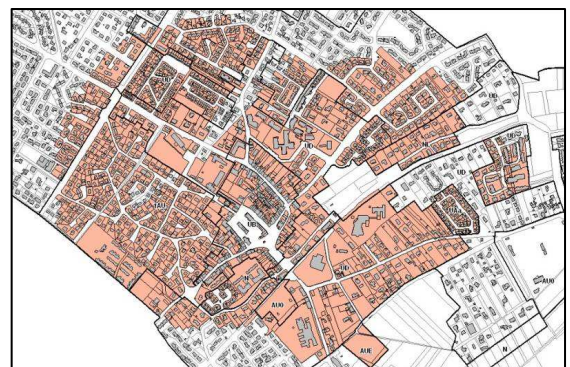
Les objectifs de mixité sociale sont à ce jour traduit dans les zones UA, UB, UC, UD et AU du PLU à travers l'article 2 du règlement écrit.

Lequel stipule :

« En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400 m<sup>2</sup> de SHON incluant des logements devra :

- . affecter au minimum 25 % de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. Ce taux est porté à un minimum de 30 % à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan de zonage du règlement graphique ;
- . proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS),
- . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse »

Le périmètre de mixité renforcée est identifié au règlement graphique:



## ☛ Dispositions proposées

Il est proposé de diminuer le seuil de déclenchement de l'article L.123-1-5 II 4° (ex L. 123-1-5, 16°) de 400 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> sur les zones UA, UB, UC, UD et 4AU. Le taux demandé de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'État sera maintenu à 25 % dans ces secteurs déjà urbanisés. Le périmètre renforcé sera maintenu à 30 %.

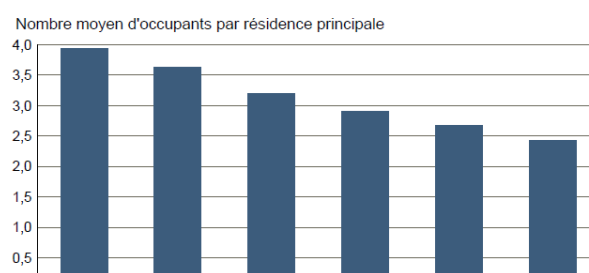
### ☛ Justification :

À ce jour un certain nombre de dynamiques à l'œuvre permettent de justifier la diminution du seuil de 400 à 300m<sup>2</sup> ;

① L'évolution de la capacité foncière pour l'urbanisation apparaît de plus en plus resserrée. La diminution des surfaces disponibles entraînant une réduction des unités foncières.

② La diminution de la taille des ménages sur la commune

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



③ L'augmentation du nombre de petits logements

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	1999	%
Ensemble	3 483	100,0	3 084	100,0
1 pièce	20	0,6	93	3,0
2 pièces	167	4,8	118	3,8
3 pièces	442	12,7	350	11,3
4 pièces	1 239	35,6	1 244	40,3
5 pièces ou plus	1 614	46,3	1 279	41,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,5	4,3
- maison	4,7	4,6
- appartement	3,0	3,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

### Modification proposée

Modification portée à l'article 2 du règlement écrit des zones UA, UB, UC, UD et 4AU du PLU :  
« En application de l'article ~~L.123-1-5-16°~~ L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 400 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher incluant des logements devra :

- . affecter au minimum 25% de la ~~Surface de Plancher Hors Œuvre Nette (SHON)~~ surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. Ce taux est porté à un minimum de 30% à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan de zonage du règlement graphique ;
- . proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS),
- . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse »

Au niveau du règlement graphique le périmètre de mixité renforcé sera modifié compte tenu des ERL mis en place (cf point modif n°2 et n°3) sur ce dernier. Ces secteurs d'ERL seront retirés du périmètre de mixité renforcé.



# Organiser le renouvellement urbain



## Point n° 2

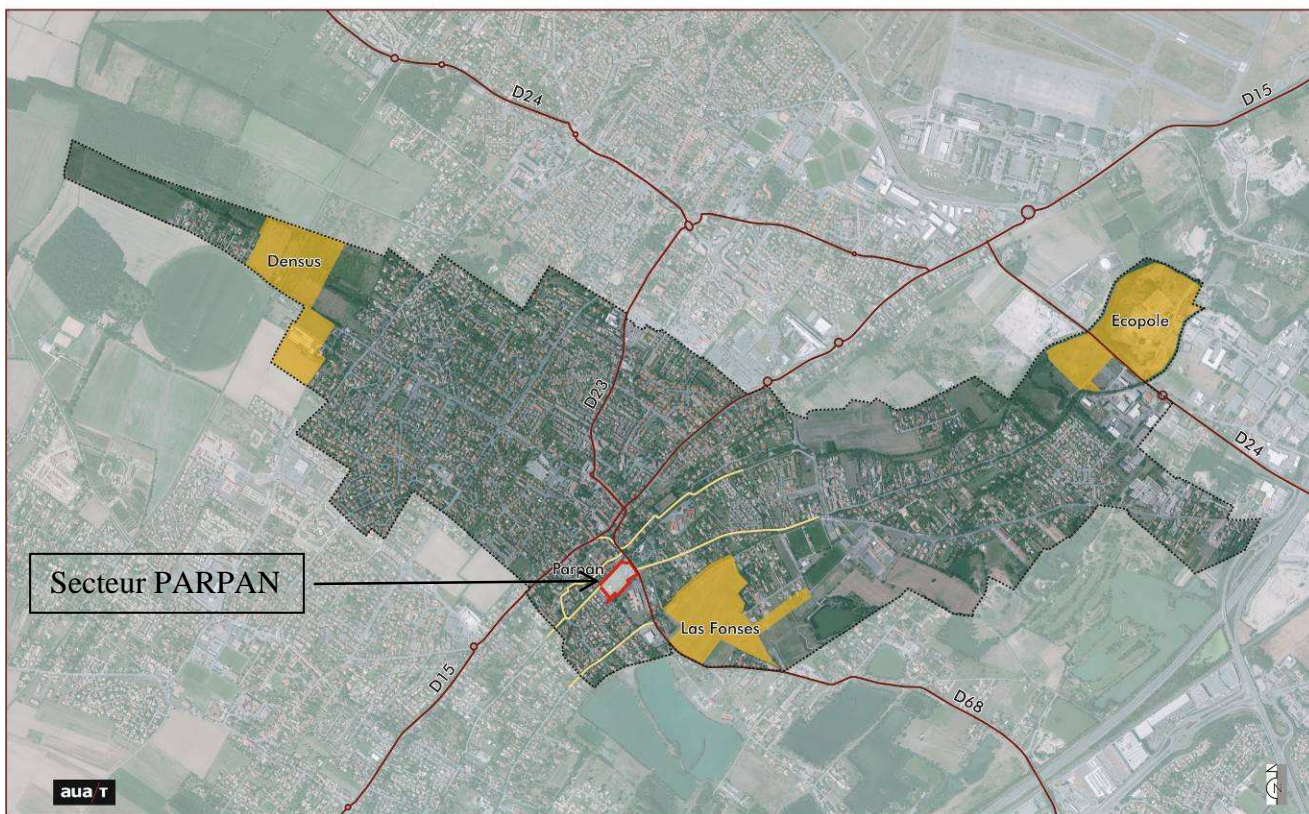
### 🔗 Objectif de la modification

Intégration règlementaire du projet urbain sur le secteur « Parpan »

### 🔗 Justification

#### Présentation du secteur « Parpan »

##### Villeneuve Tolosane - Situation



Le long du Roussimort en bordure de la rue des Lavandières (RD68), ce secteur se situe dans le périmètre de centre-ville. Il fait partie aussi de l'entrée de ville Sud dont la ZAC de Las Forses constituera le point fort.

Identifié au PLU, par une zone à urbaniser (AU), il jouxte la zone UA et est bordé par la zone UC dont certaines des parcelles sont potentiellement mutables. L'ensemble de ce foncier, dans un périmètre élargi en proximité de la ZAC de Las Forses, doit participer à une vision et un projet d'ensemble recouvrant ce territoire.

Ce foncier situé entre deux centralités de la commune, le centre historique et la future ZAC Las Forses, constitue un emplacement stratégique pour la continuité urbaine du secteur.

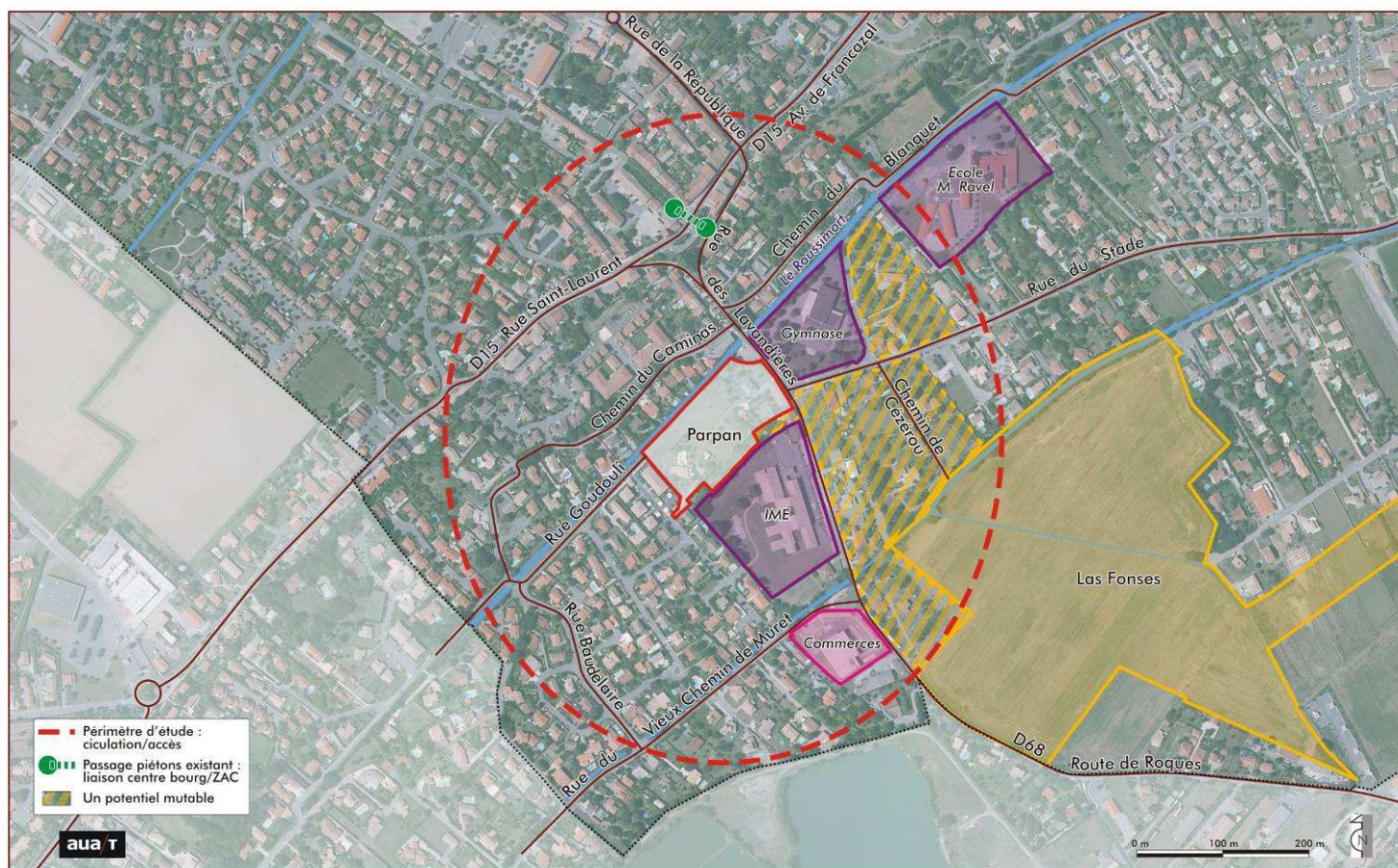
À partir d'une réflexion urbaine élargie (page suivante), il s'agit de pouvoir disposer d'une nouvelle orientation d'aménagement permettant d'engager le projet retenu sur la zone AU de « Parpan » et sur le foncier (actuellement en zone UC) le long de la rue des Lavandières.

Bien que le PLU actuel dispose d'une zone AU (avec une orientation d'aménagement) ouverte à l'urbanisation, l'évolution du contexte tel que décrit ci-dessus, demande à ce que le périmètre de l'orientation d'aménagement et les conditions d'aménagement (OA) soit réécrites. Un périmètre d'étude L111-10 a été institué sur ce secteur au Conseil de Communautaire du 26 septembre 2013, dans l'attente de la modification de l'OA et afin de ne pas rendre plus onéreuse la réalisation des travaux que l'urbanisation rendra nécessaire.

Par délibération n°109- 10/2007 du 18 octobre 2007, le Conseil Municipal a engagé la réalisation des travaux d'adaptation du réseau eau potable le long de la rue des Lavandières et institué une participation pour voirie et réseaux.



## Villeneuve Tolosane - Le secteur Parpan dans un périmètre élargi



Ce secteur est délimité par :

- au Nord le Roussimort qui, bien que créant une coupure physique avec les quartiers pavillonnaires situés au-delà, lui procure un caractère naturel et paysager.
- au Sud l'Institut Médico Éducatif (IME),
- au Nord-Ouest le long du Roussimort un gymnase, et dans le prolongement l'école élémentaire Maurice Ravel
- au Sud-Ouest une zone d'habitat.

À noter la présence sur le site d'étude d'habitat et de garages.

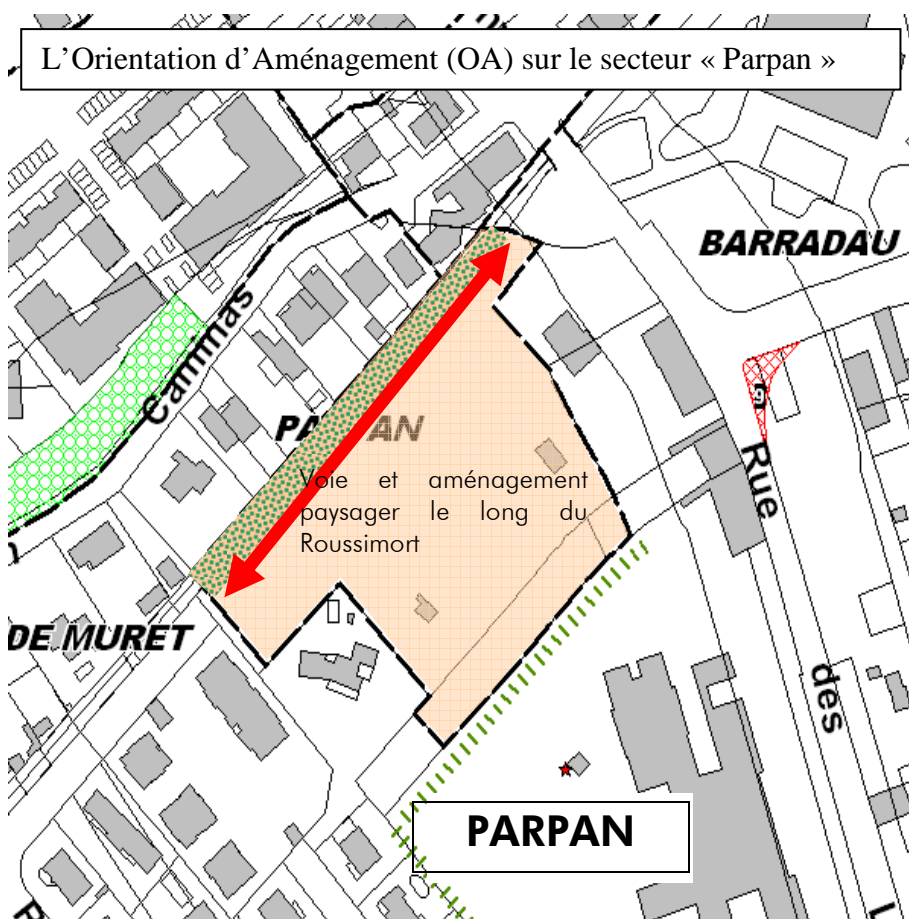
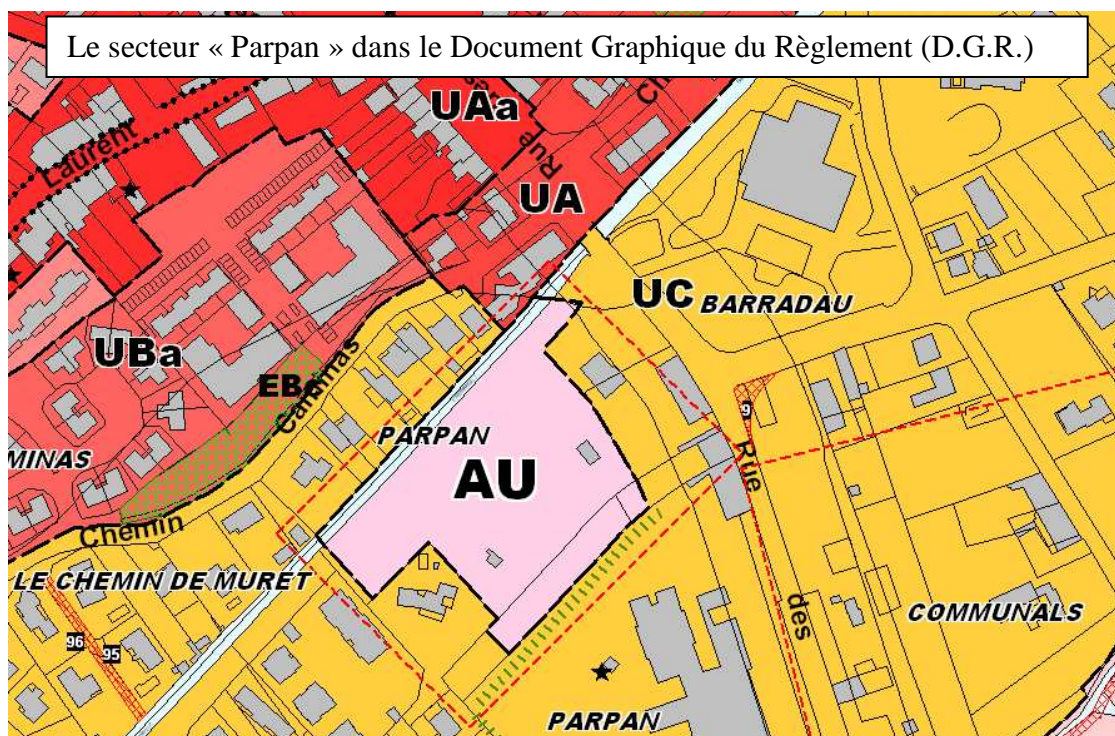
Un tissu urbain potentiellement mutable est identifié entre le secteur Parpan et la ZAC de Las Fonses qui recouvre en particulier :

- le long de la rue des Lavandières au droit de l'IME une emprise occupée par une pépinière et une unité foncière au contact de la ZAC
- un tissu pavillonnaire sur de grandes parcelles le long de la rue du Stade avec quelques commerces implantés sur cette voie.



## Le secteur « Parpan » dans le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2005 a planifié le projet d'aménagement du secteur de Parpan et l'a traduit à travers une zone à urbaniser (AU) associée à une orientation d'aménagement.



L'Orientaion d'Aménagement (OA) sur le secteur « Parpan », élaborée au PLU approuvé en 2005, décline des principes de circulation et des principes paysagers qui doivent être actualisés suite à un contexte urbain qui a lui-même évolué, (plus particulièrement concernant la problématique des accès et de la circulation, ainsi que celle des protections des liaisons vertes et bleues, dans le cadre du SCoT).



## Le projet et les principes d'aménagement

### En matière de circulation :

Un projet qui doit intégrer au préalable, compte tenu de sa situation, les problématiques d'accès, de circulation et de transports en commun.

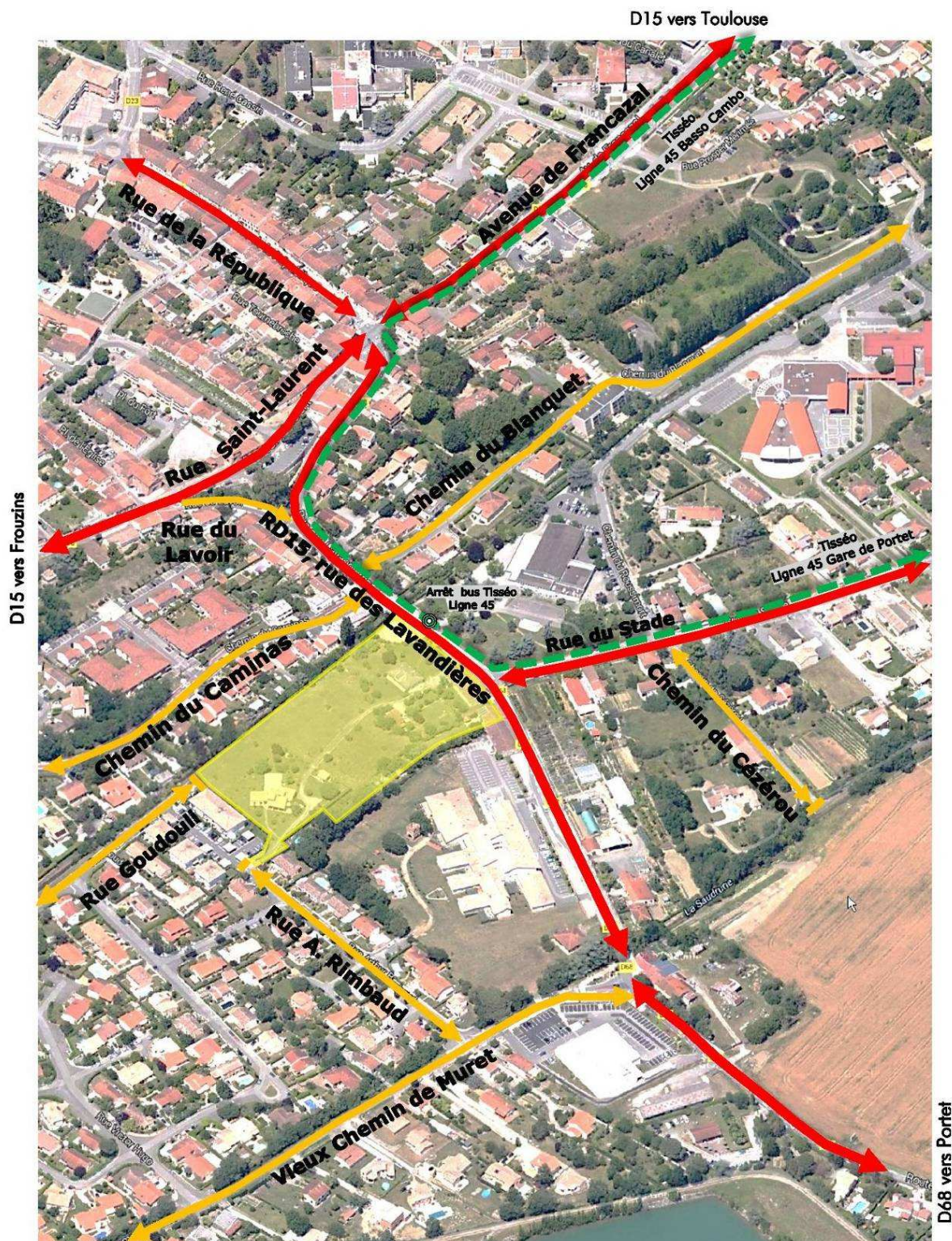
Les enjeux:

☞ Il apparaît important de ne pas favoriser en matière de circulation auto un phénomène de « Shunt » qui verrait transiter au quotidien les véhicules ralentis sur l'axe principal qu'est la RD15. Il n'y a donc pas de barreau de liaison inter quartier à prévoir.

☞ La requalification de la rue des Lavandières est envisagée à moyen terme et long terme pour prendre un statut et un profil d'espace urbain.

Cet aménagement s'inscrit dans la continuité de celui engagé par la ZAC de Las Fonces






Un emplacement réservé pour élargissement de la rue est à prévoir.

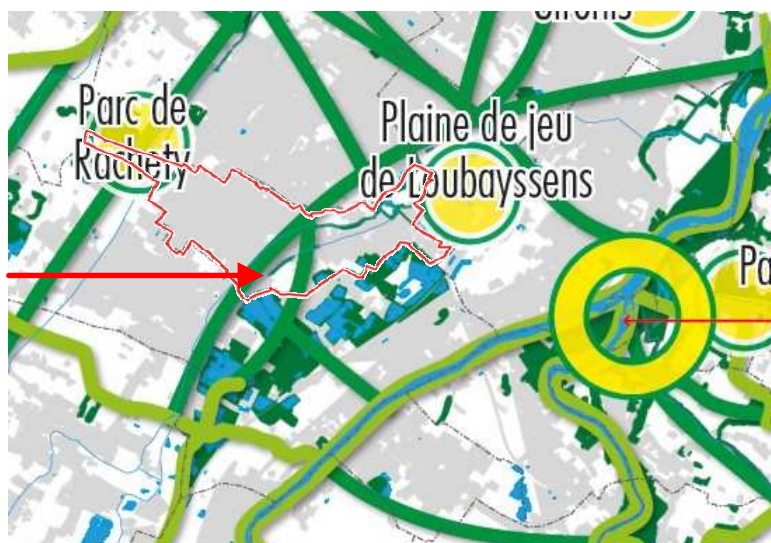




### **En matière d'environnement :**

Le projet devra prendre en compte la trame verte et bleue portée au SCoT le long du Roussimort.

-  Continuités écologiques [Prescriptif]
-  Liaisons vertes et bleues [Prescriptif]
-  Principaux espaces récréatifs en projet [Prescriptif]
-  Principaux espaces récréatifs existants [Prescriptif]
-  Espaces naturels protégés [Prescriptif]



### **En matière d'habitat:**

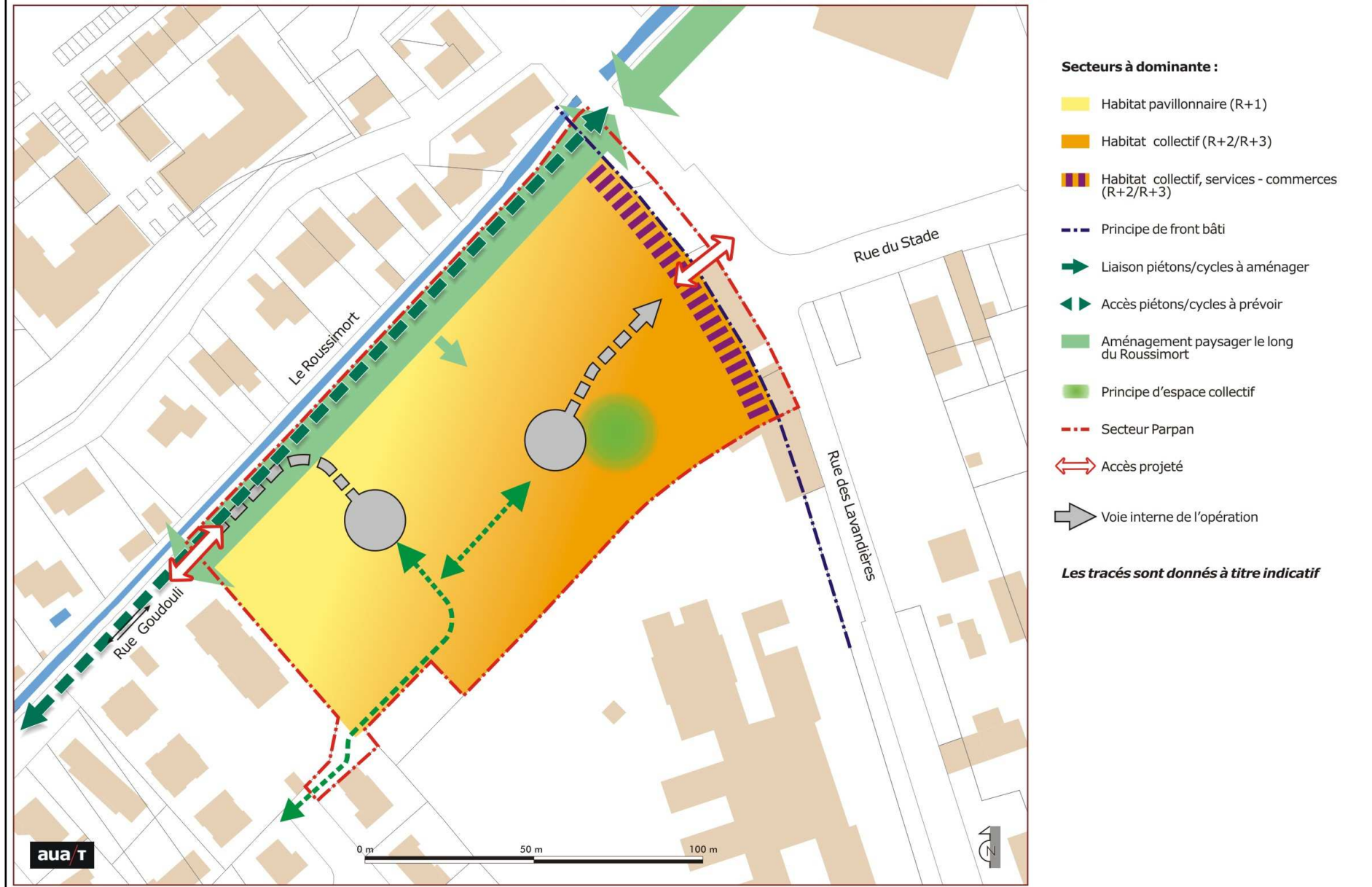
- Le projet devra proposer un habitat diversifié et intégrera, pour répondre à un objectif de mixité sociale, un programme de logement aidés à hauteur de 40 % de logements locatifs sociaux et 10% de logement bénéficiant d'un agrément de l'Etat pour l'accession sociale à la propriété,  
Conformément au point n°1 cet objectif sera traduit règlementairement par l'application de l'article L123-2 b :  
« À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »  
En conséquence le programme sur ce secteur devra comporter un minimum de réalisation de 40 % de logements locatifs sociaux et 10% de logement bénéficiant d'un agrément de l'Etat pour l'accession sociale à la propriété.

### **En matière d'équipements, services et commerces :**

Le projet devra trouver un équilibre (en favorisant les complémentarités) en matière de services et commerces compte tenu des projets engagés et futurs.

## L'orientation d'aménagement

### Villeneuve-Tolosane - Orientations d'Aménagement - Secteur Parpan







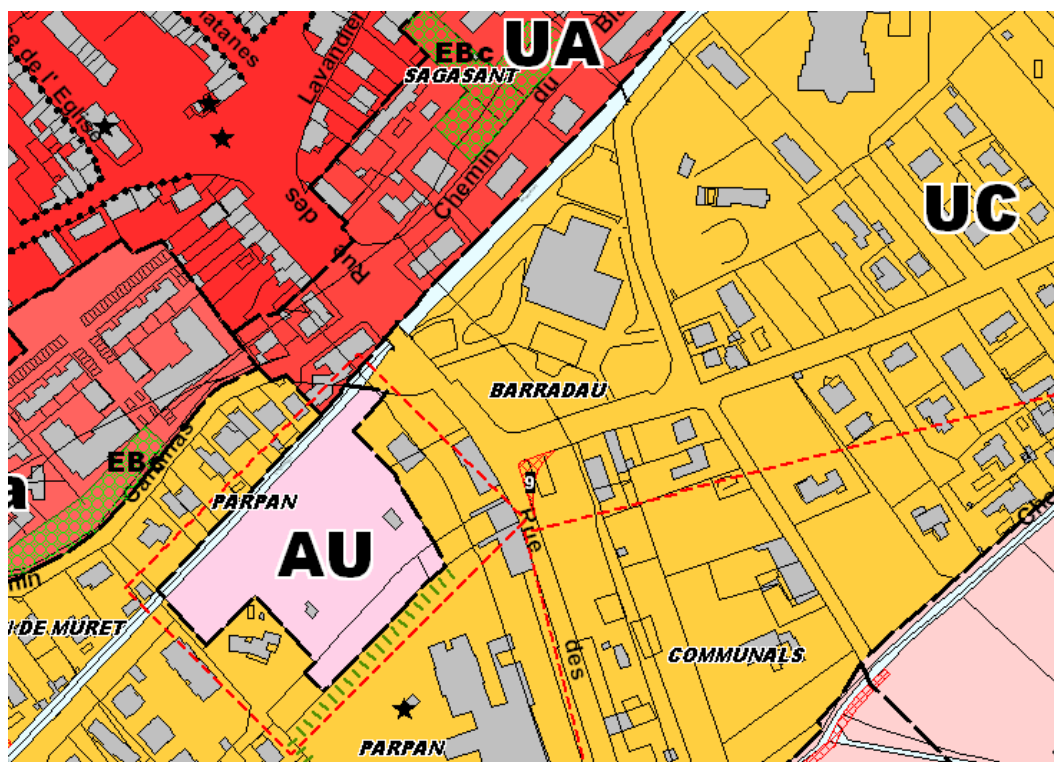
## La traduction règlementaire du projet

### Évolution du règlement graphique

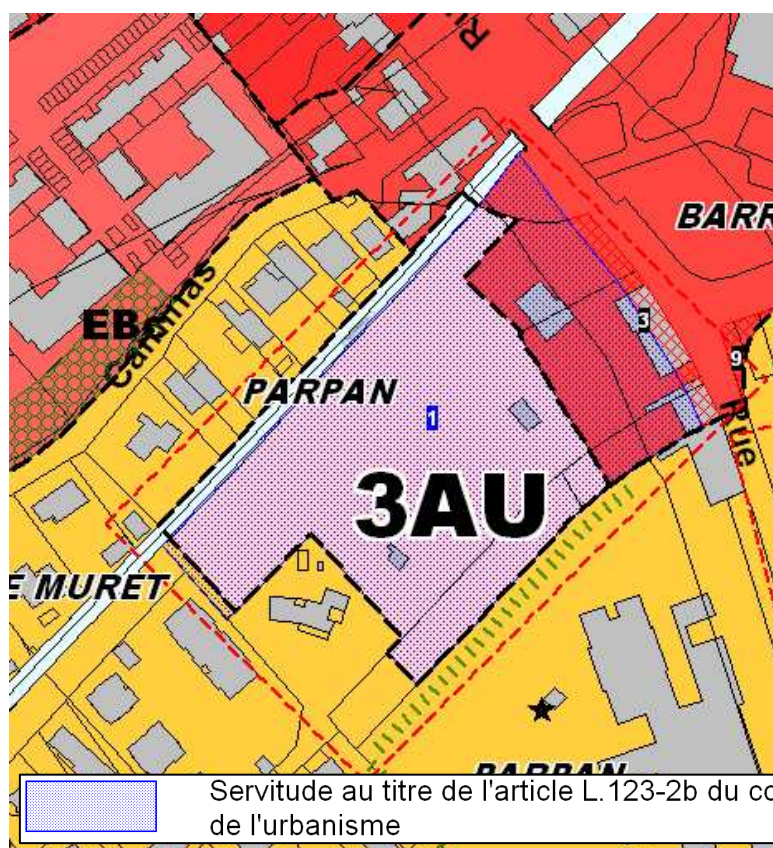
Le périmètre du secteur AU Parpan est conservé.

De part et d'autre de la rue des lavandières, les fonciers actuellement en UC basculent en UA, afin de permettre une constructibilité et une forme urbaine en continuité avec le centre-ville.

Disposition actuelle du Document Graphique du Règlement

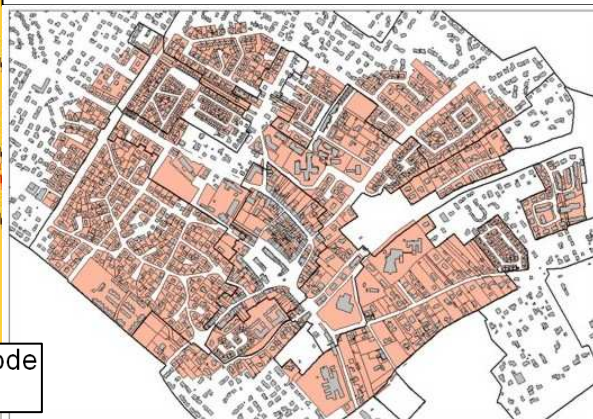


Modification proposée du Document Graphique du Règlement



#### Modification proposée du Document Graphique du Règlement

- Modification du périmètre zone UA
- Création d'un secteur 3AU réservé à l'emprise du projet
- Création de l'ER n°3 pour élargissement de la rue des Lavandières
- Mise en place de la trame sur le secteur d'application du L.123-2b : ERL n°1
- Modification du périmètre de mixité renforcée



## Évolution du règlement écrit

### ① Création d'un règlement spécifique à la zone 3AU initialement AU

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU**

Superficie : 1.27 hectares environ

##### **Caractère de la zone**

**La zone 3AU recouvre une surface d'environ 1,3 hectare au lieu-dit « Parpan ».**

*Cette zone, est destinée à :*

- *L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : de la maison individuelle au collectif, avec accession à la propriété et locatif ;*
- *L'accueil, sur l'ensemble de la zone de 40 % minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et de 10% minimum de logement bénéficiant d'un agrément de l'Etat pour l'accession sociale à la propriété;*

*Une Orientation d'Aménagement permet de décliner le projet d'aménagement.*

**Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :**

- . *de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat*
- . *d'accompagner l'orientation d'aménagement*



## **ARTICLE 3AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions destinées aux activités d'entrepôt et agricoles.
- 2 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type :
  - les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5 - L'ouverture de carrières.
- 6 - Les constructions à usage industriel ou artisanal

## **ARTICLE 3AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :
  - d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Parpan ;
  - et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la berge du Roussimort

## **ARTICLE 3AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

**Définition** : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

#### **2.1. Dispositions générales**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptible d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

. Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  - . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

### **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE 3AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1 - Toute construction doit, en matière de réseaux,** satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 - Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **3.1 – Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement *lorsqu'il existe*. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- . Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- . En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- . Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

#### **3.2 – Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

#### **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

##### Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

##### Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

#### **ARTICLE 3AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

##### **1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :**

1.1. Toute construction doit être implantée, soit à l'alignement, soit avec un retrait de 1 mètre minimum.

1.2. D'autres implantations sont possibles :

- Les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis dans la bande de retrait de 0 à 1 mètre définie ci-dessus.

##### **2 - Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

## **ARTICLE 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1** - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

### **2 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :**

- . En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- . Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 1 mètre de cette limite.

### **3 - Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

## **ARTICLE 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

## **ARTICLE 3AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE 3AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Définition :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres et devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'orientation d'aménagement du secteur Parpan.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment

- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments de construction constitutifs de gardes corps de balcons ou terrasses accessibles,
- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable
- pour la création d'un demi sous-sol, lorsque la nature du sol ne permet pas la création d'un sous-sol complet.

## **ARTICLE 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ; une bonne adaptation au sol et une perméabilité maximale; la préservation de l'environnement, du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des paysages avoisinants.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Toitures**

Tous les types de toitures sont admis. Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,...) sont admis à condition d'être intégrés dans un volume fermé et d'être traités avec un soin particulier.

Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,...) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

### **3 - Façades - Couleurs - Matériaux**

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.3. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

3.4. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte respectant l'homogénéité de l'ensemble.

3.5. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.6. Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

#### **4 - Clôtures :**

##### **4.1. En limite séparative**

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre.

##### **4.2. En limite d'emprise publique**

La hauteur maximale de la clôture est de 1,60 mètre.

#### **5 - Antennes**

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

#### **6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

#### **7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

### **ARTICLE 3AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Le nombre de places de stationnement exigées ainsi que le nombre de place couvertes est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

##### **1 - Pour les constructions à usage d'Habitations**

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par 75 mètres carrés de surface plancher sans que le nombre de place par logement ne puisse être inférieur à 2 places.

Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

50 % des places de stationnement devront être sous bâtiment, en sous-sol ou demi-sous-sol ou en rez de chaussée.

##### **2 - Pour les constructions à usage de Bureaux :**

Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 - Pour les constructions à usage de Commerces:**

Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface plancher affectée à la vente.

### **4 - Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration:**

Sans objet

### **5 - Services publics et d'intérêt Collectifs :**

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

### **6 - Activités industrielles et artisanales :**

Sans objet

### **7 - Stationnement des deux roues :**

#### **7.1. Habitation**

Pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

#### **7.2. Bureaux**

Sans objet

## **ARTICLE 3AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**1. Les aménagements des espaces libres et les plantations** doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

**2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats. En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

**3. Espaces libres et verts à créer**

Les aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement. La superficie des espaces libres et/ou verts ne doit pas être inférieure à 20%.

## **ARTICLE 3AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.



## ② Modification du règlement de la zone UA et de la zone UC

Pour intégrer que l'orientation d'aménagement de PARPAN est applicable sur les secteurs concernés de ces deux zones.

↳ Modification portée au règlement de la zone UA

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. En application de l'article ~~L.123-1.16~~ L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 ~~400~~ m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher incluant des logements devra :
  - . affecter au minimum 25% de la ~~Surface Hors Œuvre Nette (SHON)~~ surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. Ce taux est porté à un minimum de 30% à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan de zonage du règlement graphique ;
  - . proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS),
  - . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse
4. Dans les secteurs « Bergeronnettes » et « Parpan », les nouvelles constructions et aménagement, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs.

↳ Modification portée au règlement de la zone UC

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. L'extension des activités agricoles ou industrielles, existantes à la date d'approbation de la deuxième révision du P.L.U. sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface ~~hors-œuvre brute~~ de plancher existante.
3. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
4. En application de l'article ~~L.123-1.16~~ L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 ~~400~~ m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher incluant des logements devra :
  - . affecter au minimum 25% de la ~~Surface Hors Œuvre Nette (SHON)~~ surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé

- par l'État. Ce taux est porté à un minimum de 30% à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan de zonage du règlement graphique ;
- . proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS),
  - . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse

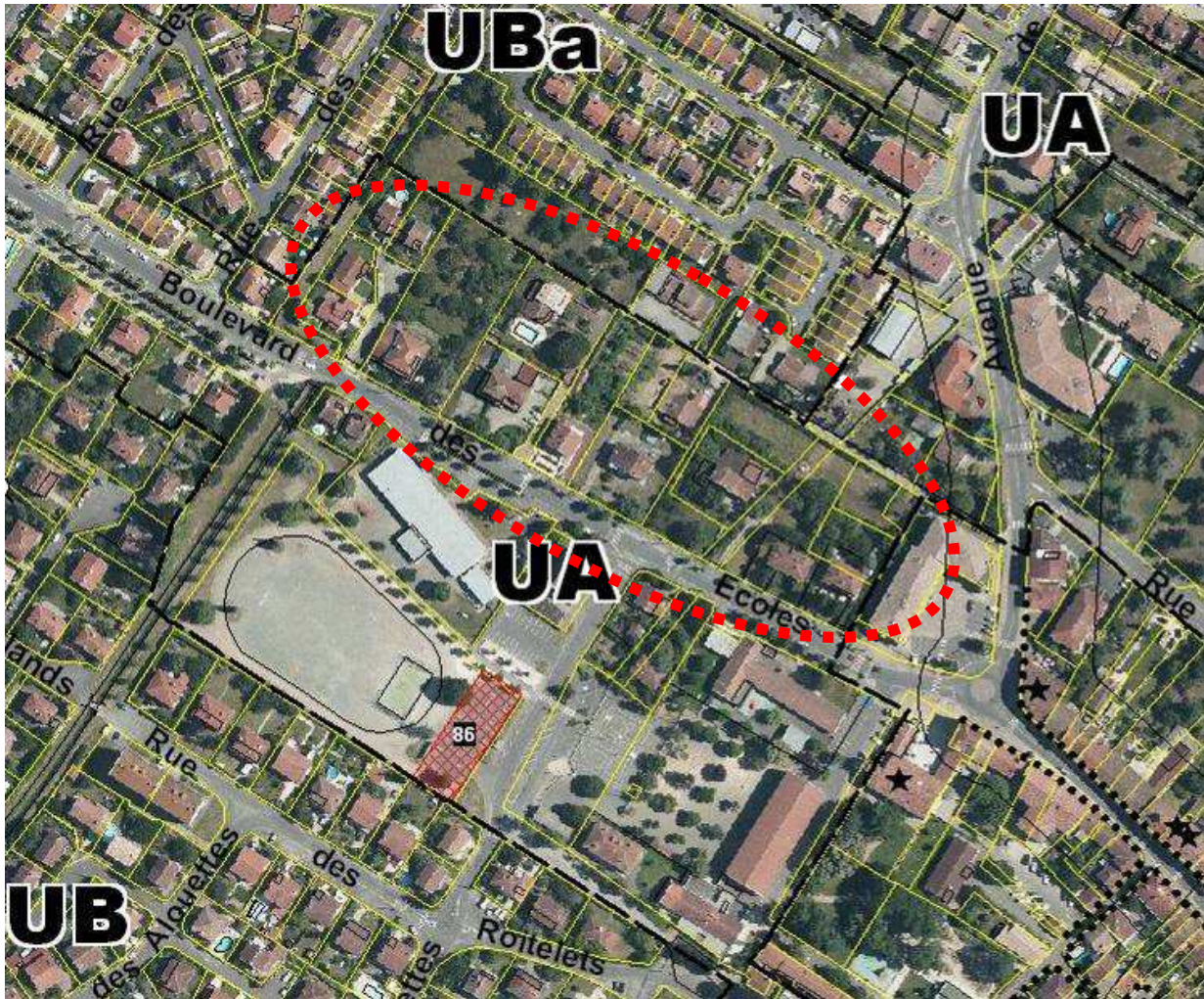
**5. Dans le secteur « Parpan », les nouvelles constructions et aménagements, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement de ce secteur.**

## Point n° 3

### 🔗 Objectif de la modification

Mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur « Bergeronnettes 2 »

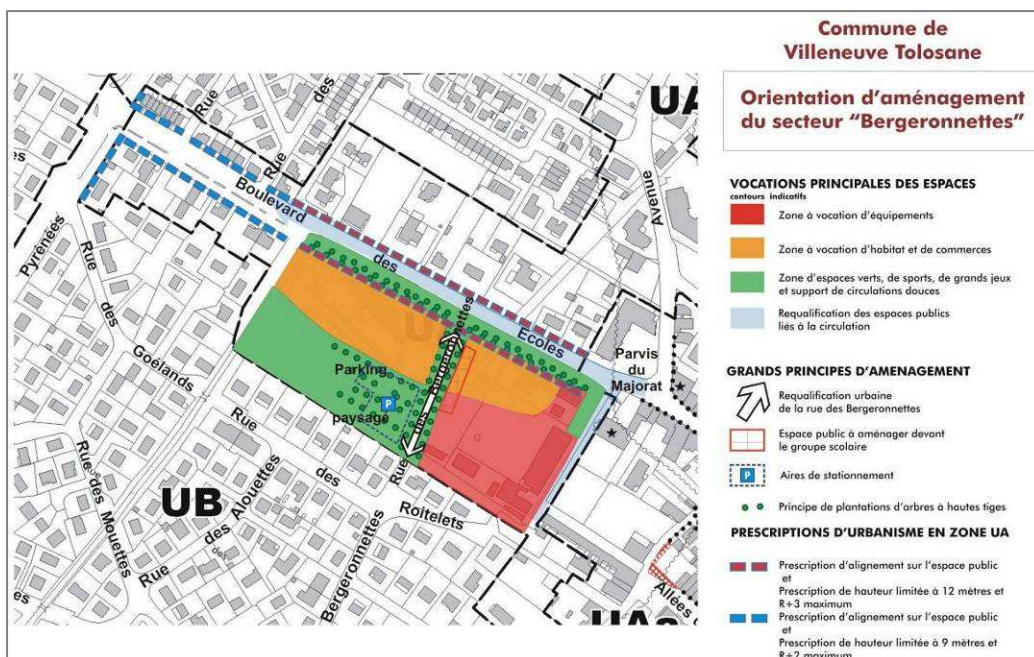
Localisation





## ☛ Justification

Lors de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil Communautaire le 30 septembre 2010, le projet d'aménagement d'ensemble le long du boulevard des écoles sur le secteur dit des Bergeronnettes I à fait l'objet d'une orientation d'aménagement (ci-contre) associée à des dispositions réglementaires particulières.



À partir de cet aménagement en cours de réalisation, la commune souhaite compléter et encadrer l'évolution du secteur dit Bergeronnettes II, de l'autre côté du boulevard des écoles. Le tissu urbain constitué par d'importantes unités foncières sur lesquelles est implanté de l'habitat pavillonnaire, présente un fort potentiel de renouvellement.

Les principes proposés :

### **En matière d'accès et de circulation :**

Le projet devra proposer un maillage depuis le boulevard des Écoles et de l'avenue de Cugnaux, permettant de desservir le cœur d'îlot

### **En matière d'habitat :**

Le projet devra proposer un habitat diversifié et intégrera, pour répondre à un objectif de mixité sociale, un programme de logement locatif social, sur une emprise foncière importante non bâtie associée à une emprise foncière comportant un habitat ancien à requalifier. Il sera demandé 50 % de logement locatif social sur cet ensemble foncier situé en cœur de ville à proximité des équipements publics et des services. Conformément au point n°1 cet objectif sera traduit réglementairement par l'application de l'article L123-2 b :

« A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

En conséquence le programme sur ce secteur devra comporter un minimum de réalisation de 50 % de logements locatifs sociaux.

### **En matière services et commerces :**

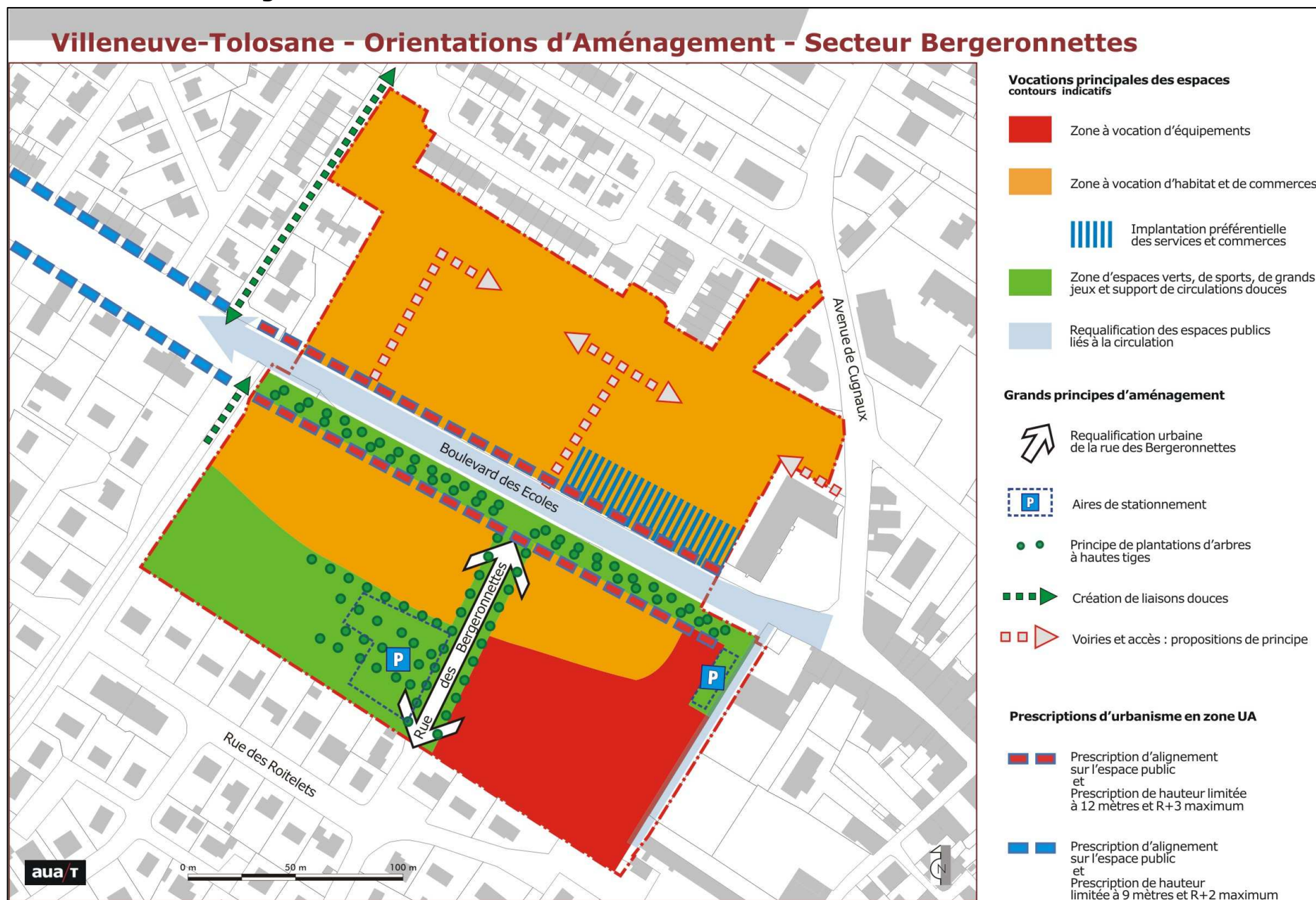
Ils seront implantés de façon préférentielle le long du boulevard des Écoles.

### **Mise à jour :**

L'espace public devant le groupe scolaire a été réalisé. Cet aménagement est supprimé de l'orientation d'aménagement.

## ☛ Disposition proposée

### L'orientation d'aménagement









## Évolution du règlement écrit

Comme spécifié au point n° 1 dans le cadre de renforcement de la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale ce secteur de projet fait l'objet de l'application de l'article L 123-2 b du code de l'urbanisme

Ce secteur de projet se développe en zone UA et UB.

Disposition proposée

↳ Modification du règlement de la zone UA

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. En application de l'article ~~L.123-1.16~~ L.123-1-5 II 4°.du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 400 m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher incluant des logements devra :
  - . affecter au minimum 25% de la ~~Surface Hors Œuvre Nette (SHON)~~ la surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. Ce taux est porté à un minimum de 30% à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan de zonage du règlement graphique ;
  - . proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS),
  - . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse
5. Dans les secteurs « Bergeronnettes » et « Parpan », les nouvelles constructions et aménagements, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs.

↳ Modification du règlement de la zone UB

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.



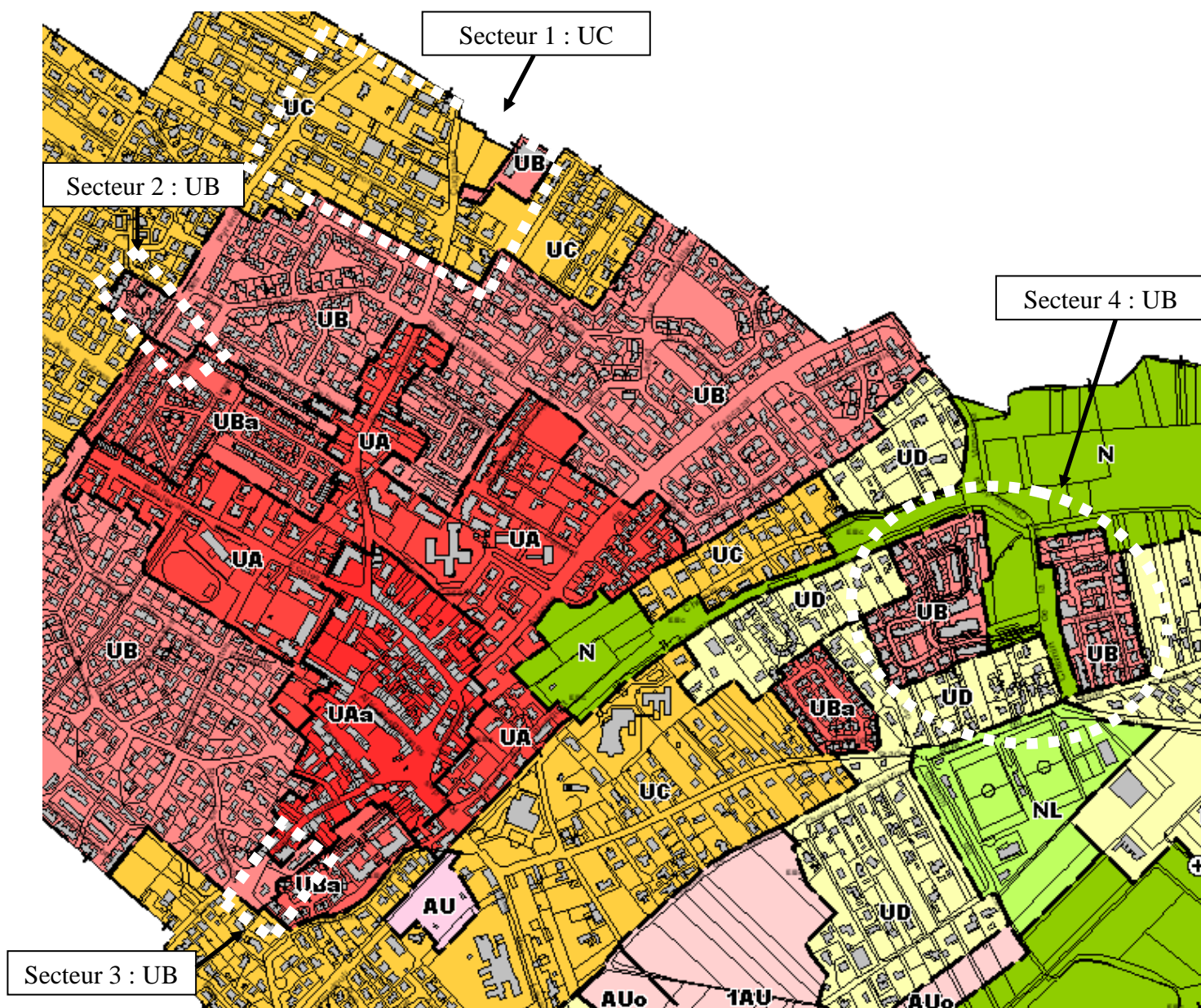
3. En application de l'article ~~L.123-1-16~~-L.123-1-5 II 4°.du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 ~~400~~ m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher incluant des logements devra :
- . affecter au minimum 25% de la ~~Surface Hors OEuvre Nette (SHON)~~ surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. Ce taux est porté à un minimum de 30% à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan de zonage du règlement graphique ;
  - . proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS),
  - . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse
4. Dans le secteur « Bergeronnettes », les nouvelles constructions et aménagements, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

## Point n° 4

### 🔗 Objectif de la modification

Élargissement réglementaire de la zone de centre-ville

Modification de zone pour les secteurs localisés ci-dessous



### 🔗 Justification

Pour les différents secteurs identifiés ci-dessus, il s'agit d'opérer un changement de zone ; pour le secteur 1 de UC en UB pour les secteurs 2 et 4 de UB en UBa et pour le secteur 3 de UB en UA.

Cette évolution doit permettre de disposer d'une constructibilité supérieure nécessaire à un foncier proche du centre-ville (secteur 1,2 et 3) ou permettre à du bâti existant (secteur 4) d'obtenir des possibilités d'agrandissement.

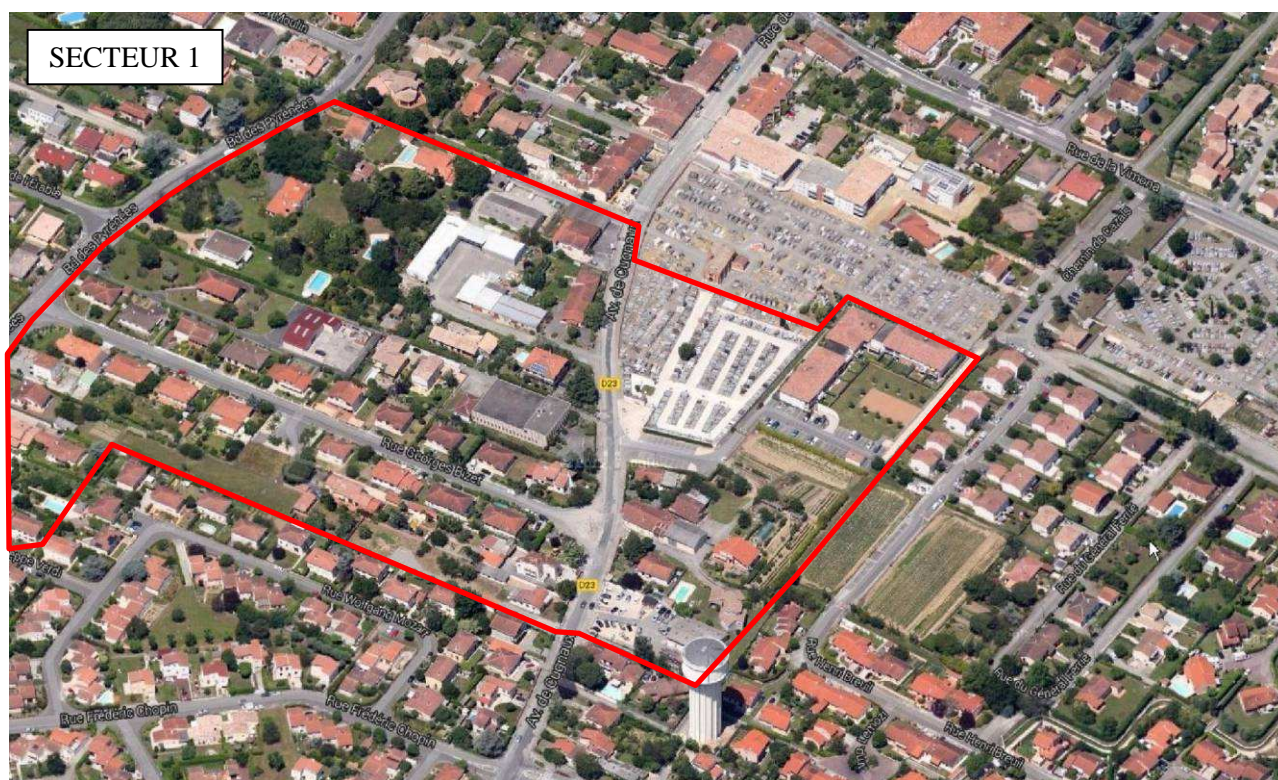


## ☛ Justification

### ① Passer de UC à UB pour le secteur 1

Principales caractéristiques réglementaires		
	UB	UC
Art. 2 : autorisées sous conditions	Toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400 m <sup>2</sup> de Sp. devra affecter au minimum 25 % de la Sp. à du logement locatif conventionné. Ce taux est de 30 % dans le périmètre de mixité sociale renforcée	
Art. 6 : implantation par rapport au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux),</li> <li>4 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</li> </ul>	
Art. 7 : implantation par rapport aux limites séparatives	H/2 et 3 m minimum En limite séparative ou à 1 mètre	
Art. 9 : Emprise au sol	0.40 et néant en UBa	0.35
Art. 10 : Hauteur	6 m.	6 m.
Art. 12 : Stationnement	2 pl./log. et un stationnement supplémentaire dans la limite de 2.5 pl/log. au total. Logement social 1 pl/log maximum	2 pl./log. ( dont 1 pl. couverte) et un stationnement supplémentaire dans la limite de 2.5 pl/log. au total. Logement social 1 pl/log maximum
Art. 13 : Espaces verts	20 %	30 %
Art. 14 : COS	Non réglementé (application loi ALUR)	Non réglementé (application loi ALUR)

Le potentiel de renouvellement de ce secteur, compte tenu du potentiel mutable est estimé à 70 logements environ, soit 150 habitants environ (2.2 hbts/log).



## Passer de UB à UBa pour les secteurs 2 et 4

Principales caractéristiques règlementaires		
	UB	UBa
Art. 2 : autorisées sous conditions	Toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 400 m <sup>2</sup> de Sp. devra affecter au minimum 25 % de la Sp. à du logement locatif conventionné. Ce taux est de 30 % dans le périmètre de mixité sociale renforcée	
Art. 6 : implantation par rapport au domaine public	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux),</li> <li>4 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.</li> </ul>	idem
Art. 7 : implantation par rapport aux limites séparatives	H/2 et 3 m minimum En limite séparative ou à 1 mètre	idem
Art. 9 : Emprise au sol	0.40 et néant en UBa	Néant
Art. 10 : Hauteur	6 m.	idem
Art. 12 : Stationnement	2 pl./log. et un stationnement supplémentaire dans la limite de 2.5 pl/log. au total. Logement social 1 pl/log maximum	idem
Art. 13 : Espaces verts	20 %	idem
Art. 14 : COS	Non réglementé (application loi ALUR)	Non réglementé (application loi ALUR)





SECTEUR 4



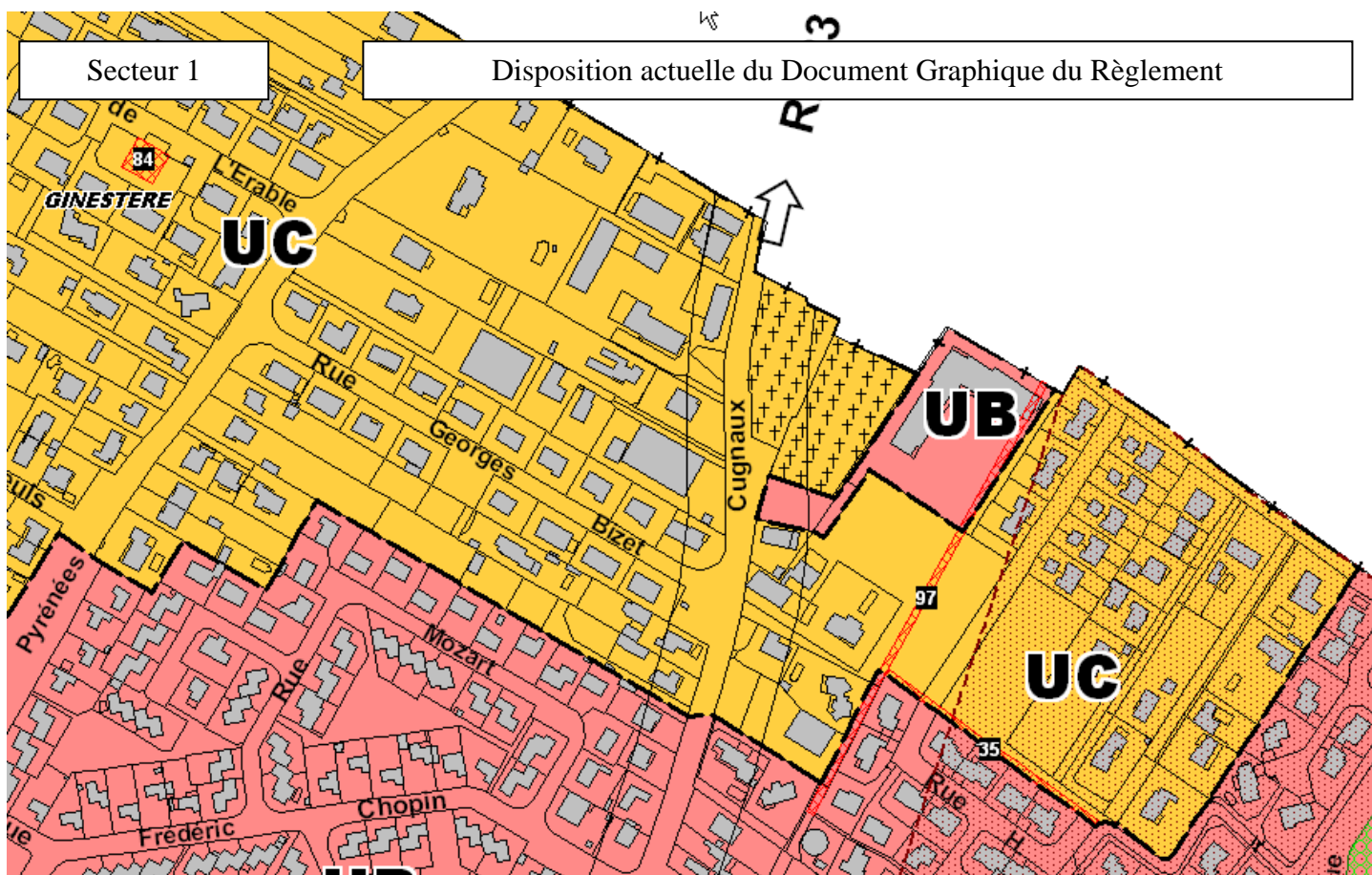
### Passer de UB à UA pour le secteur 3

Principales caractéristiques règlementaires		
	UB	UA
Art. 2 : autorisées sous conditions	Toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 m <sup>2</sup> de Sp. devra affecter au minimum 25 % de la Sp. à du logement locatif conventionné. Ce taux est de 30 % dans le périmètre de mixité sociale renforcée	
Art. 6 : implantation par rapport au domaine public	. 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux), . 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.	4 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
Art. 7 : implantation par rapport aux limites séparatives	H/2 et 3 m minimum En limite séparative ou à 1 mètre	idem
Art. 9 : Emprise au sol	0.40 et néant en UBa	Néant
Art. 10 : Hauteur	6 m.	9 m
Art. 12 : Stationnement	2 pl./log. et un stationnement supplémentaire dans la limite de 2.5 pl/log. au total. Logement social 1 pl/log maximum	1,5 pl./log. et un stationnement supplémentaire dans la limite de 2 pl/log. au total. Logement social 1 pl/log maximum 50% en sous-sol ou demi sous-sol pour les opérations de plus de 20 logements
Art. 13 : Espaces verts	20 %	Néant
Art. 14 : COS	Non réglementé (application loi ALUR)	Non réglementé (application loi ALUR)

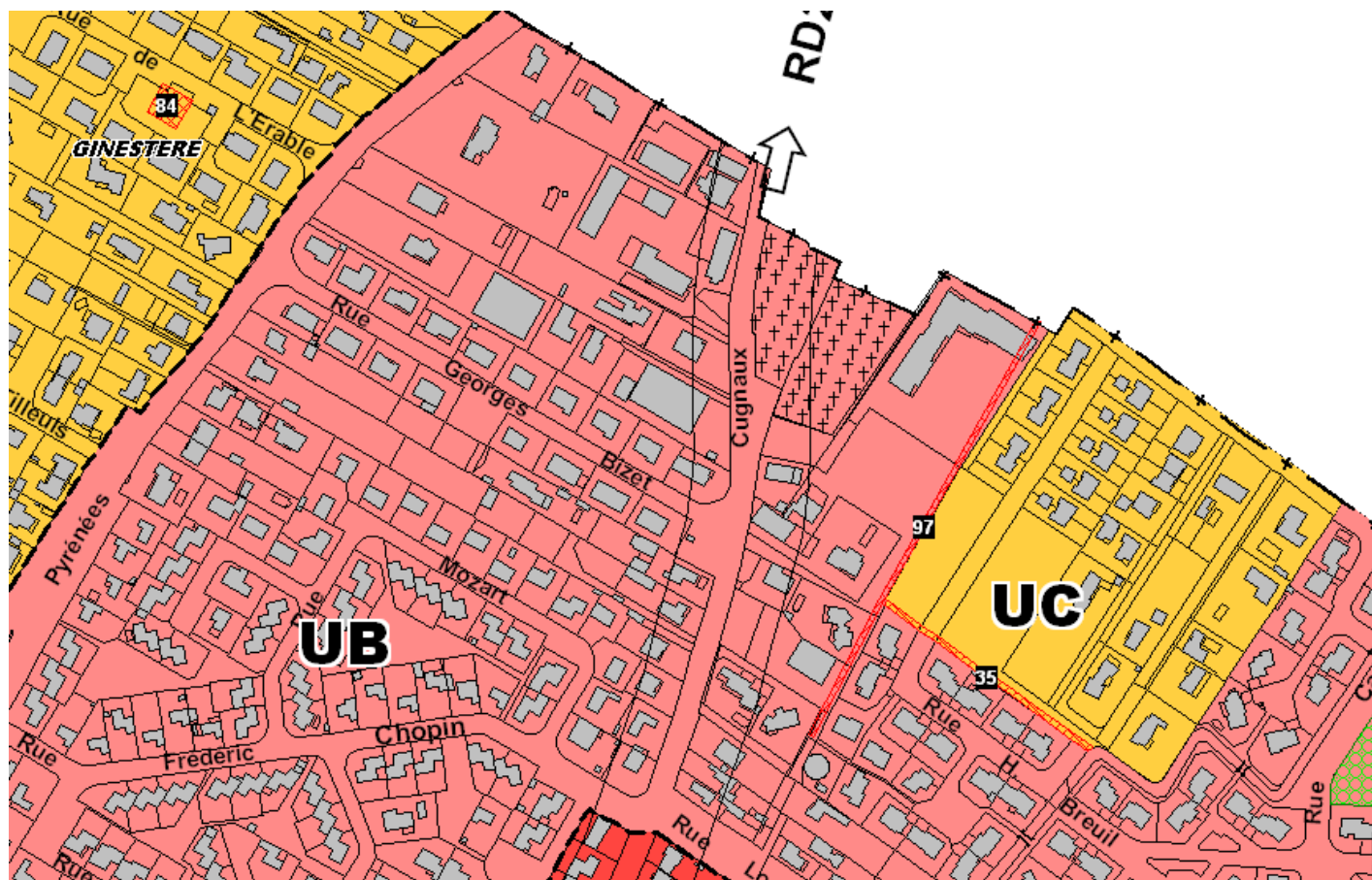




☛ **Disposition proposée :**

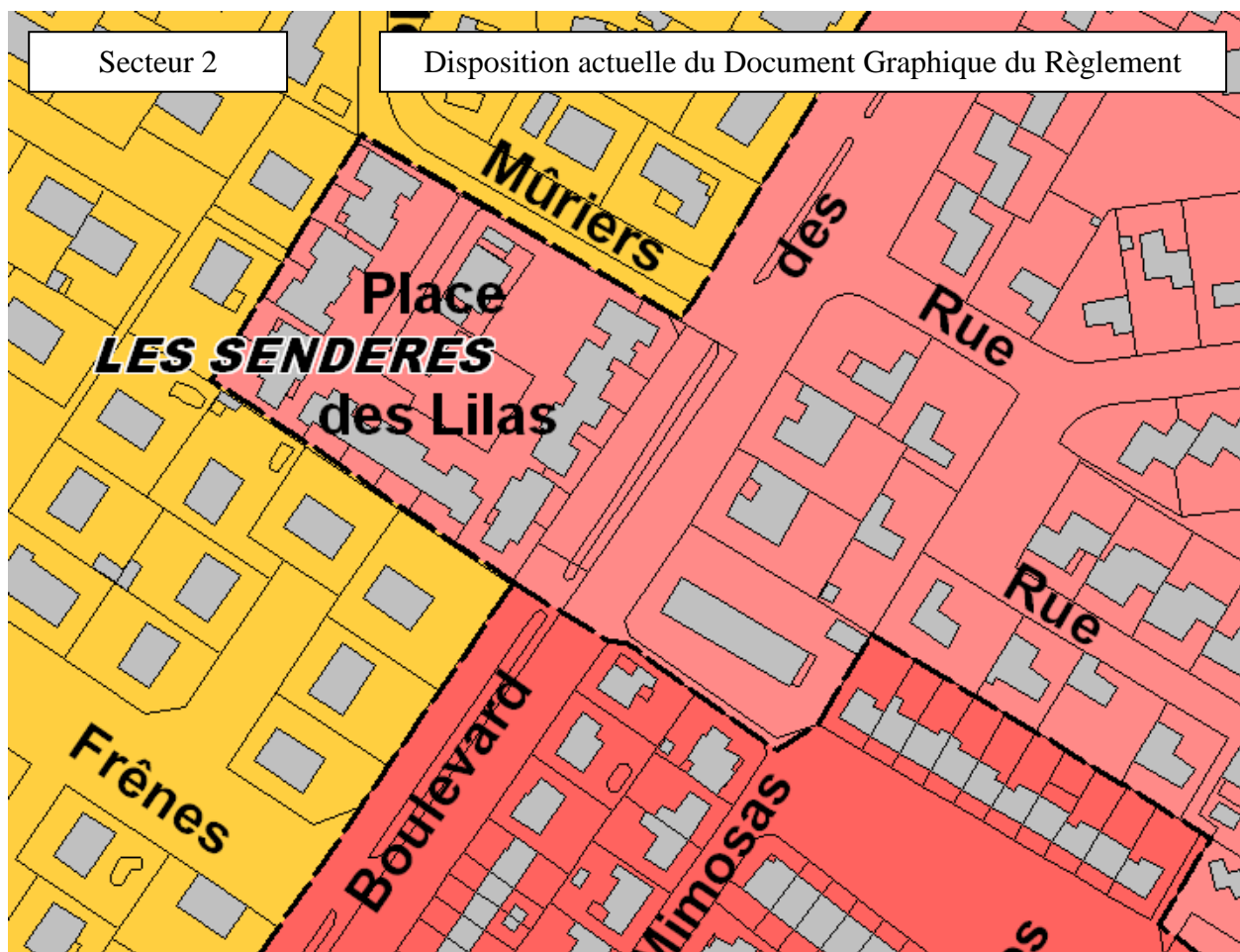


Modification proposée du Document Graphique du Règlement

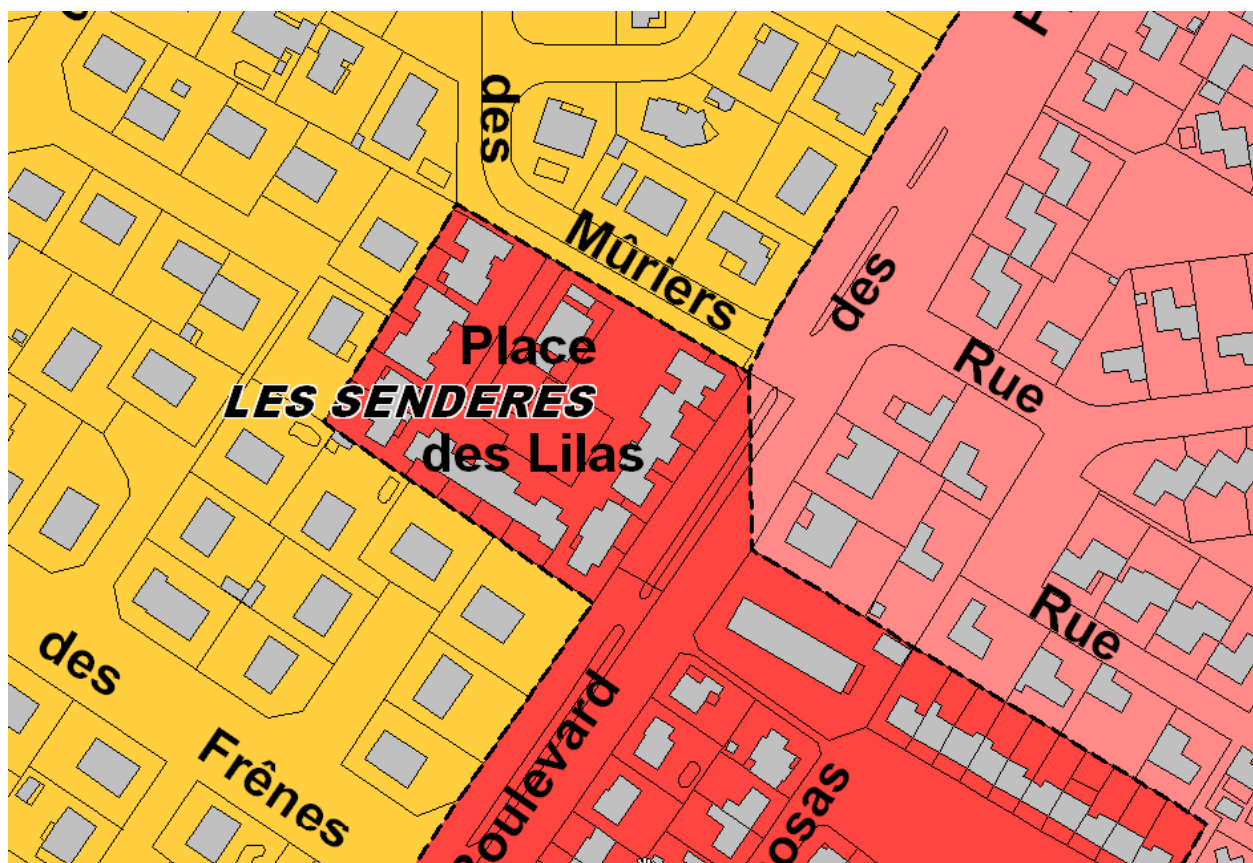


Secteur 2

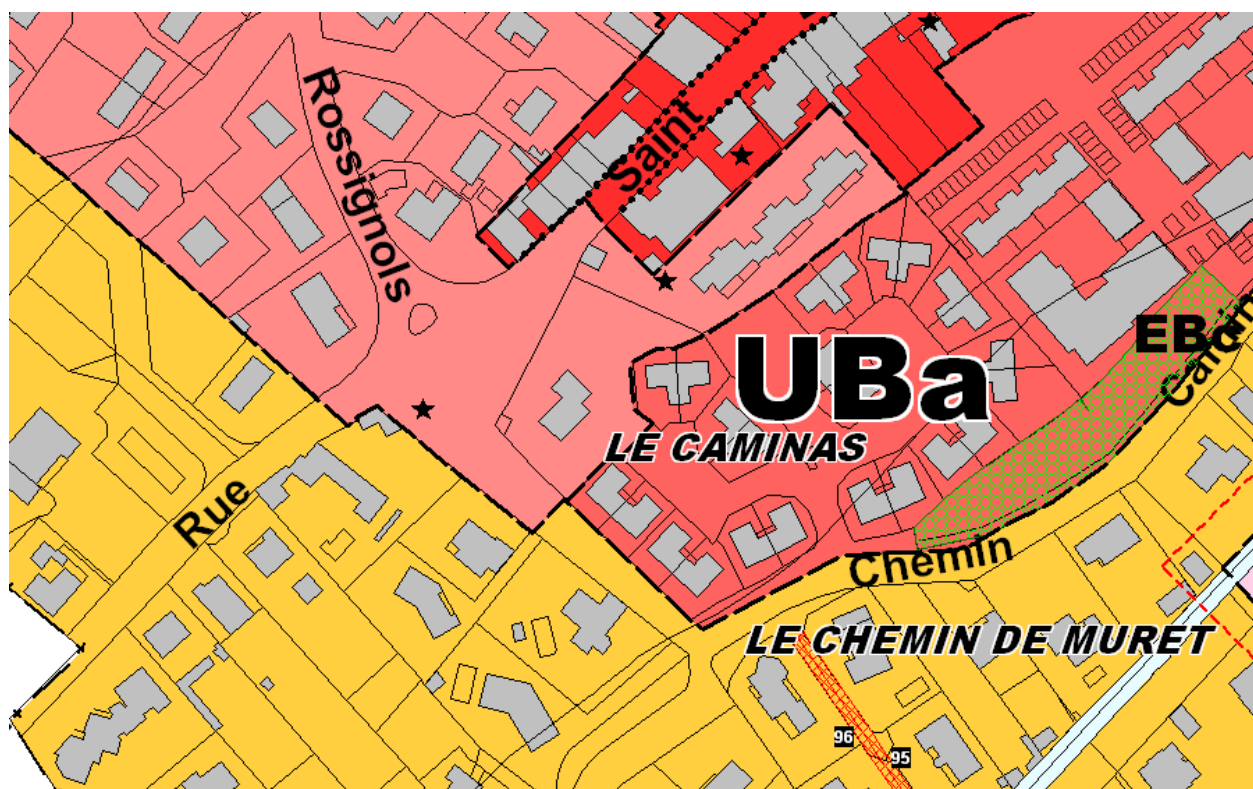
Disposition actuelle du Document Graphique du Règlement



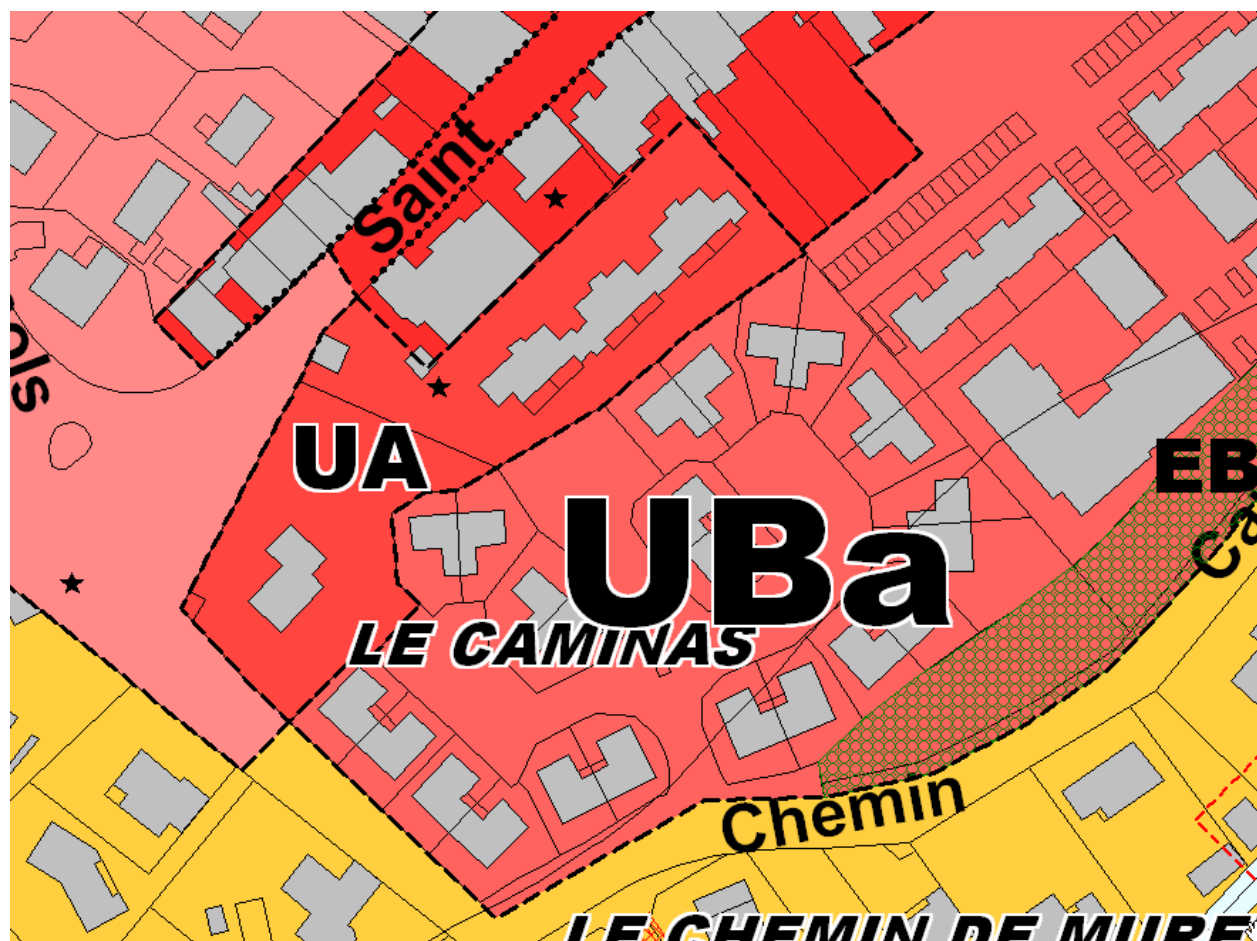
Modification proposée du Document Graphique du Règlement

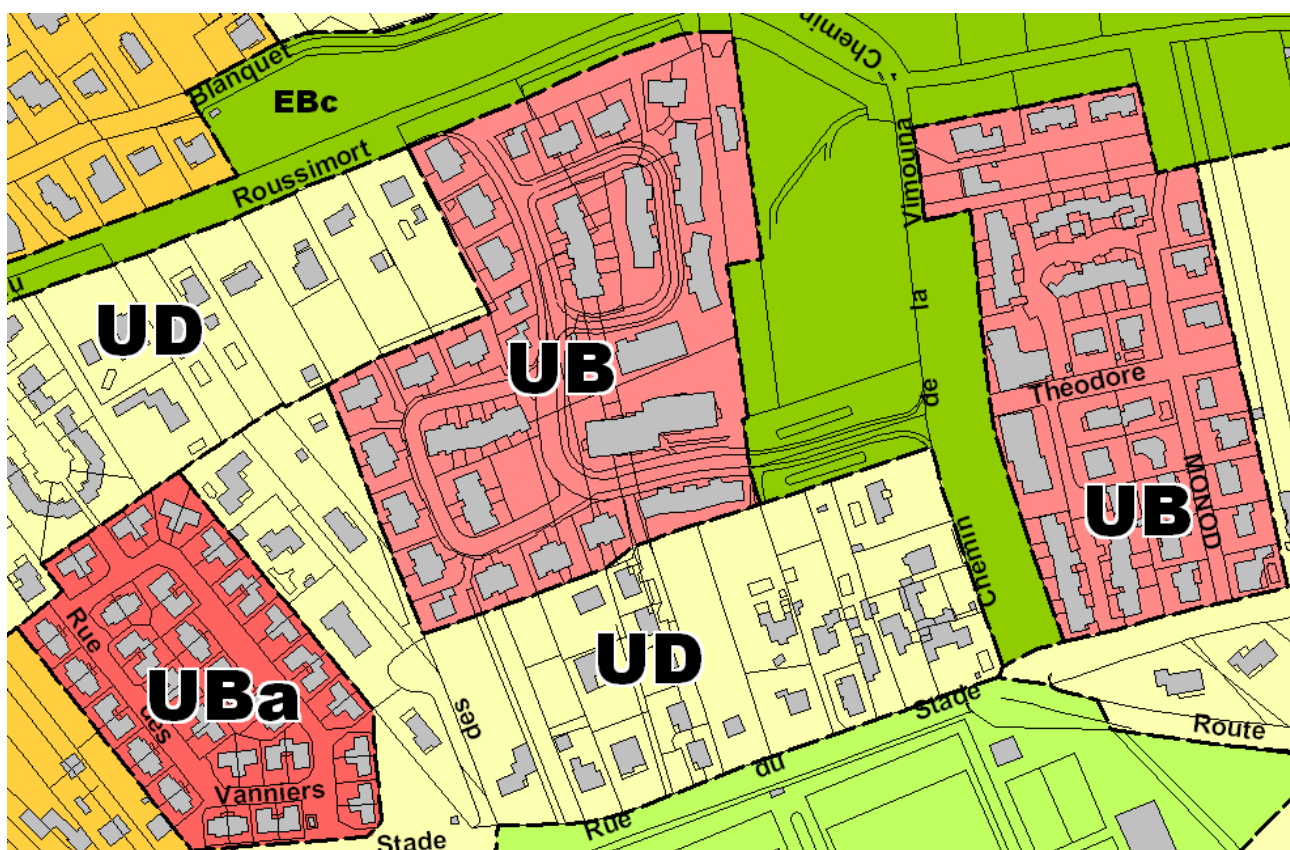




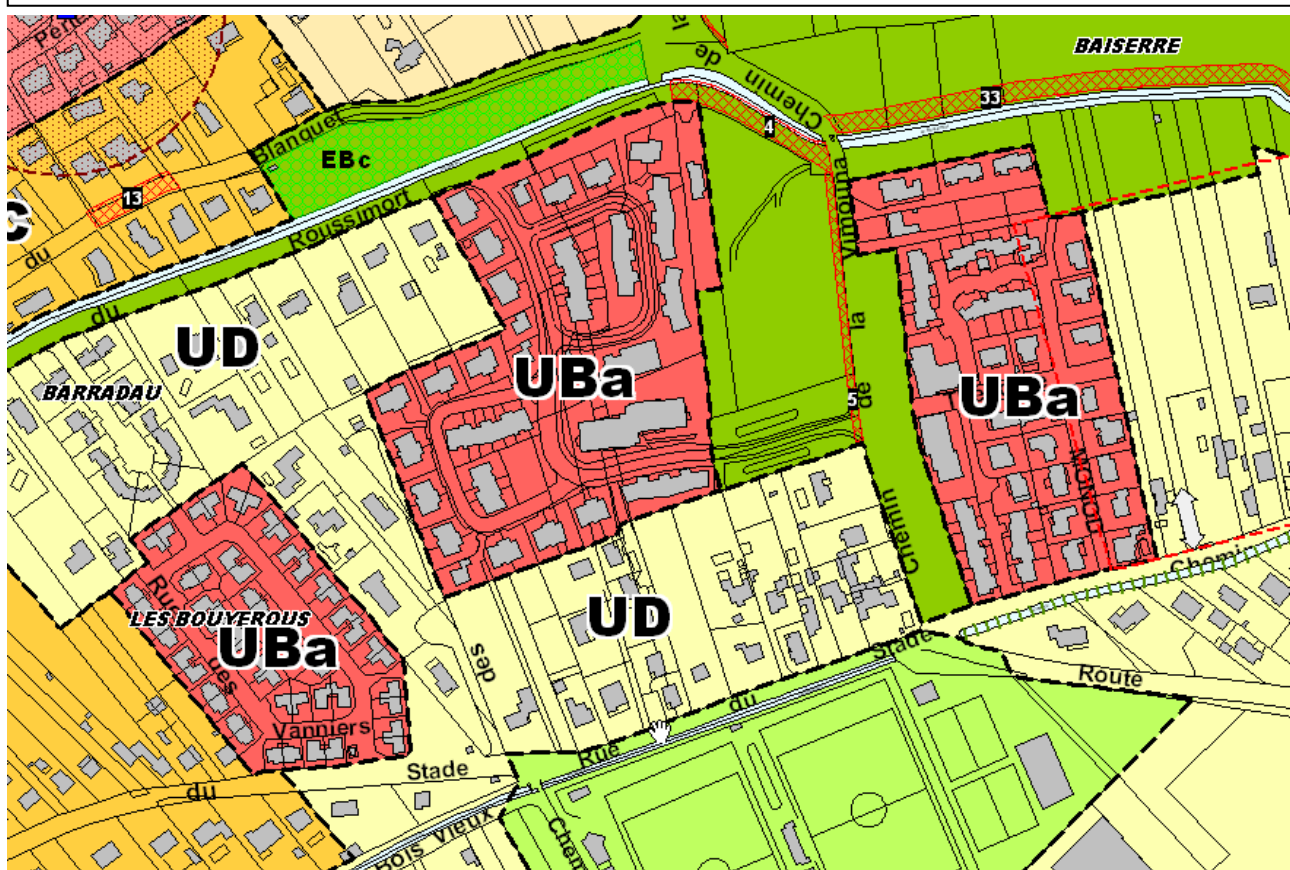


Modification proposée du Document Graphique du Règlement





Modification proposée du Document Graphique du Règlement



# Maîtriser l'extension urbaine



## Point n° 5

### 🔗 Objectif de la modification

Ouverture à l'urbanisation d'une unité foncière sur le secteur « Densus- Le Petit Sende »

### 🔗 Justification

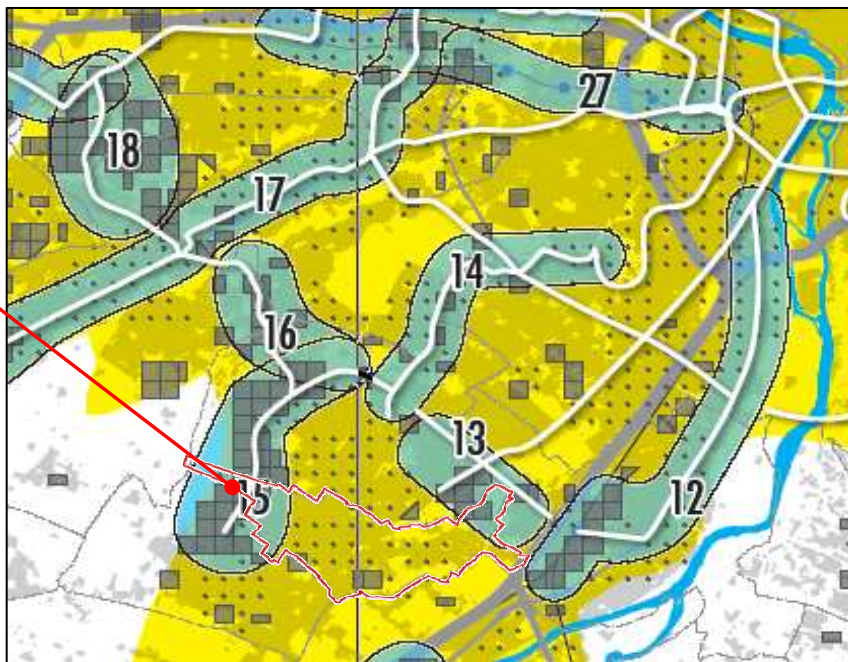
#### Présentation du secteur «Densus »

D'une superficie de 17 hectares environ, le secteur Densus fait partie du territoire d'aménagement du boulevard urbain du canal de Saint-Martory et est inscrit au Scot dans le territoire de contrat d'axe n°15.

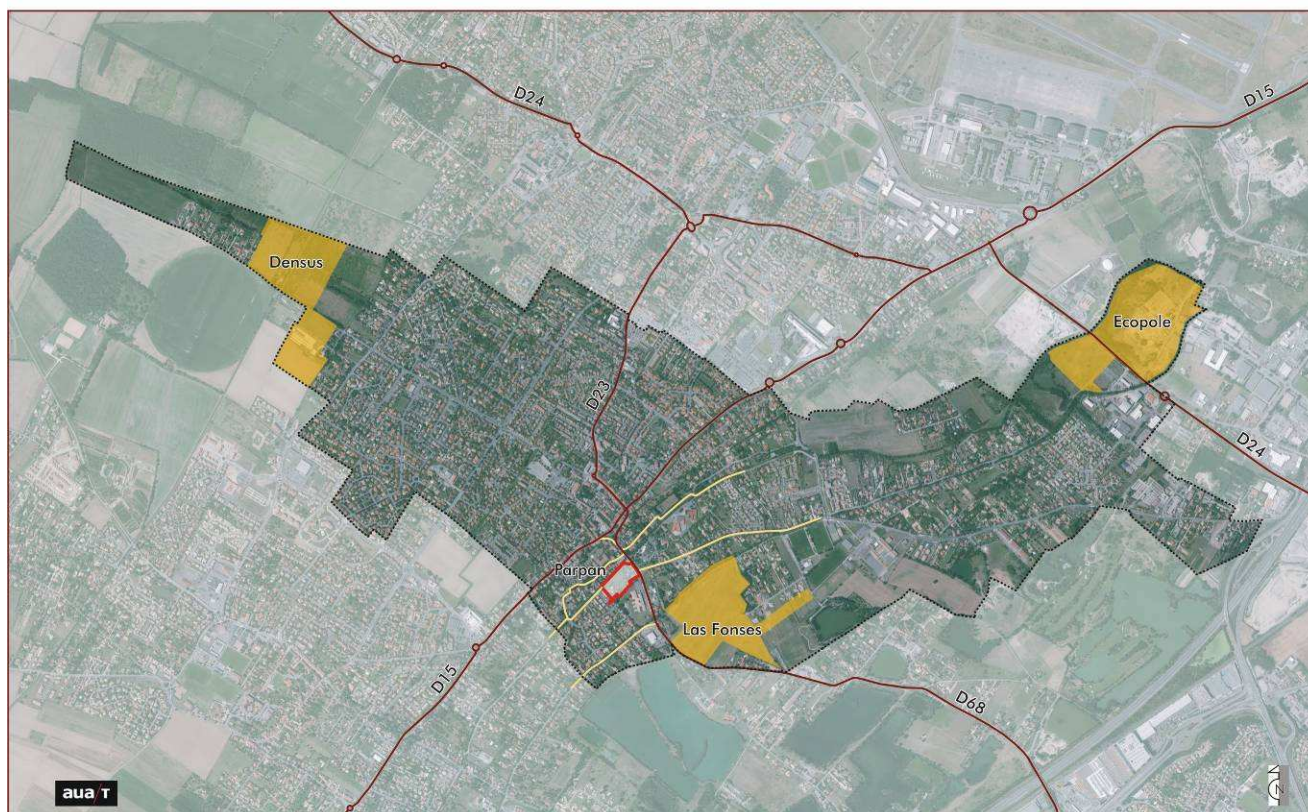
A ce jour, en absence d'une contractualisation de ce dernier, une étude sommaire à été réalisée.

Le secteur se situe à l'Ouest du Chemin des Mailheux, entre Cugnaux et Frouzins.

Le foncier se présente actuellement comme un vaste espace agricole ou naturel entouré d'espaces d'habitat diffus avec pour limite au Sud le fossé du Larramet.



#### Villeneuve Tolosane - Situation





## Le foncier du projet

D'une superficie de 1.3 ha le foncier en continuité de la tâche urbaine constitue une dent creuse en bordure et au début de l'impasse Densus. Ce foncier desservi par les réseaux n'est plus cultivé, il est actuellement en friche. L'urbanisation de ce foncier ne présente pas d'enjeu agricole.





## Le secteur « Densus » au regard des documents supra-communaux

### Le secteur « Densus » au regard du SCoT (extraits)

*Nota : Ne sont reprises que les prescriptions et recommandations du SCoT qui impactent directement le secteur Densus.*

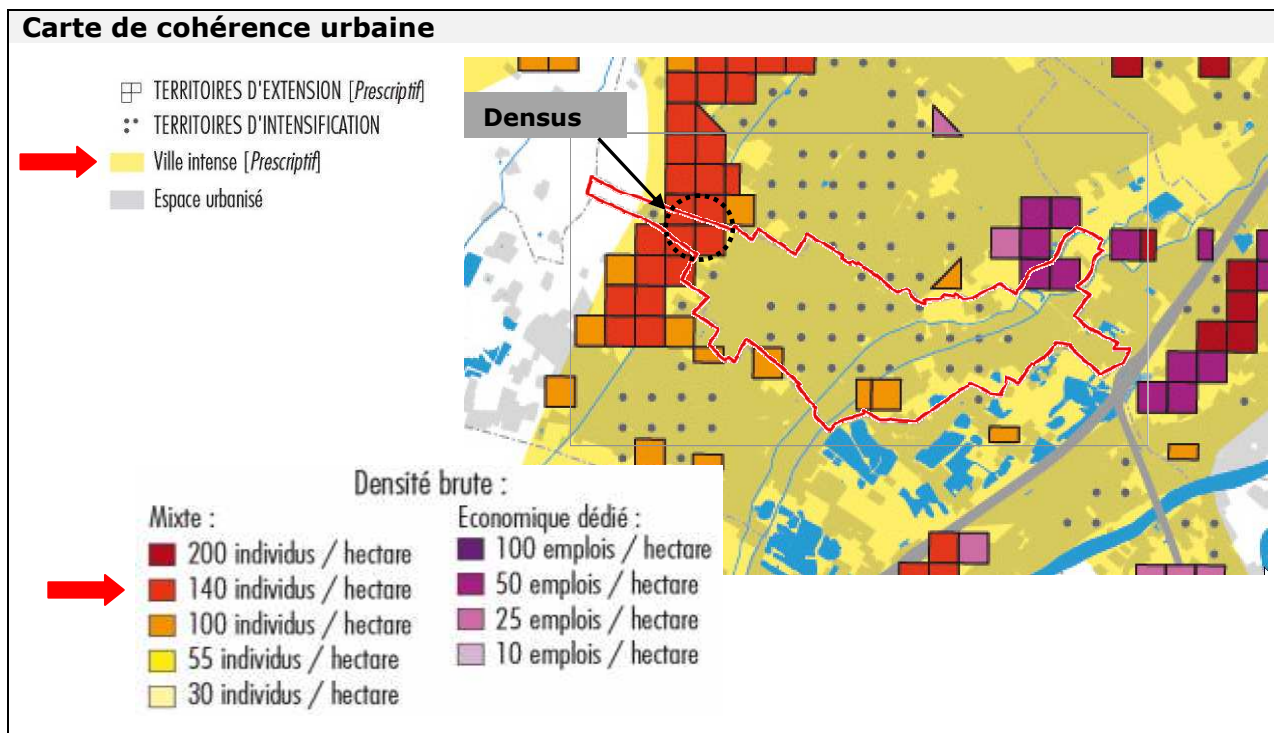
La commune de Villeneuve-Tolosane et la Communauté urbaine de Toulouse Métropole appartiennent au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012 et modifié le 12 décembre 2013.

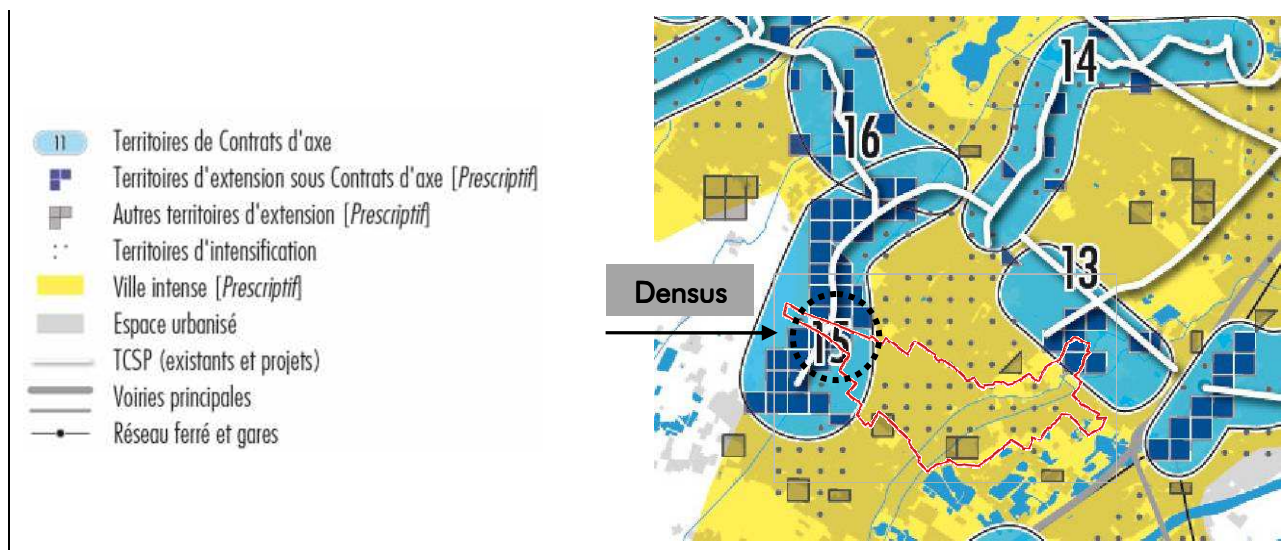
**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du SCoT fixe « les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacement des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile » (article L. 122-1 du code de l'urbanisme).

**Le Document d'Orientations Générales (DOG)**, établit des prescriptions et des recommandations permettant la mise en œuvre des orientations énoncées dans le PADD et garantissant des cohérences urbaines, urbanisme-transport et environnementales.

Dans le SCoT, le secteur de « Densus », situé dans la ville intense, est identifié comme un territoire d'extension sous contrat d'axe.

Ce territoire est réservé pour une extension urbaine mixte à hauteur de 2 « pixels » pour la commune de Villeneuve, dont la densité recommandée est de 140 habitants/ha.





Pour information :

- Le contrat d'axe est signé entre une Autorité Organisatrice des Transports (AOT) – Tisséo/SMTC- et les communes ou structures intercommunales concernées par le projet de transport envisagé. Il définit les moyens à mettre en œuvre pour :
  - favoriser la densité et la mixité autour du TCSP au travers notamment des PLU et les programmes de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
  - faciliter l'accessibilité au TCSP et organiser la multi modalité (modes doux, jalonement, aménagement d'espaces publics, ...),
  - inciter à l'usage du TCSP (actions de communication, ...)

Le contrat d'axe précise le projet urbanisme/transports et le calendrier de réalisation des engagements de chacun (programmation du TCSP, révisions de PLU, opérations d'urbanisme, cheminements modes doux, actions de communication, ...).

- Un pixel s'inscrit dans l'espace naturel et agricole préservé du SCoT, sur des zones d'urbanisation future « AU » ou sur les zones « U » non bâties des PLU. Chaque pixel est vu comme un potentiel brut de développement de environ 9 hectares (le seuil de pixellisation est compris entre 6 et 11,9 hectares) et constitue une information géographique quant à l'implantation de l'urbanisation nouvelle sur le territoire.

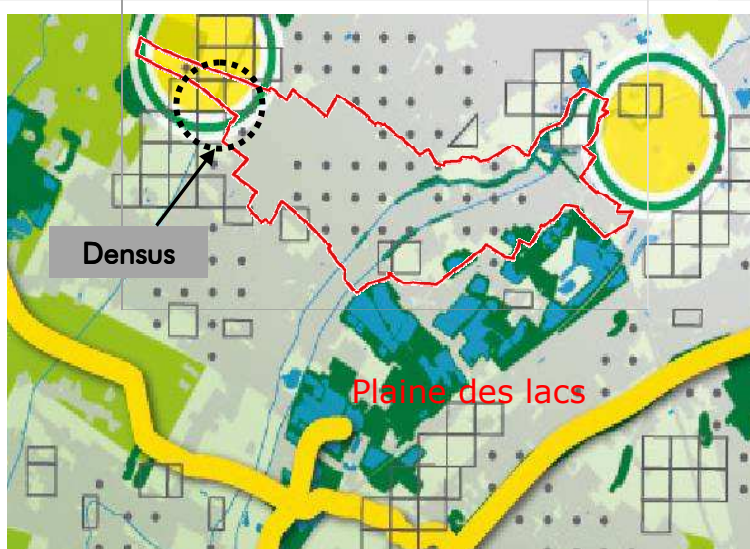
Cette information est précise sur le message (nouveau quartier,...) mais ne donne pas le détail parcellaire qui reste à définir dans les documents de planification locale.

Le SCoT traduit aussi le nombre d'habitants par hectare en nombre de logements à l'hectare.

Territoires mixtes	Densité Individus <sup>(1)</sup> / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS <sup>(2)</sup>	400 m
	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
Développement mesuré	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	—	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

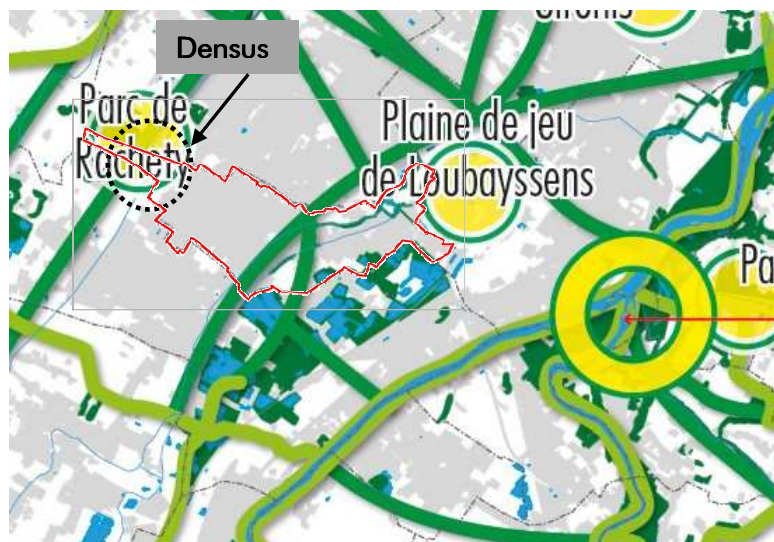
La densité recommandée pour les pixels positionnés le secteur « Densus » est donc de 140 individus/hectare ou 50 logements/hectare dont 30 emplois/hectare.

## Carte de cohérence environnementale



- Territoires d'extension [Prescriptif]
- Territoires d'intensification
- Espace urbanisé
- Espace naturel protégé [Prescriptif]
- Espace agricole protégé [Prescriptif]
- Couronne verte
- Continuités écologiques [Prescriptif]
- Principaux espaces récréatifs existants [Prescriptif]
- Principaux espaces récréatifs en projet [Prescriptif]

## Maillage vert et bleu



- Continuités écologiques [Prescriptif]
- Liaisons vertes et bleues [Prescriptif]
- Principaux espaces récréatifs en projet [Prescriptif]
- Principaux espaces récréatifs existants [Prescriptif]
- Espaces naturels protégés [Prescriptif]

Une liaison verte et bleue au-delà du canal de Saint-Martory longe par l'Ouest le secteur.

Dans le DOG d'autres recommandations écrites mais non cartographiées concernent le secteur :

- tout projet d'aménagement de plus de 2 hectares doit intégrer des espaces végétalisés représentant à minima 20 % de la surface totale du projet,
- les territoires d'urbanisation mixtes doivent réserver au moins 50 % du foncier pour accueillir de l'habitat.

## Le secteur « Densus » au regard de l'étude sommaire n°15

Conformément aux dispositions du SCOT de l'agglomération toulousaine, une étude sommaire permettant d'ouvrir 20 % des territoires futurs situés sous contrat d'axe, a bien été réalisée. Cette étude conclut que « les pixels positionnés sur les secteurs Montole et Pé d'Estèbe, sur la commune de Cugnaux, pourraient être ceux à urbaniser en priorité. Ils sont proches du centre de la commune et n'obèrent pas les hypothèses de tracé du futur boulevard urbain.

De même, le territoire Densus situé au Sud de la ZAD, zone AU dans le projet de révision simplifiée du PLU de Villeneuve-Tolosane (2011) est en continuité de l'urbanisation existante. Ce secteur desservi par les réseaux et à proximité de la ligne de bus n°57 pourrait être celui à urbaniser en priorité. »

Au regard de ces éléments, et en cohérence avec les orientations du SCOT, le secteur de Densus bénéficie des atouts suivants :

- Le secteur n'impacte pas les espaces naturels,
- Il est en continuité du tissu existant et en contact direct avec la voirie,
- Il bénéficie d'une desserte bus existante.



## Le secteur « Densus » au regard du PLH

La commune de Villeneuve-Tolosane est incluse dans le périmètre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole. Le PLH, approuvé le 17 mars 2011 (et modifié le 29 mars 2012), est un outil de programmation d'une durée au moins égale à 5 ans qui permet d'articuler les politiques d'aménagement urbain à l'échelle de l'agglomération et d'aborder les problèmes d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins en logements sociaux.

### Extraits du PLH

« ...Villeneuve-Tolosane se caractérise par un parc de propriétaires occupants largement dominant tandis que le parc locatif privé reste peu développé par rapport à la moyenne du secteur. Malgré une programmation de logements sociaux en hausse, liée notamment aux objectifs inscrits dans le PLU, le parc social demeure insuffisamment développé.

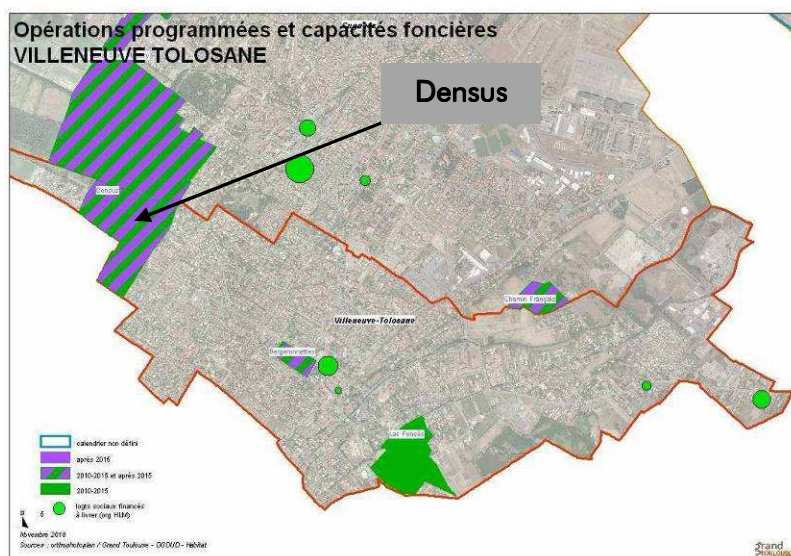
Ainsi, bien que le taux SRU soit en progression continue depuis 2001, Villeneuve accuse encore un manque de 328 logements sociaux...

Le programme d'action territorialisé (2010-2015) du PLH fixe les objectifs suivants sur la commune de Villeneuve-Tolosane :

- En terme de production de logements entre 2010 et 2015, de 682 logements, soit un rythme de 114 logements par an.
- En terme de diversité de logements entre 2010 et 2015, de 25 à 30 % de logements locatifs sociaux. »

### ■ Les projets et opérations intégrés au PLH 2010-2015

opérations	nbre de logts sur la période 2010 - 2015	Solde après 2015	Initiative privée, calendrier de réalisation non maîtrisé	dont Logement Social	PLU
ZAC Las Fonsès	434			130	
Bergeronnettes / Boulevard des Ecoles	60 sous réserves			18	
Densus/Canal St Martory	110			27	- pixels inscrits dans le scot, possibilité d'ouvrir 20 % à l'urbanisation sous réserve de la réalisation des études à mener sur la zone concernée par un contrat d'axe et de la modification du document d'urbanisme à engager
rte de Portet	26			6	
rte de Portet	12			3	
impasse Peyreau	8			2	
Maison Semon	2			2	



Il est à noter que le secteur Densus / Canal St-Martory est inscrit dans la programmation PLH 2010-2015 mais figure également après 2015

## Le secteur « Densus » dans le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2005 a planifié le projet de Densus dans les grandes orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et il l'a traduit dans le règlement graphique et écrit, à travers une zone AUo fermée à l'urbanisation.

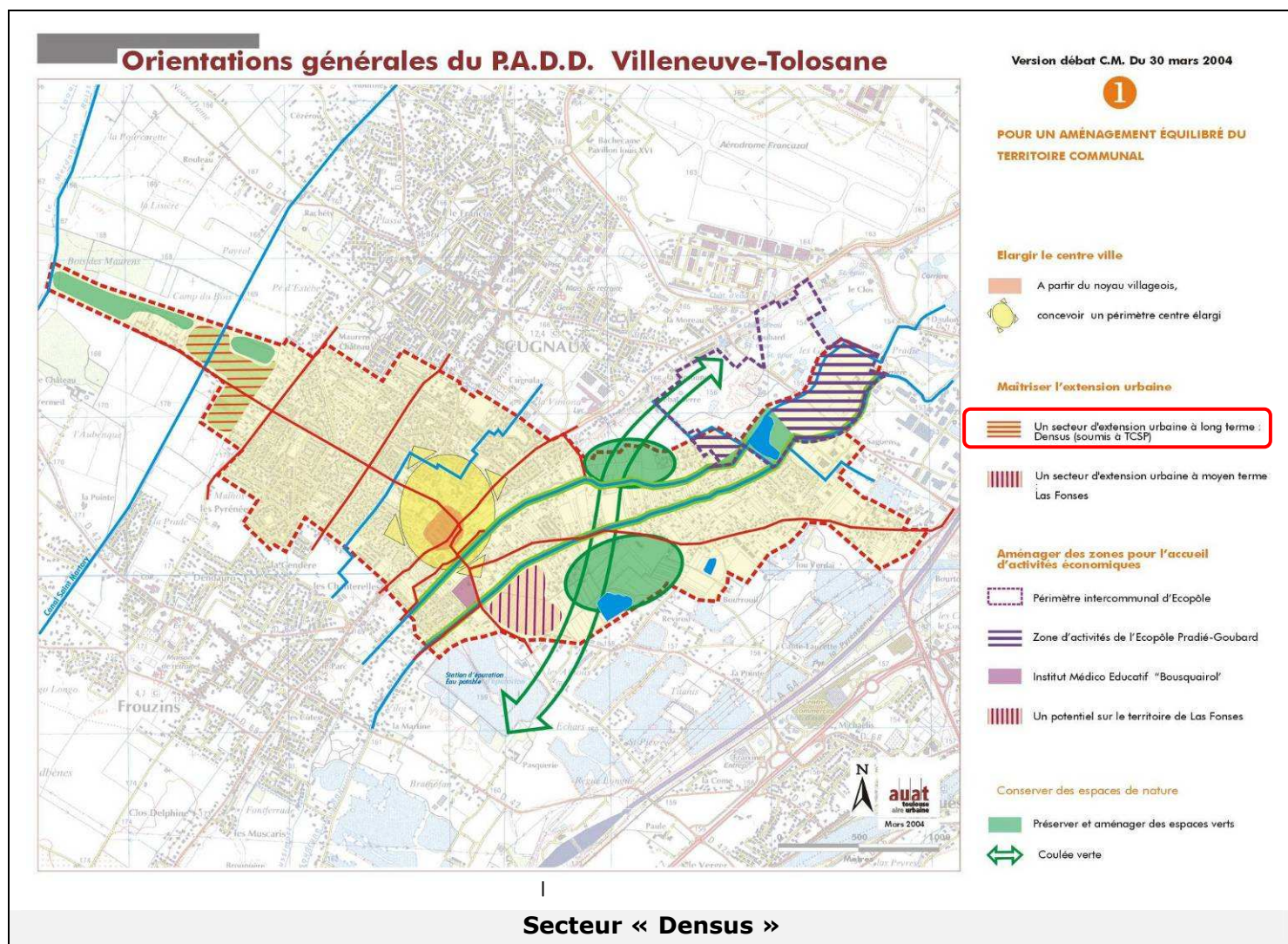
Dans ce contexte, le PLU s'inscrivait en compatibilité avec le SDAT (Schéma Directeur), document de planification supra-communale en vigueur à cette date.

## Le secteur « Densus » dans le PADD

**Le premier axe du PADD « Pour un aménagement équilibré du territoire communal »** se décline en quatre grandes orientations qui correspondent à la volonté d'assurer la diversité de l'occupation du territoire et de permettre un aménagement équilibré :

- Élargir le centre ville.
- Maîtriser l'extension urbaine.
- Aménager des zones pour l'accueil d'activités économiques.
- Préserver des espaces de nature.

Dans le PADD, le secteur de Densus est inscrit pour une urbanisation programmée à long terme.





L'orientation N°1.2 de cet axe en précise le contenu et les modalités pour son ouverture à l'urbanisation :

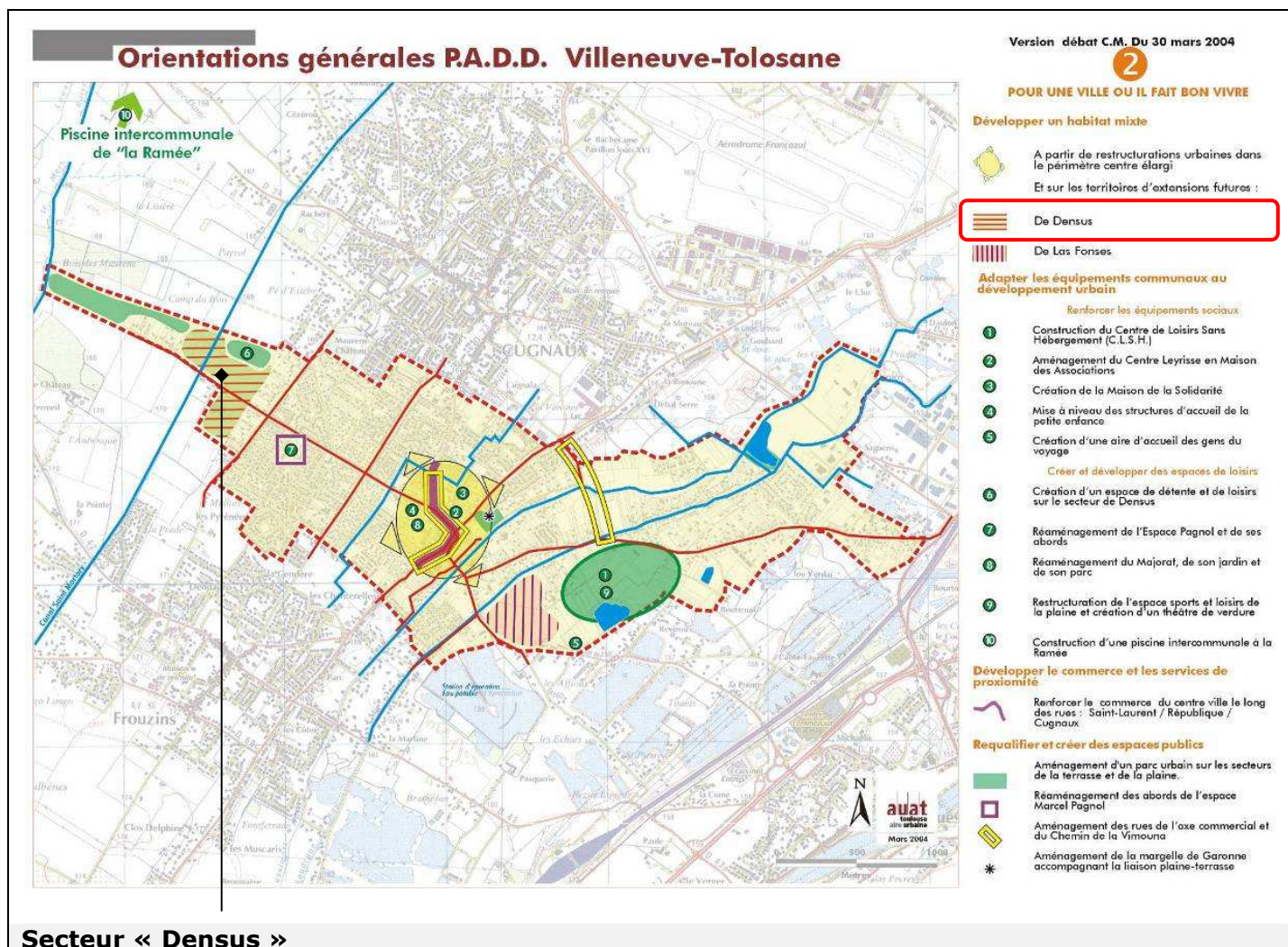
## 1.2 Maîtriser l'extension urbaine

L'urbanisation déjà importante de la commune et la volonté de préserver des espaces de nature font que les territoires disponibles pour l'urbanisation sont peu nombreux. Dans les années qui viennent deux secteurs sont cependant susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation :

- A moyen terme (3 à 5 ans), le secteur de Las Fonsès :
- A plus long terme (10 ans), le secteur Densus en liaison avec le boulevard urbain du canal de Saint-Martory.

Dans le deuxième axe du PADD « Pour une ville où il fait bon vivre », quatre orientations sont développées en priorité afin d'atteindre ces objectifs :

- Développer une diversité de l'habitat et renforcer la mixité sociale.
- Adapter les équipements communaux au développement urbain.
- Développer le commerce et les services de proximité.
- Requalifier et créer des espaces publics.





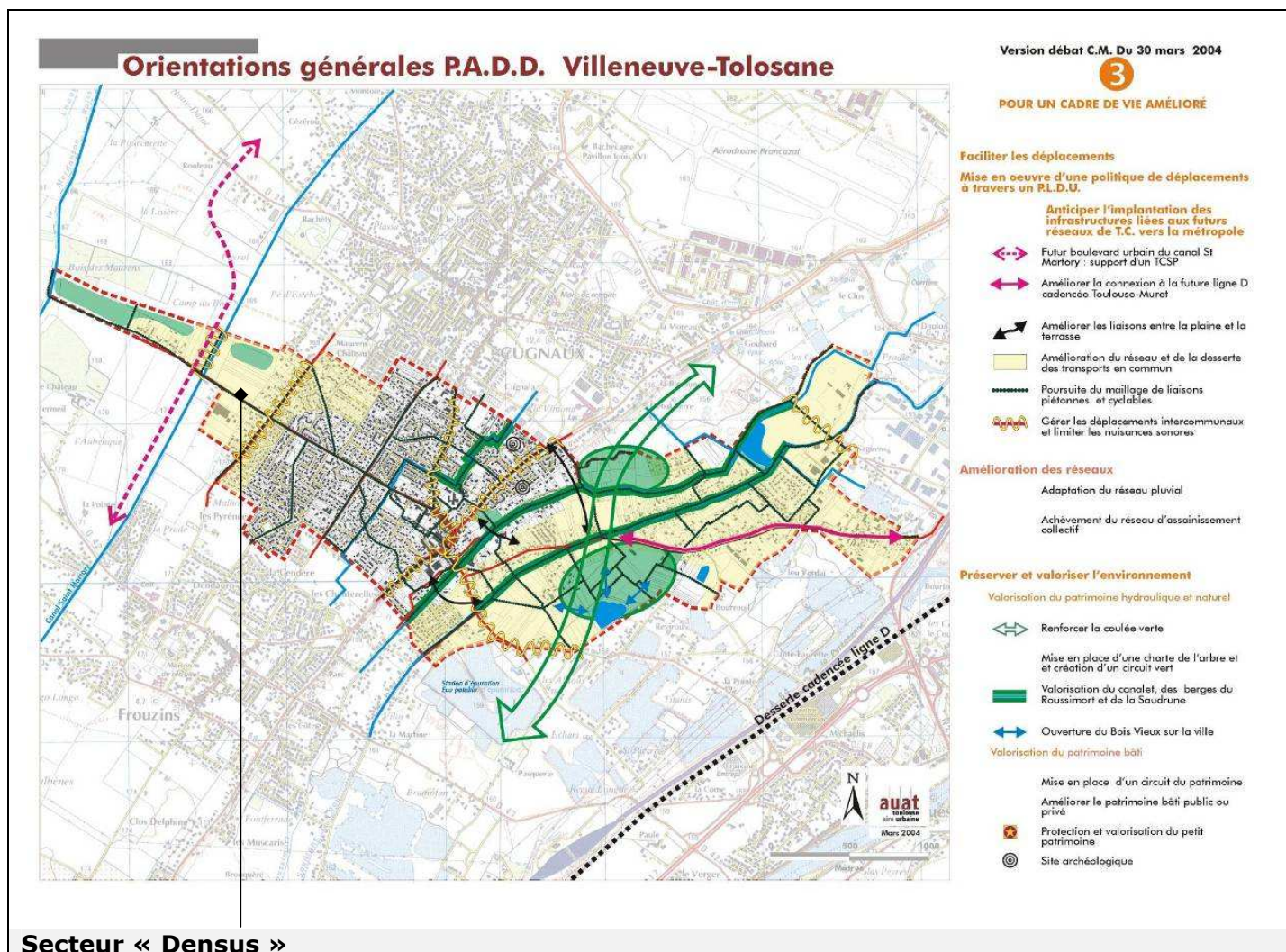
L'orientation N°2.1 de cet axe confirme le rôle et les enjeux d'habitat du secteur de Densus et réaffirme la volonté de l'engagement communal en matière de mixité sociale.

## 2.1 Développer une diversité de l'habitat et renforcer la mixité sociale

La population jeune et les personnes âgées, les célibataires et les familles, les personnes à revenu modeste ou à revenu élevé, n'ont pas exactement les mêmes besoins en matière d'habitat. Ceci nous conduit à rechercher une diversification de l'habitat, dans un objectif de mixité sociale, notamment dans les secteurs de restructuration urbaine du centre-ville élargi, et dans les nouveaux secteurs à aménager que sont la zone de Las Fonsès (à moyen terme) et la zone de Densus (à long terme). Cette diversification passe par la coexistence de villas individuelles et de petits collectifs, de locatif et d'accession à la propriété. Ceci dans le respect d'un objectif auquel s'est engagé la commune dans le Programme Local de l'Habitat de construire 20 logements à caractère social par an sur une période de 20 ans.

**Le troisième axe du PADD « Pour un cadre de vie amélioré »** se décline en trois grandes orientations :

- Faciliter les déplacements.
- Améliorer les réseaux.
- Préserver et valoriser l'environnement





Pour ce troisième axe, la première orientation propose de faciliter les déplacements et notamment ceux se faisant à pied ou à vélo. Dans ce sens l'urbanisation de Densus va devoir participer à la construction du réseau cyclable et du réseau vert.

### **Orientation 3.1 – Faciliter les déplacements (extraits)**

...

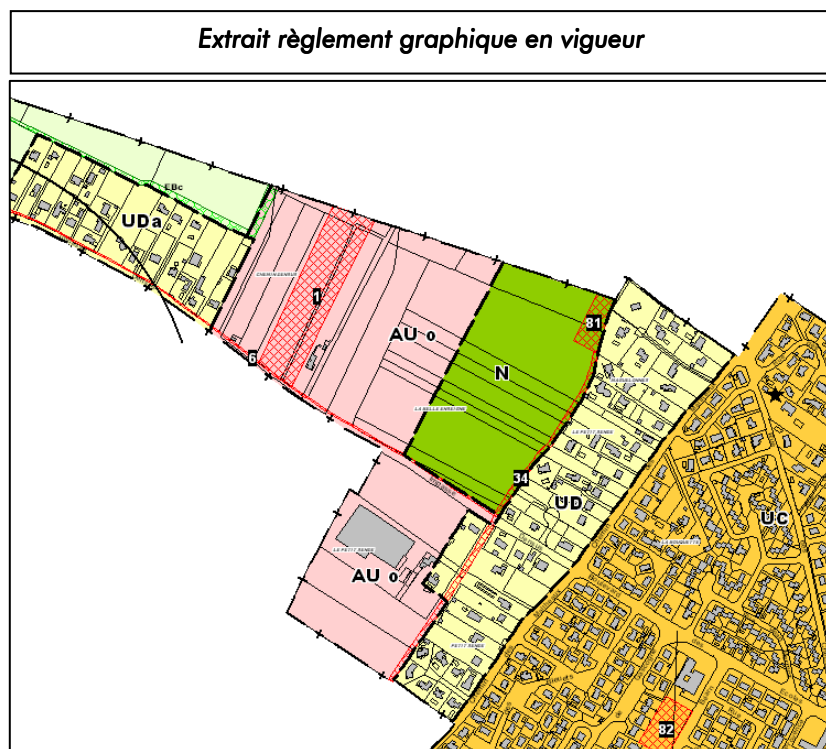
L'action municipale se concentrera sur les objectifs suivants :

- ***Faciliter et sécuriser les déplacements internes, améliorer l'accès aux équipements publics, aux commerces et aux services,***
  - o ***Favoriser les déplacements à pied ou à vélo par la poursuite du maillage du réseau piétons et cycles (voir réseau cyclable et réseau vert) ;***
  - o ...

## Le secteur « Densus » dans les pièces réglementaires du PLU

Les pièces réglementaires concernées sont les règlements graphique et écrit ainsi que la liste des emplacements réservés.

**Dans le règlement graphique,** la zone du secteur de Densus située plus au nord du territoire communal est classée en zone AU0.



**Dans le règlement écrit,** le COS de la zone AU0 est nul.

**Les emplacements réservés** inscrits dans la zone AU0 de « Densus » ou en contact avec elles, sont au nombre de quatre. Ce sont les emplacements réservés N°1, 6, 34 et 81.

Les deux premiers sont réservés pour des aménagements de voiries :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Voirie du Canal de Saint-Martory	C.U.T.M.	12 000 m <sup>2</sup>
6	Élargissement du Chemin Densus	Commune	2 765 m <sup>2</sup>

L'emplacement réservé N°34 est réservé pour les cheminements piétons et les pistes cyclables :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
34	Cheminement piétons-cycles le long du Larramet (8 m de l'axe x linéaire)	Commune	5 129 m <sup>2</sup>

L'emplacement réservé N°81 est réservé pour les réseaux publics :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
81	Création d'un bassin de rétention (S1= 3000 m <sup>3</sup> ) sur le territoire de Densus	C.U.T.M.	3 000 m <sup>2</sup>

### **Le secteur « Densus » dans les autres pièces du PLU**

Les aménagements et constructions devront respecter les servitudes inscrites au PLU, et notamment pour celles concernant :

- le plan de prévention des risques de retrait et de gonflement des sols argileux (PPRS) dit PPR « sécheresse ».
- la servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques.

## **Le projet urbain sur le foncier objet de l'ouverture à l'urbanisation**

### **↳ Enjeux :**

Le projet est destiné à l'accueil d'habitat d'environ 100 logements. L'objet de l'orientation d'Aménagement vise à définir les conditions de développement et d'implantation de l'urbanisation du site.

### **↳ Le parti d'aménagement :**

L'impasse Densus, à long terme, constitue l'unique voie de desserte de ce secteur permettant de désenclaver localement les sites de Densus et Belle Enseigne, le canal St Martory. Elle doit permettre aussi de favoriser l'ensemble des mobilités.

- Des nouvelles voiries N/S sont à créer. Elles permettront de connecter le nouveau quartier via l'impasse Densus au nord. Des cheminements piétons compléteront à terme le maillage et permettront notamment de relier les secteurs urbanisés aux bords du canal et vers les secteurs urbanisés.
- Principe de 2 voiries N/S qui irrigueront la zone projet.

### **↳ Le parti d'urbanisation :**

#### Vocations et typologies:

Le secteur de projet a vocation à permettre une transition avec les zones pavillonnaires et les zones futures d'urbanisation.

#### Orientations programmatiques:

- Le secteur accueillera de l'habitat et proposera des typologies variées depuis l'individuel groupé jusqu'au petit collectif (R+3). On se donne de chacune de ces typologies des variations architecturales sont à proposer.
- Le retrait des implantations de bâtiment par rapport à l'impasse Densus libérera une bande foncière permettant la requalification à terme de cette voie. À cette fin un emplacement réservé est défini dans le périmètre de l'orientation d'Aménagement.
- Le principe d'alignement des bâtiments sur les voiries N/S et E/O sera privilégié afin d'organiser le développement urbain autour de ces nouvelles infrastructures.

#### Principe de traitement des espaces communs:

- Le secteur proposera des espaces collectifs type placette ou square. Ils se situeront dans le périmètre projet en relation à la fois, avec l'impasse Densus et le cœur l'opération elle-même. Un espace partagé type placette arborée, est à créer. Il sert de lieu de vie et de convivialité au sein de l'opération. Il est un élément de la composition urbaine et évite la réalisation d'un programme compact sans lien avec l'extérieur.
- De statut privé ou public, le projet propose un maillage de cheminements piétons permettant de relier les aires de stationnement et les accès aux logements

L'accès aux logements intermédiaires en RDC peut se faire via les jardins.

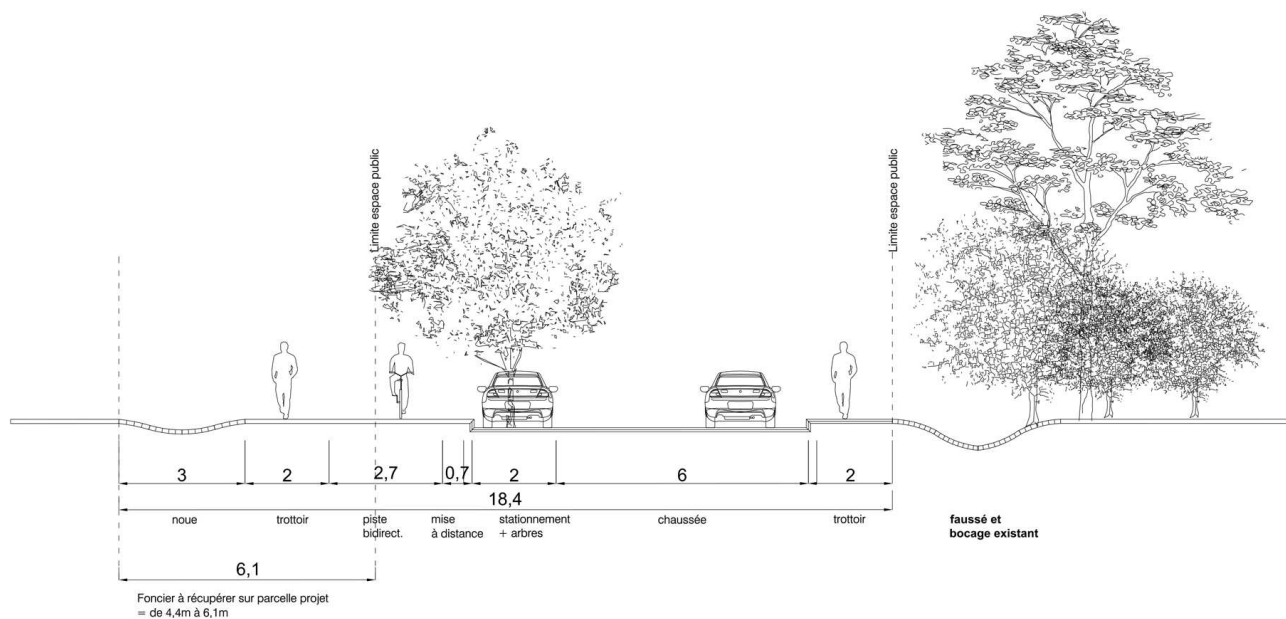
#### Orientations paysagères:

- Les haies bocagères présentes seront préservées et intégrées au projet de recomposition des espaces publics à terme.
- Des continuités végétales seront recherchées à travers les cheminements, la présence de jardins et cœur d'îlots en relation avec l'espace public, les espaces communs de l'opération.



Le projet s'attache à maintenir la trame du site. En complément de la préservation des haies bocagères, Une noue bordera à terme l'impasse Densus venant compléter le réseau de fossé présent. Le projet s'appuie sur le fossé existant. Un rejet des eaux pluviales en surfaces (noues par exemple) sera recherché.

Exemple de traitement de l'impasse Densus a terme

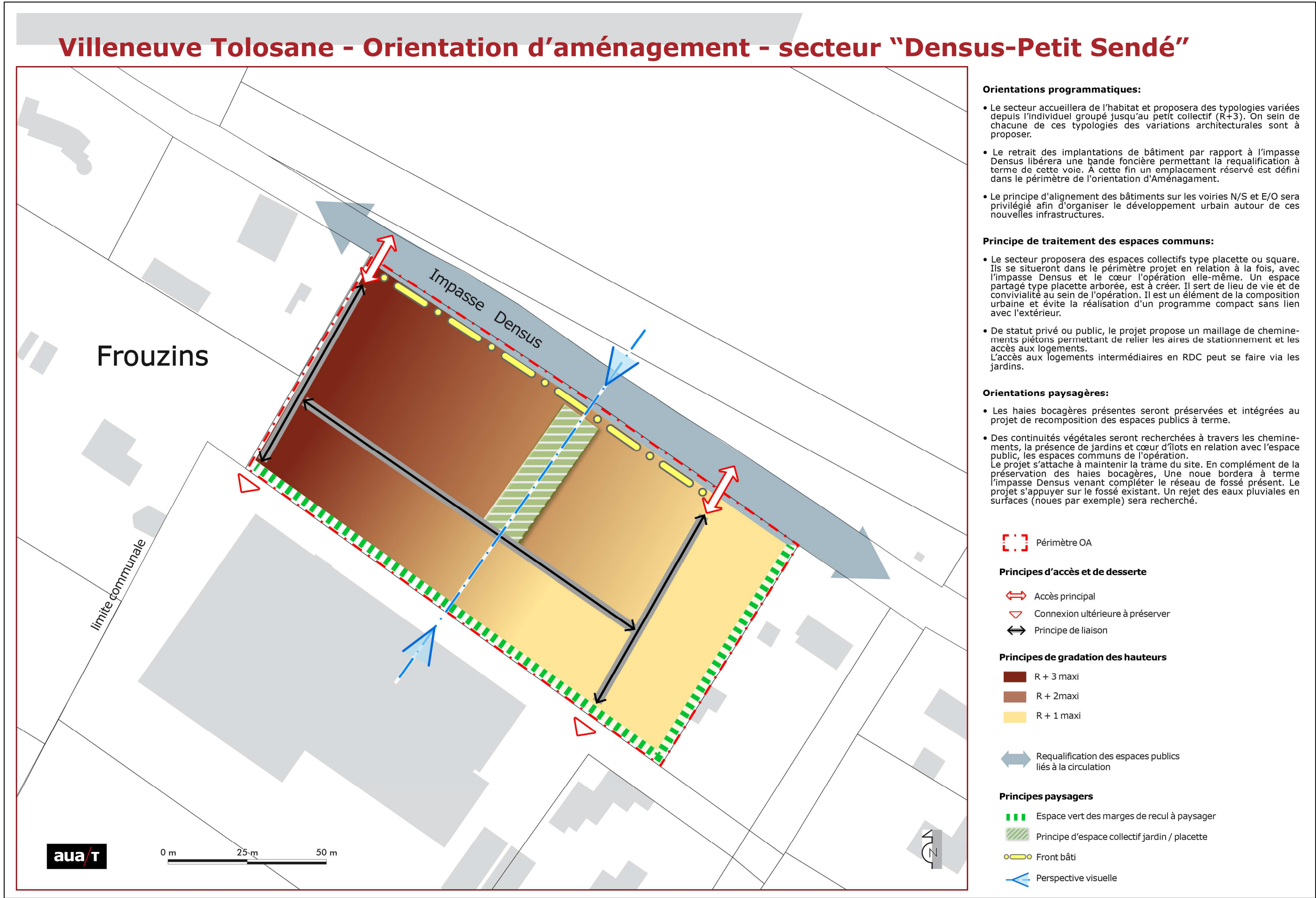


## ☛ Disposition proposée

### La traduction réglementaire du projet

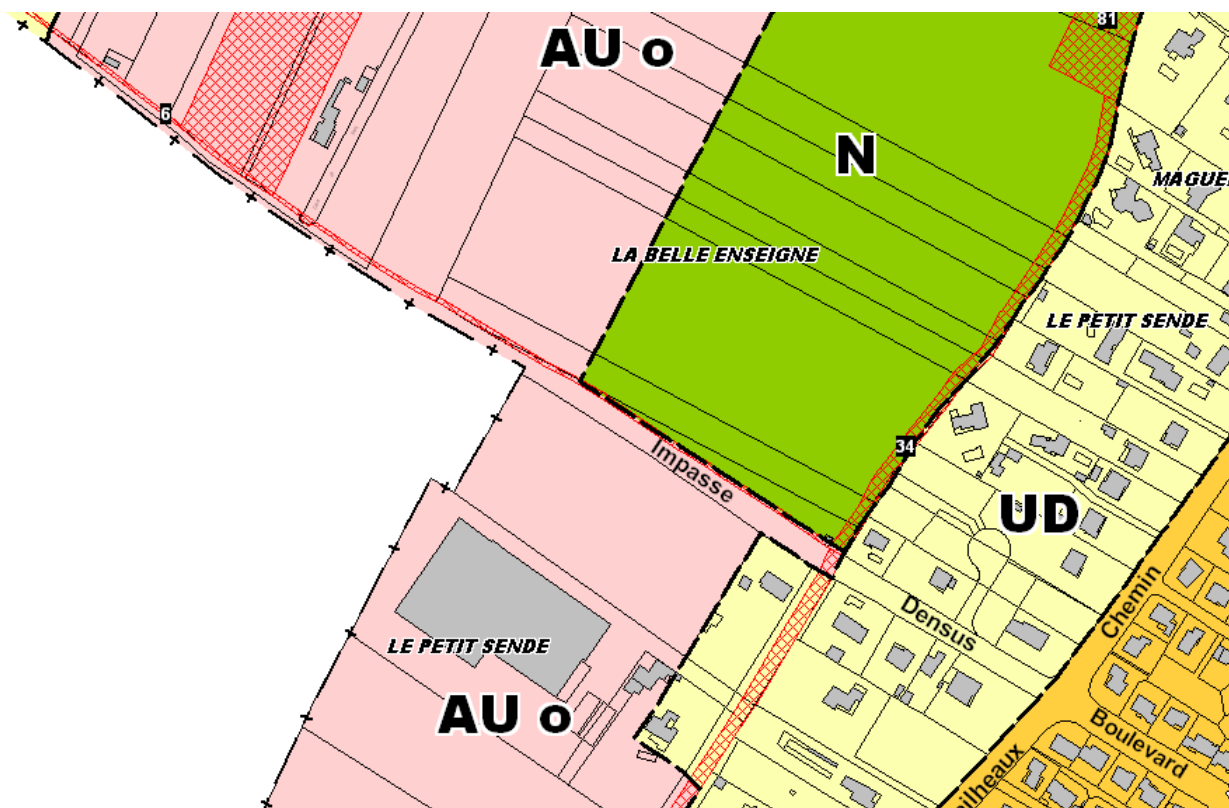
Les dispositions proposées pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur Densus

- ☛ Une orientation d'aménagement qui traduit réglementairement dans le PLU les grands principes d'aménagement.
- ☛ La modification du règlement écrit et du règlement graphique.  
Un règlement spécifique à travers une zone 2AU qui recouvre l'ensemble du secteur de projet.
- ☛ La modification de la liste des emplacements réservés.
- ☛ Un Emplacement Réservé pour le Logement (ERL) en application du L.123-2 b du code de l'urbanisme



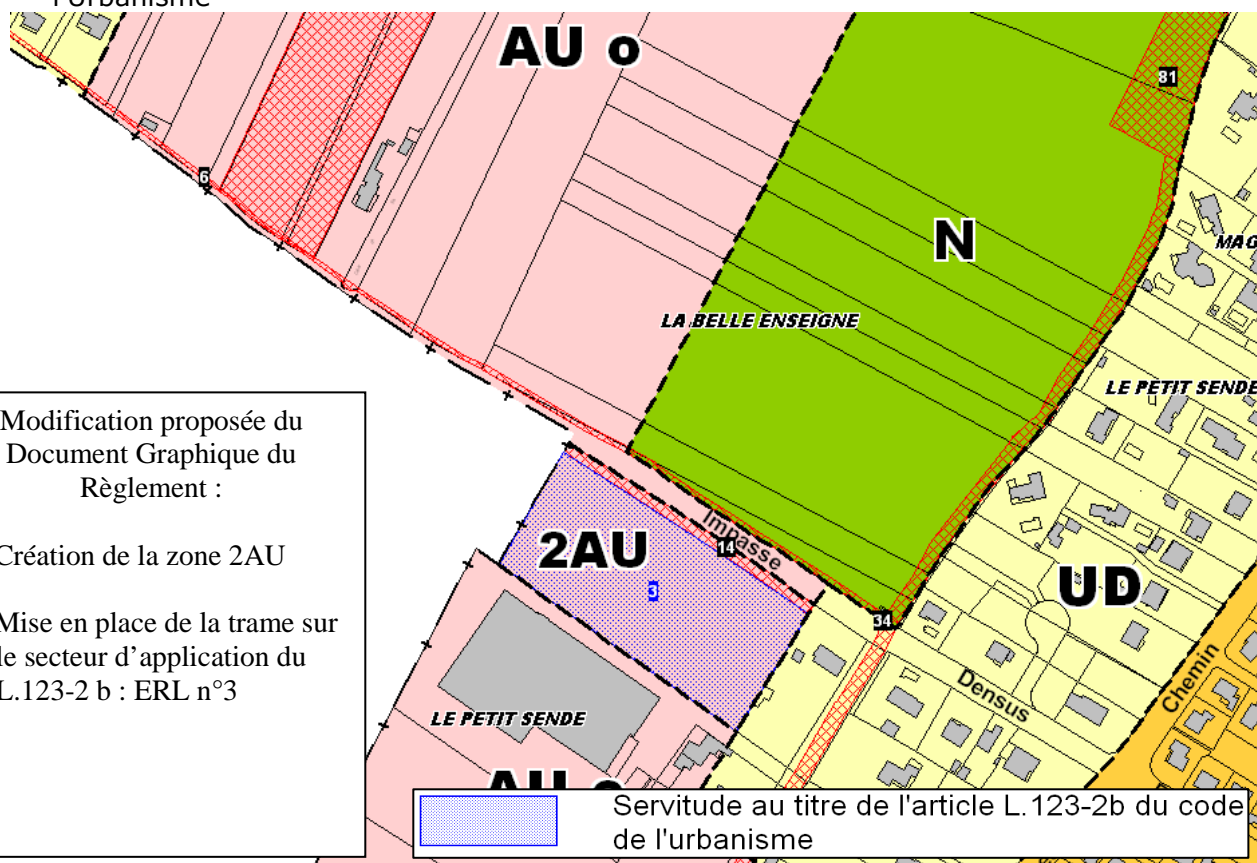


## Évolution du règlement graphique



Ainsi délimitée, la nouvelle zone 2AU possède une superficie de 1.32 hectares.

- ↳ L'ER n°14 permettra un élargissement de l'impasse Densus
- ↳ Un Emplacement Réservé pour le Logement (ERL) en application du L.123-2b du Code de l'Urbanisme



Modification proposée du  
Document Graphique du  
Règlement :

- Création de la zone 2AU
- Mise en place de la trame sur  
le secteur d'application du  
L.123-2 b : ERL n°3

Servitude au titre de l'article L. 123-2b du code  
de l'urbanisme

## Évolution du règlement écrit

Pour l'intégration du projet dans le PLU il est proposé d'insérer une nouvelles zone 2AU.

### **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU**

Superficie : 1,3 hectare environ

#### **Caractère de la zone**

**La zone 2AU recouvre une surface d'environ 1,3 hectare au lieu-dit « Densus-Le Petit Sendé ».**

Ce foncier est issu de la zone AUo Densus relative à l'aménagement du boulevard urbain du canal de Saint-Martory. Cette nouvelle zone 2AU, constitue le point de départ pour de cet aménagement autour du futur boulevard.

Cette zone, est destinée à :

- L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : de la maison individuelle au collectif, avec accession à la propriété et locatif ;
- L'accueil, sur l'ensemble de la zone de 40 % minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et de 10% minimum de logement bénéficiant d'un agrément de l'Etat pour l'accession sociale à la propriété;

Une Orientation d'Aménagement permet de décliner le projet d'aménagement.

**Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :**

- . de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat
- . d'accompagner l'orientation d'aménagement

## **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions destinées aux activités d'entrepôt et agricoles.
- 2 - Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 5 - L'ouverture de carrières.
- 6 - Les constructions à usage industriel ou artisanal

## **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :

- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Densus;
- et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

## **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et constitué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.

### **2 - Voirie nouvelle publique ou privée**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

**Définition** : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

#### **2.1. Dispositions générales**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.



2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptible d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

. Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  - . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

### **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1** - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 - Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **3.1 – Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement *lorsqu'il existe*. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- . Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- . En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- . Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

#### **3.2 – Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

### **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

### 4.3. Collecte des déchets urbains

#### Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

#### Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6, 7 et 11 relatif aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

#### **1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :**

1.1. Toute construction doit être implantée à :

- 6 mètres minimum de l'impasse Densus, emprise existante à la date d'approbation du présent règlement
- Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 1 mètre minimum

1.2. D'autres implantations sont possibles :

Les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis dans la bande de retrait de 0 à 1 mètre définie ci-dessus.

#### **2 - Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1** - Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.

#### **2 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.



## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres et devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'orientation d'aménagement du secteur Densus.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments de construction constitutifs de gardes corps de balcons ou terrasses accessibles,
- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable
- pour la création d'un demi sous-sol, lorsque la nature du sol ne permet pas la création d'un sous-sol complet

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ; une bonne adaptation au sol et une perméabilité maximale; la préservation de l'environnement, du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des paysages avoisinants.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

## **2 - Toitures**

Tous les types de toitures sont admis

Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,...) sont admis à condition d'être intégrés dans un volume fermé et d'être traités avec un soin particulier.

Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,...) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

## **3 - Façades - Couleurs - Matériaux**

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

3.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.3. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

3.4. Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte respectant l'homogénéité de l'ensemble.

3.5. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

3.6. Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

3.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

## **4 - Clôtures :**

### **4.1. En limite séparative**

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre.

### **4.2. En limite d'emprise publique**

La hauteur maximale de la clôture est de 1,60 mètre.

## **5 - Antennes**

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives

pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

## **6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

## **7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

## **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Le nombre de places de stationnement exigées ainsi que le nombre de place couvertes est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

### **1 - Pour les constructions à usage d'Habitations**

Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par 75 mètres carrés de surface plancher sans que le nombre de place par logement ne puisse être inférieur à 2 places.

Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

50 % des places de stationnement devront être sous bâtiment, en sous-sol ou demi-sous-sol ou en rez de chaussée.

### **2 - Pour les constructions à usage de Bureaux :**

Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3 - Pour les constructions à usage de Commerces:**

Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface plancher affectée à la vente.

### **4 - Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration:**

Sans objet

### **5 - Services publics et d'intérêt Collectifs :**

Sans objet

### **6 - Activités industrielles et artisanales :**

Sans objet

### **7 - Stationnement des deux roues :**

#### **7.1. Habitation**

Pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.



## **7.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places<sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**1. Les aménagements des espaces libres et les plantations** doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

**2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats. En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

**3. Espaces libres et verts à créer**

Les aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement. La superficie des espaces libres et/ou verts ne doit pas être inférieure à 20%.

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

---

<sup>(\*)</sup> Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

## Point n° 6 :

### 🔑 Objectif de la modification

Ouverture à l'urbanisation des zones AUo Le Bois vieux et AUo Las Fonces

### 🔑 Justification

Le projet d'aménagement d'ensemble du secteur Las Fonces a été mis en œuvre et traduit dans le PLU lors de la troisième modification par la ZAC dite de Las Fonces.

L'intégration de cette ZAC dans le PLU s'est faite à travers la zone 1AU. Les secteurs AUo Bois Vieux et AUo Las Fonces limitrophes sont restés fermés compte tenu d'une priorité portée à la ZAC. Aujourd'hui cet aménagement qui rentre dans sa phase réalisation permet de faire valoir l'aménagement global du secteur et permet de mettre en œuvre et d'intégrer les deux secteurs restant dans le PLU.



Ces deux secteurs ne sont pas de même nature :

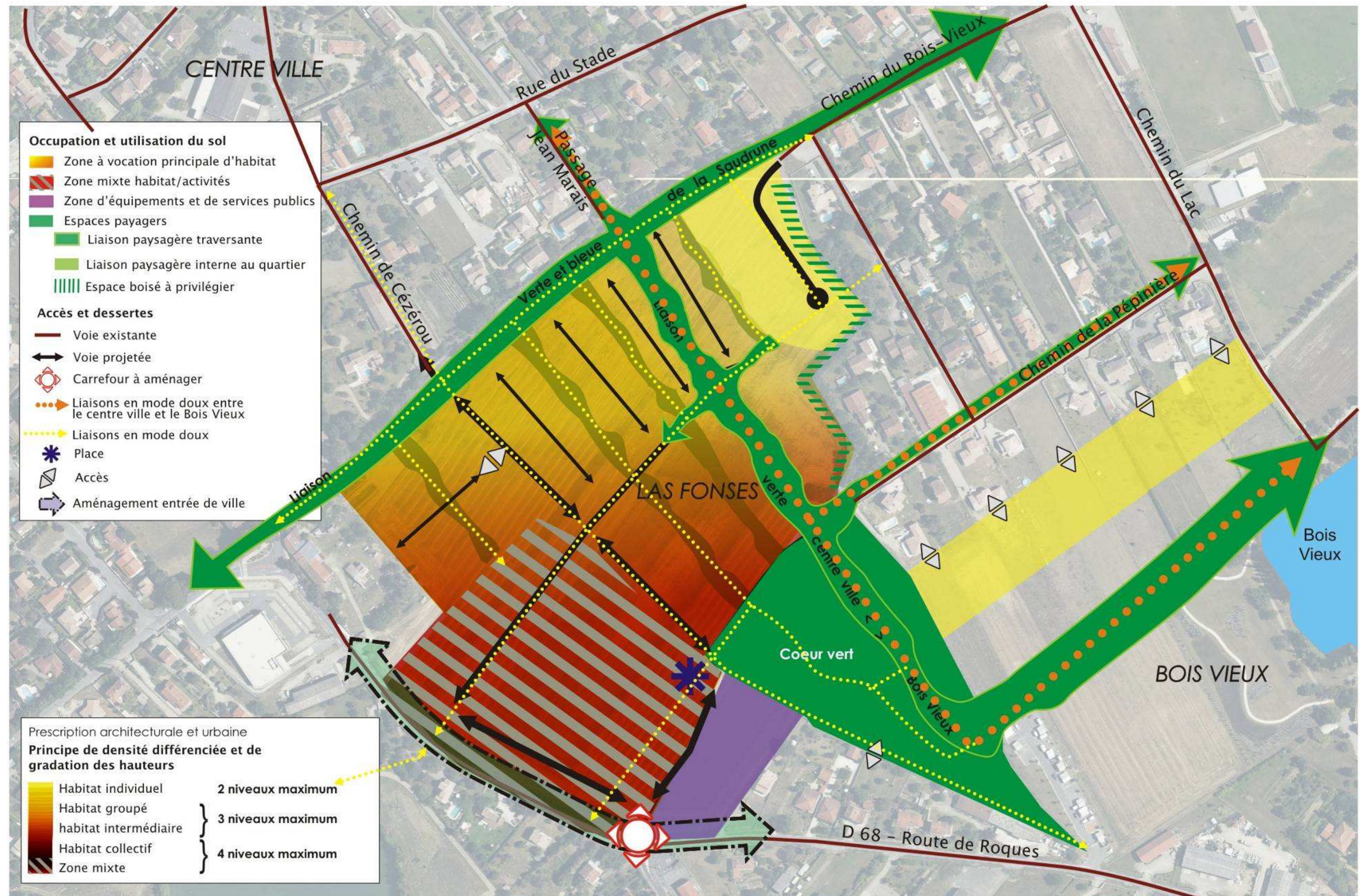
- pour le secteur dit du Bois vieux entre le Chemin de la Pépinière et l'espace de nature (NL), il s'agit d'un prolongement du secteur pavillonnaire de la zone UD. Les accès et raccordements aux réseaux se feront depuis ce chemin conformément à l'orientation d'aménagement.

pour le secteur dit de Las Fonces II, il s'agit d'une continuité de la ZAC qui doit le desservir. L'accès et le raccordement aux réseaux se feront depuis la ZAC conformément à l'orientation d'aménagement.

Il est donc proposé de compléter l'orientation d'aménagement du secteur Las Fonces-Bois Vieux en y portant ces dispositions.



## Villeneuve Tolosane- Secteur Las Forses-Bois Vieux - Orientations d'aménagement

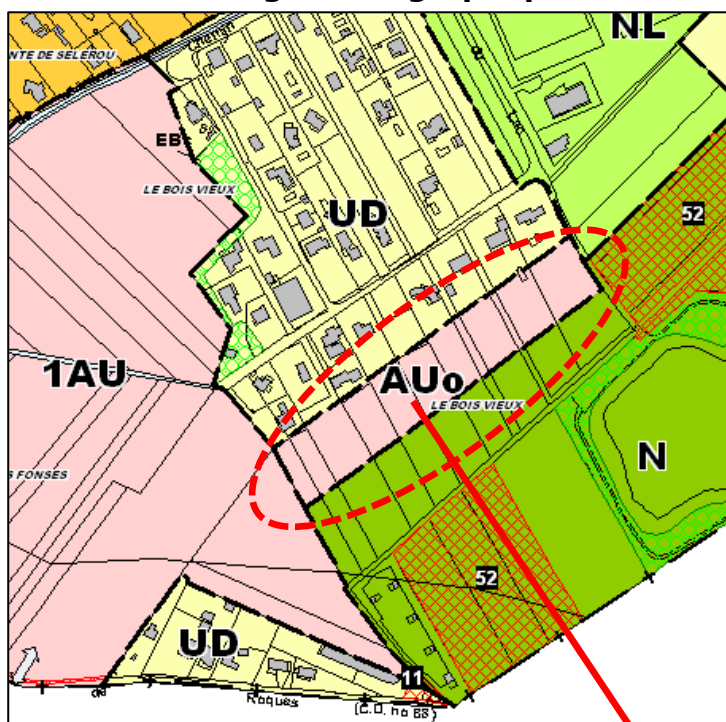




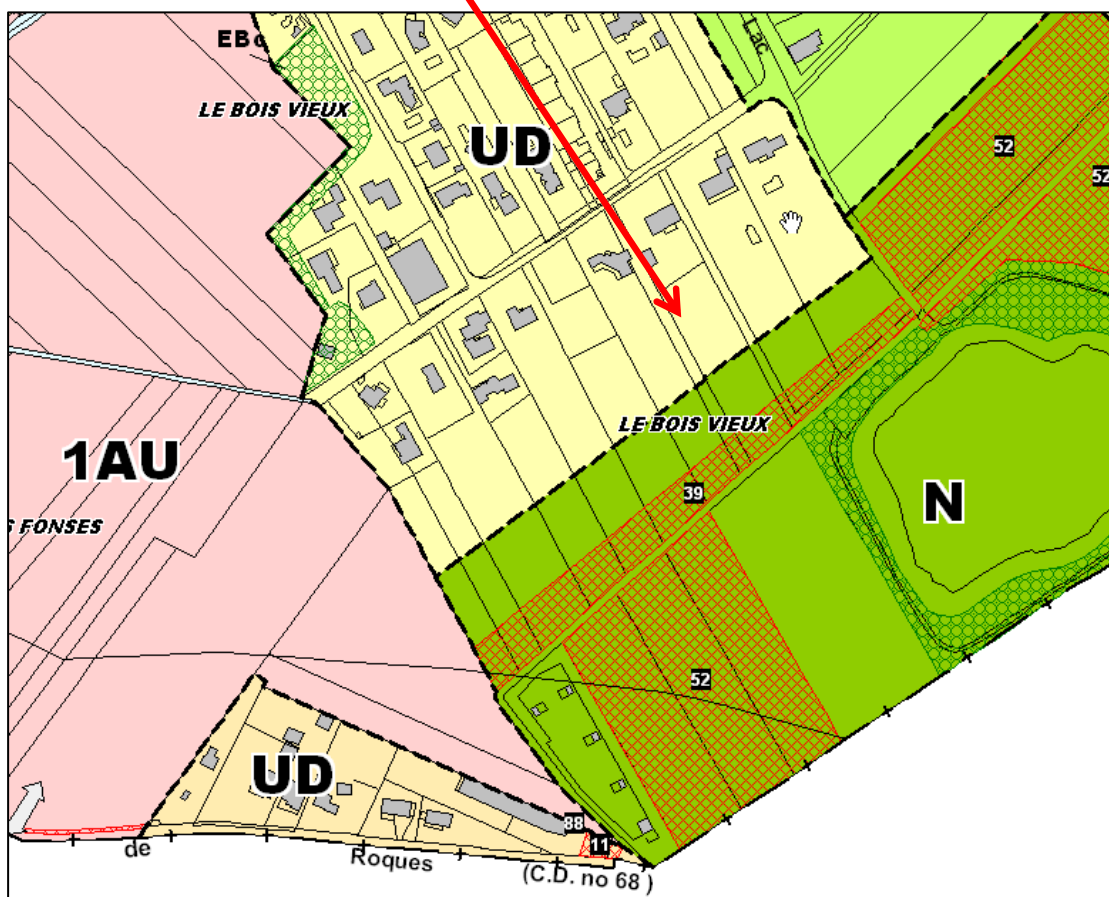
## ☛ Dispositions proposées pour le secteur AU0 Bois Vieux :

### Intégration en zone UD.

#### Évolution du règlement graphique



Le secteur AU0 est intégré à la zone UD limitrophe.  
Un ER (n°39) sera disposé en fonds de parcelles dans la zone N afin de créer une liaison paysagère traversante entre le cœur vert de la ZAC, le bois Vieux avec son lac et la zone NL de loisirs





## Évolution du règlement écrit

Il est proposé de compléter l'article 2 par un alinéa soumettant les constructions aux orientations d'aménagement du secteur « Las Fonses – Bois Vieux » qui recouvre une partie de la zone UD du secteur « Bois Vieux »

### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

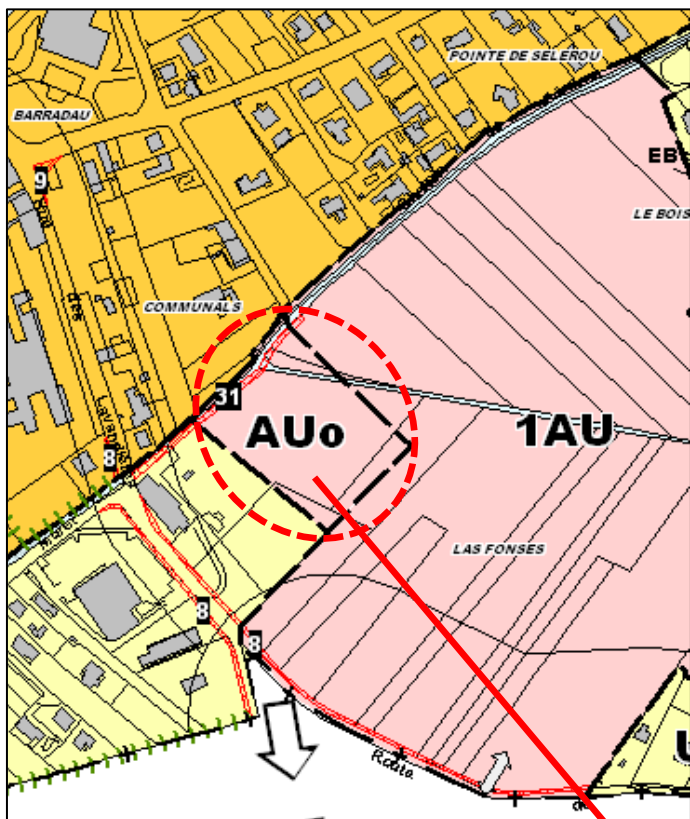
1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. L'extension des activités industrielles existantes à la date d'approbation de la deuxième révision, sous réserve de ne pas dépasser 20 % de la surface ~~hors œuvre nette de plancher~~ existante.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. Dans le cas où l'assainissement individuel serait retenu, une seule construction sera autorisée par unité foncière
5. En application de l'article ~~L.123-1-16~~ L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 ~~400~~ m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher incluant des logements devra :
  - . affecter au minimum 25 % de la ~~Surface Hors Œuvre Nette (SHON)~~ surface plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État ;
  - . proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS),
  - . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse
- 6 - Implantations par rapport à la ligne haute tension  
À l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin ...) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la projection verticale au sol de l'axe de la ligne haute tension.
- 7 - Dans le secteur Bois Vieux les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur « Las Fonses – Bois Vieux».

👉 **Dispositions proposées pour le secteur AUO Las Fonces :**

## Intégration en zone 1AU

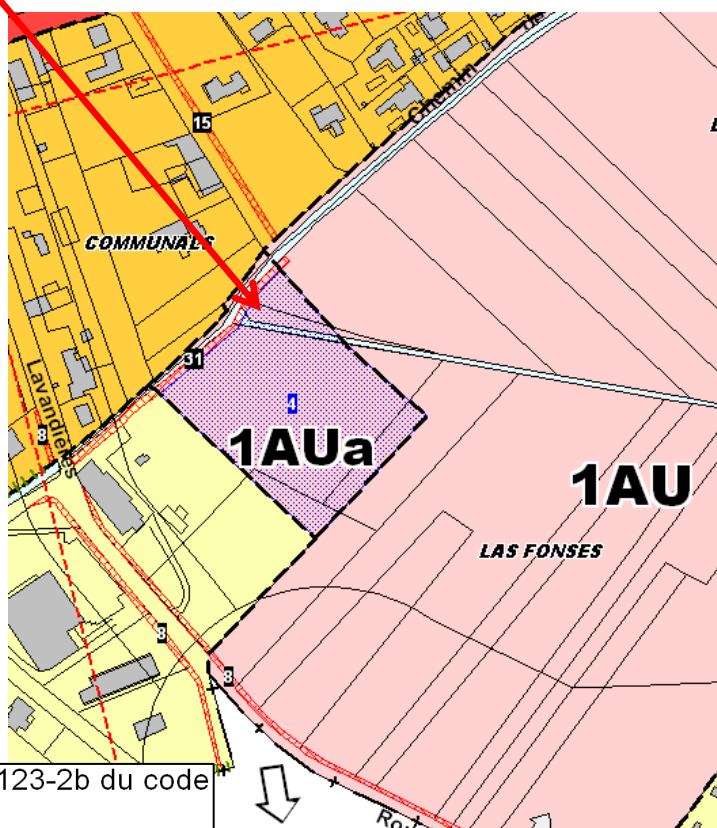
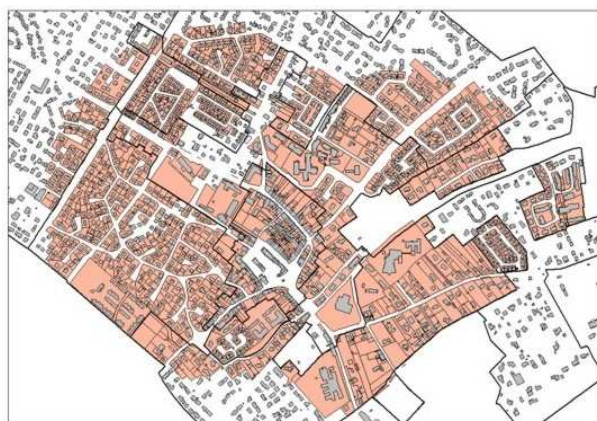
## Évolution du règlement graphique

## Création du sous-secteur 1AUa d'une superficie de 1.14 hectare



Modification proposée du Document Graphique  
du Règlement :

- Mise en place de la trame sur le secteur d'application du L.123-2 b : ERL n°4
- Modification du périmètre de mixité renforce



Servitude au titre de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme

## Évolution du règlement écrit

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Superficie : ~~13-14~~ 39-hectares environ

#### **Caractère de la zone**

**La zone 1AU recouvre une surface d'environ ~~13~~ 14.39 hectares au lieu-dit « Las Fonsès-Bois Vieux ».**

*Elle correspond au périmètre de la ZAC dite Las Fonsès - Bois Vieux d'une surface de 12,85 hectares, associé à un foncier de 0,4 hectare composé des linéaires du ruisseau de la Saudrune et de la RD 68.*

*Cette zone, est destinée à :*

- *L'accueil d'habitat diversifié, proposant différentes typologies : de la maison individuelle au collectif, avec accession à la propriété et locatif ;*
- *L'accueil, sur ~~le périmètre de la ZAC l'ensemble de la zone est~~ de 30 % minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état ;*
- *L'accueil, sur la zone 1 AUa de 40 % minimum de logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et de 10% minimum de logement bénéficiant d'un agrément de l'Etat pour l'accession sociale à la propriété;*
- *L'accueil d'équipements et d'activités économiques.*

*Une Orientation d'Aménagement permet de décliner le projet d'aménagement.*

**Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :**

- . *de favoriser une mixité urbaine et une diversité d'habitat*
- . *d'accompagner l'orientation d'aménagement*



## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les constructions destinées aux activités d'entrepôt et agricoles.
- 2 - Les commerces dont la surface de vente dépasse 300 m<sup>2</sup>.
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 4 - Les installations et travaux divers de type :
  - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 5 - Les dépôts non liés à une activité, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- 6 - L'ouverture de carrières.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les occupations et utilisations du sol, sont autorisées à condition :
  - d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement du secteur Las Fonsès;
  - et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage (incendie, explosions, etc.),
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances importantes, c'est-à-dire que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation, les réseaux communs et pluviaux) et les autres équipements collectifs.
- 3 - Les installations classées nécessaires à la vie du quartier et de la cité ou au bon fonctionnement des constructions sont autorisées, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation en vigueur pour la protection de l'environnement et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.
- 4 - Sur l'ensemble de la zone 1AU de la ZAC Las Fonsès, il est exigé un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.
4. Sont autorisées les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisance incompatible avec l'habitat avoisinant.
- 6 - Les constructions et occupations du sol autorisées, doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres du haut de la berge de la Saudrune.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

### **1 - Accès aux voies ouvertes à la circulation publique**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 1.3. Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique
  - Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.
  - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **2 - Voiries nouvelles**

#### **2.1. Voies ouvertes à la circulation publique**

Les voies comprennent non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers.

- 2.1.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés qu'elles doivent desservir.
- 2.1.2. Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

#### **2.2. Voies non ouvertes à la circulation publique**

Elles doivent être aménagées afin de permettre aux usagers de faire aisément demi-tour et répondre aux caractéristiques techniques permettant l'accès et la manœuvre des moyens de secours.

#### **2.3. Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers...etc.

- 2.4.** D'autres caractéristiques de voies différentes à celles évoquées aux alinéas ci-dessus peuvent être :
- . Acceptées dans le cadre d'un plan de masse d'ensemble garantissant une bonne conception de l'espace urbain
  - . Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des constructions (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie ou cheminement assurant des liaisons entre quartiers, secteurs ou îlots).

#### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

- 1 - Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

#### **2 - Réseau d'alimentation en eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

#### **3 - Réseau d'assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### **3.1 – Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est autorisé.

- . Les dispositions relatives à la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif devront correspondre aux préconisations de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et aux modalités fixées par le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- . En l'absence de carte d'aptitude des sols, le choix des filières d'assainissement non collectif devra être justifié par une étude hydrogéologique du sous-sol réalisée à la charge du constructeur.
- . Les installations d'assainissement non collectif devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent être déconnectées afin de permettre le raccordement des constructions aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

##### **3.2 – Eaux pluviales**

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service d'assainissement de Toulouse Métropole et que l'immeuble ne puisse pas être desservi par le caniveau.



D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec le service d'assainissement de Toulouse Métropole.

#### **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que ceux assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions.

4.3. Collecte des déchets urbains

##### Stockage :

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'ensemble de constructions à usage d'habitation et d'activités. Il devra être intégré aux bâtiments ou à défaut, s'intégrer au plan de masse et au paysage.

##### Collecte :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte de déchets urbains. Ce dispositif nécessaire au fonctionnement des services publics, conformément aux dispositions générales, est soumis aux seuls articles 6,7 et 11 relatif aux prospectus et à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

##### **1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :**

1.1. Toute construction doit être implantée à :

- 15 mètres minimum de l'axe de la R.D. 68.
- Autres voies : soit à l'alignement soit avec un retrait de 1 mètre minimum

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.2. D'autres implantations sont possibles :

- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 1 mètre du domaine public.
- Les éléments architecturaux tels que porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, sont admis :
  - o avec une saillie maximale de 1,50 mètre sur la place identifiée dans l'orientation d'aménagement
  - o dans la bande de retrait de 0 à 1 mètre définie ci-dessus.

## **2 - Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées.

### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1** - Toute construction doit être implantée soit en limites séparatives de l'unité foncière soit à 1 mètre minimum.

#### **2 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :**

- . En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.
- . Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 1 mètre de cette limite.

## **3 - Implantation des piscines**

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

**4** - Toute construction doit être implantée à 3 mètres minimum de la limite de la zone 1AU avec l'espace boisé à privilégier identifié par l'orientation d'aménagement.

### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures

traditionnelles ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder

15 mètres dans la zone 1AU et

13.5 mètres dans le secteur 1AUa

et devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'orientation d'aménagement du secteur Las Fonsès-Bois Vieux.

Dans le cas où du stationnement enterré, semi-enterré ou en rez de chaussée sous bâtiment serait réalisé, le nombre total de niveaux ne comprend pas le volume consacré au parking.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 mètre peuvent être admis :

- pour des éléments de construction de faible emprise ou des ouvrages indispensables ou nécessaires au fonctionnement du bâtiment, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil de climatisation à la condition d'être intégrés dans un volume fermé et de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable à la condition de faire l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment
- pour des éléments de construction constitutifs de gardes corps de balcons ou terrasses accessibles,
- dans le cas où l'acrotère contribue à la dissimulation des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable

Il n'est pas fixé de hauteur spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales**

Pour être autorisées, les constructions nouvelles doivent garantir le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général ; une bonne adaptation au sol et une perméabilité maximale; la préservation de l'environnement, du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des paysages avoisinants.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Toitures**

Tous les types de toitures sont admis. Dans le cas de toitures en tuiles canal, elles seront en terre cuite et à grandes ondes, avec une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

Les ouvrages en toitures indispensables ou nécessaires (cages d'escalier, machineries d'ascenseur, locaux techniques des constructions ou installations,...) sont admis à condition d'être intégrés dans un volume fermé et d'être traités avec un soin particulier.



Les dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, chauffes eau solaires,...) doivent être traités avec un soin particulier. Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter la présentation du traitement envisagé.

### **3 - Façades - Couleurs - Matériaux**

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, devront être traités avec le même soin que les façades principales.

### **4 - Clôtures :**

#### **4.1. En limite séparative**

Elles doivent respecter la hauteur maximale (hors mur de soutènement éventuel) de 1,80 mètre.

#### **4.2. En limite d'emprise publique**

La hauteur maximale de la clôture est de 1,60 mètre.

### **5 - Antennes**

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radiodiffusion, de télévision et de télécommunication.

### **6 - Publicités - Enseignes - Pré enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

### **7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable**

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé, en outre, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

Le nombre de places de stationnement exigées ainsi que le nombre de place couvertes est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

#### **1 - Pour les constructions à usage d'Habitations**

Pour les opérations d'un logement et/ou de moins de 300 mètres carrés de surface de plancher, il est exigé un minimum d'une place par 75 mètres carrés de surface de plancher sans que le nombre de place par logement ne puisse être inférieur à 2 places. 50 % des places de stationnement devront être couvertes.

Pour les opérations d'au moins deux logements et/ou de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé un minimum d'une place par 75 mètres carrés de surface de plancher sans que le nombre de place par logement ne puisse être inférieur à 1,7 places. 50 % des places de stationnement devront être sous bâtiment, en sous-sol ou demi-sous-sol ou en rez de chaussée.

## **2 - Pour les constructions à usage de Bureaux :**

Il est exigé au moins 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **3 - Pour les constructions à usage de Commerces:**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

## **4 - Pour les constructions à usage hôtelier et de restauration:**

Il est exigé une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre.

## **5 - Services publics et d'intérêt Collectifs :**

Des places de stationnement seront exigées, leur nombre sera déterminé en fonction de la nature, du fonctionnement et de la localisation de l'équipement.

## **6 - Activités industrielles et artisanales :**

Pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par poste de travail.

## **7 - Stationnement des deux roues :**

### **7.1. Habitation**

Pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de Surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### **7.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**1. Les aménagements des espaces libres et les plantations** doivent être adaptés au caractère des lieux, au paysage, ainsi qu'à la conservation du biotope, des perspectives et de la composition des parcs et jardins, des plantations d'alignement ou d'un arbre isolé.

**2. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voiture. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats. En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant.

**3. Espaces libres et verts à créer**

Les aménagements paysagers doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Les possibilités maximales d'occupations du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 1 à 13.~~  
~~Non règlementé~~

---

<sup>(\*)</sup> Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

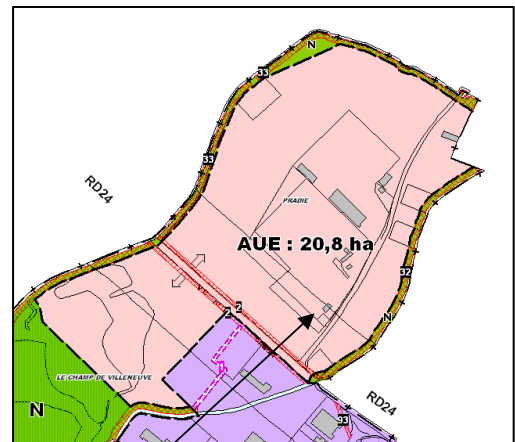
## **Modifier quelques prescriptions**

## Point n° 7 :

### 🔑 Objectif de la modification

Modification pour le secteur Ecopole de la règle relative à la hauteur

Compléter la règle relative à la hauteur des constructions autorisées en zone AUE afin d'autoriser un dépassement de 12 mètres à 16 mètres



### 🔑 Justification

Sur le secteur Pradié de la zone AUE est implantée une activité industrielle dont le fonctionnement présente quelques nuisances (bruit, poussières). Dans le cadre d'une opération d'amélioration de cet ensemble de production, la mise en place d'une couverture doit permettre de diminuer ces nuisances. La mise en place de ce dispositif n'est pas compatible à ce jour avec une règle de hauteur limitant les constructions à 12 mètres ou autorisant des dépassements qui ne rentrent pas dans le cadre de ce projet.

### 🔑 Disposition proposée



## Évolution du règlement écrit

Il est proposé dans le cadre des dépassements de hauteurs autorisés par le règlement actuel d'inscrire pour les activités existantes une nouvelle possibilité relative à.

### **ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **2 - La hauteur des constructions :**

- La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder une hauteur maximale de 12 m mesurée sur sablière ou à l'acrotère
- Le long de la RD 24 : une hauteur minimale obligatoire de 6m mesurée sur sablière ou à l'acrotère

~~Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée, ainsi que pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de la hauteur du bâtiment existant.~~

Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité implantée,
- pour l'extension des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite de la hauteur du bâtiment existant
- pour la limitation des nuisances des bâtiments à usage d'activités existants à la date d'approbation du présent règlement dans la limite d'une hauteur de 16 mètres.

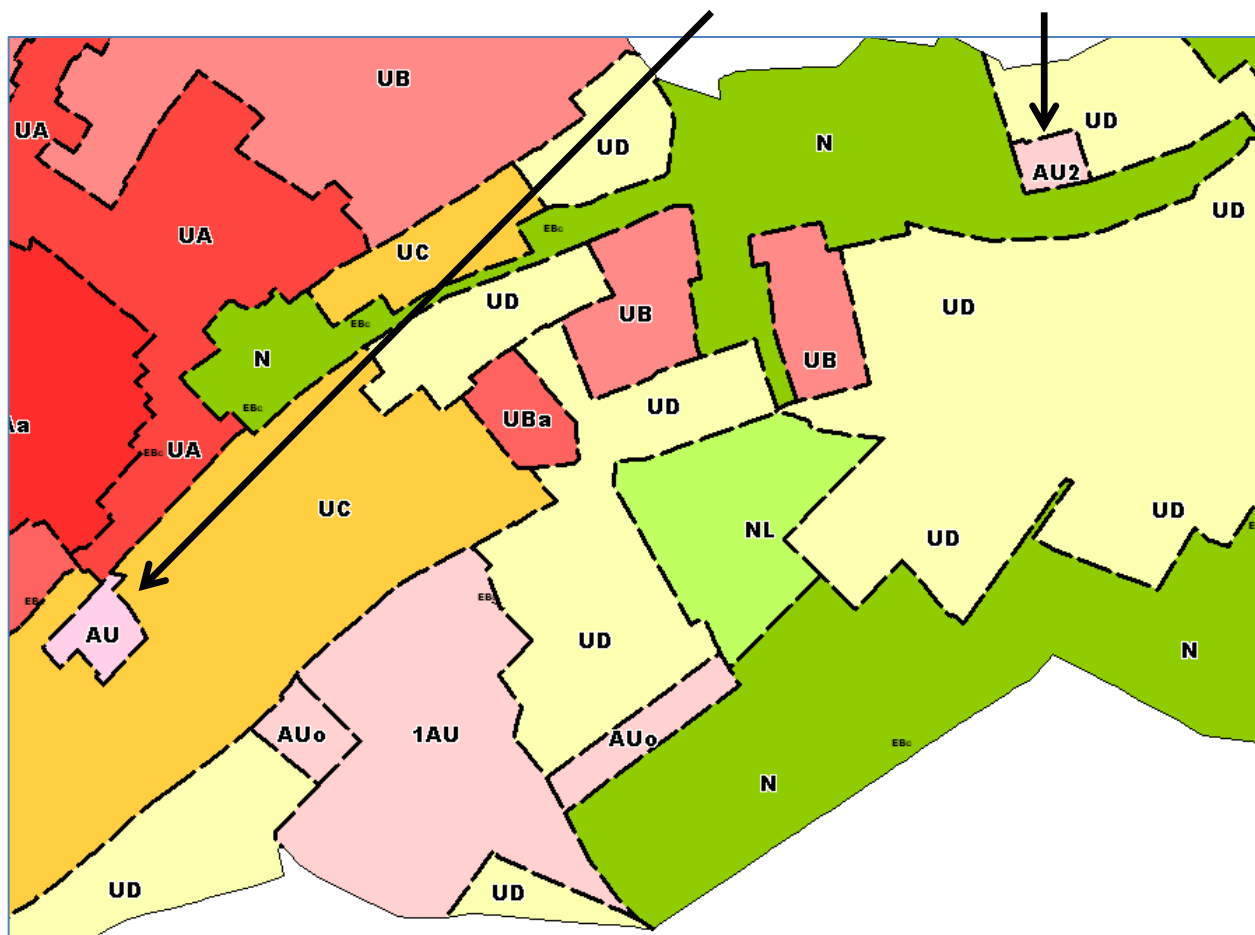
## Point n° 8

### 🔑 Objectif de la modification

Diverses modifications portant actualisation du règlement écrit et graphique

### 8.1 Remplacement de la zone AU par la zone 4AU

À ce jour, de la zone AU il ne reste , compte tenu de la réalisation des différents projets que deux secteurs : Parpan en zone AU et Payreau en sous-secteur AU2.



La présente modification (point n°2) intègre le secteur de Parpan dans une zone spécifique 3AU.

Il reste donc de la zone AU initiale que le sous-secteur AU2 Payreau. Afin de simplifier le règlement, il est proposé de transformer le sous-secteur AU2 en zone 4AU et de faire évoluer règlement de la zone AU initiale, en reprenant les particularités du sous-secteur en règlement de zone 4AU.

## Disposition proposée :

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4AU**

Superficie : 0,68 hectares

#### **Caractère de la zone**

*Elle correspond à un foncier d'étendue relativement limitée. ~~Les territoires sont pour la plupart englobés dans la zone urbanisée de type « dent creuse ». Ils sont totalement desservis dans leur périmètre par les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.~~*

*Ces zones sont destinées à recevoir l'urbanisation future de la commune à court ou moyen terme. On dénombre quatre territoires :*

- ~~*- **Lieu-dit « Caminas » de surface de 1,10 hectares,** qui jouxte le centre ancien. Le terrain est occupé en totalité par des activités de type serres agricoles. Son urbanisation devra favoriser des continuités visuelles et physiques avec le village, en préservant les coteaux de la margelle de terrasse de Garonne au Nord et les lotissements au Sud.*~~
- ~~*- **Lieu-dit « Parpan », de surface de 1,14 hectares.** Elle est située dans la plaine, dans un secteur assez urbanisé et proche du centre. Le territoire est libre, excepté deux petites constructions de type annexes. Son urbanisation devra prendre en compte l'intégration qui la borde au Nord.*~~
- ~~*- **Lieu-dit « Bouyerous », de surface de 1,62 hectares.** Elle est située à proximité du chemin de La Vimouna sur lequel elle devra se connecter. Ce secteur **AU1** pourra accueillir de l'habitat individuel aéré et de l'habitat de type groupé ou maisons de ville.*~~
- **Lieu-dit « Payreau », de surface de 0,68 hectare.** Elle est située en bordure de coulée verte et viendra achever l'urbanisation. Ce secteur **4AU AU2** pourra accueillir de l'habitat individuel aéré.*

Les dispositions réglementaires de la zone 4AU ont pour objectifs :

- le renforcement de la mixité urbaine avec l'accueil d'habitat diversifié, de type maisons de ville, habitat groupé ou petits collectifs, en favorisant les programmes d'habitat locatif social à hauteur de 25 %,
- la cohérence d'aménagement, en favorisant une urbanisation globale sur toute la zone,
- ~~*- la valorisation de la coulée verte du S.D.A.T.*~~

## **ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
  - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
  - . les garages collectifs de caravanes,
  - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, artisanal, entrepôts commerciaux et de stationnement de véhicules, non liées à une opération autorisée.
- 6 - Toute construction ou installation, à l'exception de celles autorisées à l'article AU 2 (alinéas 1 et 2).

## **ARTICLE 4AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les lotissements et ensembles groupés de constructions à usage principal d'habitation, à condition que l'opération concerne la totalité de la zone ~~sauf reliquat de zone, et à condition que ce reliquat soit raccordé à l'aménagement général de la zone.~~
- ~~2. Les extensions des constructions existantes et des bâtiments agricoles existants, y compris les serres dans une limite maximale de 20 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation de la deuxième révision.~~
- ~~3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.~~
- ~~4. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.~~
- ~~25. Les secteurs CAMINAS, PARPAN et PAYREAU devront devra~~ respecter les orientations d'aménagement (document n°3 du dossier de PLU) et l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée au renforcement de réseaux
36. En application de l'article ~~L.123-1.16~~ L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction de plus de 300 ~~400~~ m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ surface de plancher incluant des logements devra :
  - . affecter au minimum 25 % de la ~~Surface Hors Œuvre Nette (SHON)~~ surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État. Ce taux est porté à un minimum de 30 % à l'intérieur du périmètre de mixité sociale renforcée identifié sur le plan de zonage du règlement graphique ;
  - . proposer la variété des formes de financements possibles (PLAI, PLUS, PLS),
  - . être en cohérence avec la charte de mixité et la programmation du Grand Toulouse



## **ARTICLE 4AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins et constituée par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations est de 3 mètres au moins. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2 ci-dessous).
- 1.3. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- ~~1.4. Pour le secteur AU1, l'accès principal devra être conforme au document graphique.~~
- 1.45. Pour le secteur AU2, la desserte devra être compatible aux orientations d'aménagement

### **2 - Voirie nouvelle publique et privée**

**Définition** : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou desservant plus de deux logements.

- 2.1. Dispositions générales  
Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.
- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.
- 2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
  - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
  - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
  - . permettre un traitement original de l'espace.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent faire demi-tour.

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
  - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
  - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

### **3 - Voies cyclables et chemins piétonniers**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles. La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

## **ARTICLE 4AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Prescriptions générales**

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe au P.L.U.

### **2 - Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article 31 du décret 89.3 modifié relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

### **3 - Assainissement**

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

### 3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe

### 3.4. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe. Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le Service d'Assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

## **4 - Réseaux divers**

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

## **5 - Collecte des déchets urbains**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

## **ARTICLE 4 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

NEANT.

## **ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies.**

**2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont possibles :**

2.1. Dans les opérations d'ensemble ; uniquement sur les voies internes nouvelles ; toute construction doit être implantée à une distance minimale de 1 mètres par rapport aux voies et aux emprises publique.

2.2. Par rapport aux espaces verts, aux pistes cyclables, chemins ou placettes piétonniers ou encore aux stationnements dissociés d'une voie publique, les constructions doivent être implantées soit à 3 mètres minimum des limites des emprises soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,20 mètres, mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres, excepté pour les constructions à usage d'activités, pour lesquelles cette longueur pourra atteindre 12 mètres.

La construction en limite des emprises publiques, autre que voirie, est admise uniquement pour le mur pignon ou le mur de façade sous sablière.

2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

2.5. Lorsqu'une parcelle est bordée par 2 ou 3 voies, la construction d'une annexe à l'habitat sera autorisée en limite ou à 1 mètre maximum de celle-ci s'il existe une haie, et à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 1,80 mètres mesurée sur la sablière sans que la longueur totale de la construction n'excède 5 mètres sur limite.

**3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**

## **ARTICLE 4AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.**

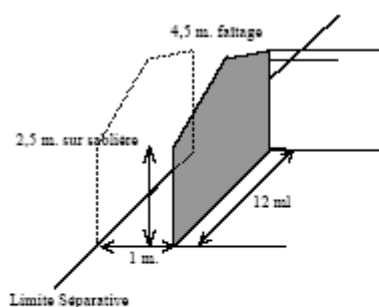
**2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :**

2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

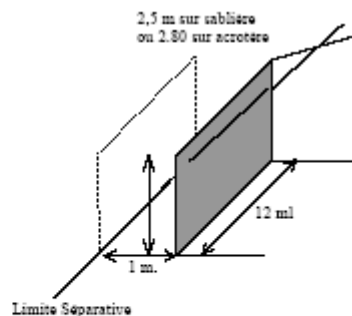


2.2. En limite séparative ou à 1 mètre de celle-ci, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- dans le cas d'un mur pignon que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière et 4,50 mètres au faîtage, dans le cas d'un mur de façade que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2,80 mètres sur acrotère
- La longueur cumulée des constructions sur cette limite séparative, n'excèdera pas 12 mètres par limite séparative (non compris les constructions autorisées en application du paragraphe précédent).



Pignon



Façade sous sablière ou acrotère

2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

**3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.**

#### **ARTICLE 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairément, de salubrité, de sécurité, etc.

#### **ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL**

~~L'emprise totale au sol des constructions ne doit pas excéder 0,40 de la superficie totale de l'unité foncière.~~

~~Dans le secteur AU2~~ L'emprise totale au sol des constructions ne doit pas excéder 0,30 de la superficie totale de l'unité foncière.

Les piscines non couvertes ne sont pas assujetties à cette règle.

## **ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition : le niveau de base**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2 - ~~En AU et AU2~~ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.

~~3 - En AU, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres mesurée au-dessus de la sablière~~

## **ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et leurs matériaux elles doivent être conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

### **1 - Conditions générales**

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
  - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
  - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.
- . Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.3. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.4. Les enduits doivent être :
  - soit laissés couleur chaux naturelle,
  - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.
- 2.5. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.6. Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

### 3 - Toitures

3.1 Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

3.2. Pour toute construction, exceptée pour les bâtiments publics ou collectifs et les annexes liés à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.

3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

### 4 - Clôtures

4.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.
- . par des grilles ou grillage.
- . par un muret surmonté d'un grillage

4.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques**, ne peuvent dépasser 1,60 mètre et doivent être constituées:

- . soit par un mur plein enduit sur les deux faces,
  - . soit par des grilles ou grillage,
  - . soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

*Toutefois pour les emprises publiques telles qu'espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières et stationnements dissociés d'une voie publique, la hauteur pourra être de 1.80 m.*

### 5 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf. annexe).

## **6 - Publicité, enseignes et pré-enseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

## **7 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable.**

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter une présentation du traitement envisagé. Ces dispositifs concernent notamment les panneaux ou capteurs solaires, les toitures végétalisées, ...

## **ARTICLE 4AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette,
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

Sur chaque parcelle il doit être aménagé en outre des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services pour toutes les fonctions sauf celle d'habitation.

### **1 - Stationnement automobile**

#### **1.1. Habitations**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte. Un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

#### **1.2. Bureaux**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre. .

#### **1.3. Commerces**

Pour les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour le public par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre, affectée à la vente.

#### **1.4. Équipements hôteliers et de restauration**

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant d'au moins 100 m<sup>2</sup> et une place de stationnement par chambre.

#### **1.5. Activités**

Pour les constructions autorisées en application de l'article AU 2, il est exigé une place de stationnement par poste de travail.



## **1.6. Établissements hospitaliers**

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

## **1.7. Établissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une place de stationnement par classe.

**1.8.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **2 - Stationnement des bicyclettes**

### **2.1. Habitation en collectif**

Pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de SHON, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 2 % de la SHON, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### **2.2. Bureaux**

Il est exigé une surface minimale de 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>) par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)**

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places <sup>(\*)</sup>)
- . secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 10 places <sup>(\*)</sup>)
- . supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (ou 7 places <sup>(\*)</sup>)

## **ARTICLE 4AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION**

### **1 - Espaces boisés et plantations existantes**

Les arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.  
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

### **2 - Espaces libres et plantations**

#### **2.1. Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.  
Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

#### **2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation**

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article AU 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

---

<sup>(\*)</sup> Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

### 2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

### 2.4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation de un hectare et plus, il doit être créé un espace vert libre d'accompagnement à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>, il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

~~Dans le secteur AU1 l'alinéa précédent ne s'applique pas.~~

## **ARTICLE 4 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

~~1 — Le C.O.S. de la zone AU est fixé à 0,30.~~

~~Dans les secteurs de mixité sociale renforcée identifiés au règlement graphique, en application de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme, le COS est porté à 0.36 dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

~~2 — Le C.O.S. de la zone AU1 est fixé à 0,40.~~

~~3 — Le C.O.S. de la zone AU2 est fixé à 0,20.~~

~~En application de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme, le COS est porté à 0.24 dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.~~

Non réglementé

## 8.2 Actualisation du règlement écrit

### ☒ Remplacer SHON et SHOB par SP à la demande de la DDT

Cette modification est nécessaire depuis les nouvelles dispositions adoptées par la loi « Grenelle » II ; notamment l'article 25, qui précise que la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON)

Cette réforme qui a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011 est entrée en vigueur le 1er mars 2012.

#### ☞ Disposition proposée :

Le règlement écrit sera modifié de façon à remplacer la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) par la surface de plancher

### ☒ Application de la loi ALUR promulguée le 24 mars dernier et publiée au Journal officiel le 26 mars 2014.

☞ Modifier la référence à l'article L123-1-5 suite à sa nouvelle rédaction issue de la loi

Patrimoine : L.123-1-5, 7° devient L.123-1-5-III, 2°

Mixité sociale : L.123-1-5, 16° devient L.123-1-5-II, 4°

☞ Modifier les articles 5 et 14 suite à la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles.

## 8.3 Article 6 et 7 modifier le recul de 4m à 3m

### 🔗 Objectif de la modification

Ramener pour la règle de recul des constructions ; l'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives de 4 mètres à 3 mètres

### 🔗 Justification

Il apparaît, compte tenu de l'évolution du tissu urbain et notamment sa capacité à permettre sa densification, que la valeur de 4 mètres est trop importante pour favoriser cette évolution.

### 🔗 Disposition proposée

#### Zone UB

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - . 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux),
  - . ~~4~~ 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

#### Zone UC

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - . 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 23 (avenue de Cugnaux),
  - . ~~4~~ 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

#### Zone UD

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - . 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation, par rapport à la limite d'emprise de la chaussée la plus proche de la bretelle de l'échangeur de Bourtholoméri,
  - . 40 mètres pour les autres constructions, par rapport à la limite d'emprise de la chaussée la plus proche de la bretelle de l'échangeur de Bourtholoméri,
  - . 15 mètres de l'axe du RD 68
  - . 6 mètres de la limite d'emprise de la route de Portet et la rue du stade
  - . ~~4~~ 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à ~~4~~ 3 mètres.  
Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.



## 8.4 Mettre à jour l'article UA11 par rapport au Grenelle, aux nouveaux matériaux et couleurs actuelles

### 🔗 Objectif de la modification

Modification la règle portée à l'alinéa 2.4 concernant les enduits et leur couleur et à l'article 3 concernant les toitures

### 🔗 Justification

Il apparaît, à l'instruction des autorisations d'urbanisme que cette règle est trop restrictive.

### 🔗 Disposition proposée

Modifications portées pour les zones existantes et créées, sauf zone 1AU

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

.....

#### **2 - Façades - Couleurs - Matériaux**

2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

2.3. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

2.4. Les enduits ~~doivent être :~~

~~- soit laissés couleur chaux naturelle,~~

~~- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières.~~

~~seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte respectant l'homogénéité de l'ensemble.~~

2.5. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.

2.6. Les couleurs des volets et des menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.7. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

#### **3 - Toitures**

~~3.1 Tous les types de toitures sont admis.~~ Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

~~Les constructions d'intérêt public ou collectif ne sont pas assujetties à cette règle.~~

~~3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau.~~

~~3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.~~

~~3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.~~

~~3.5. Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.~~

~~3.6. Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble.~~

.....

## Point n° 9

### 🔑 Objectif de la modification

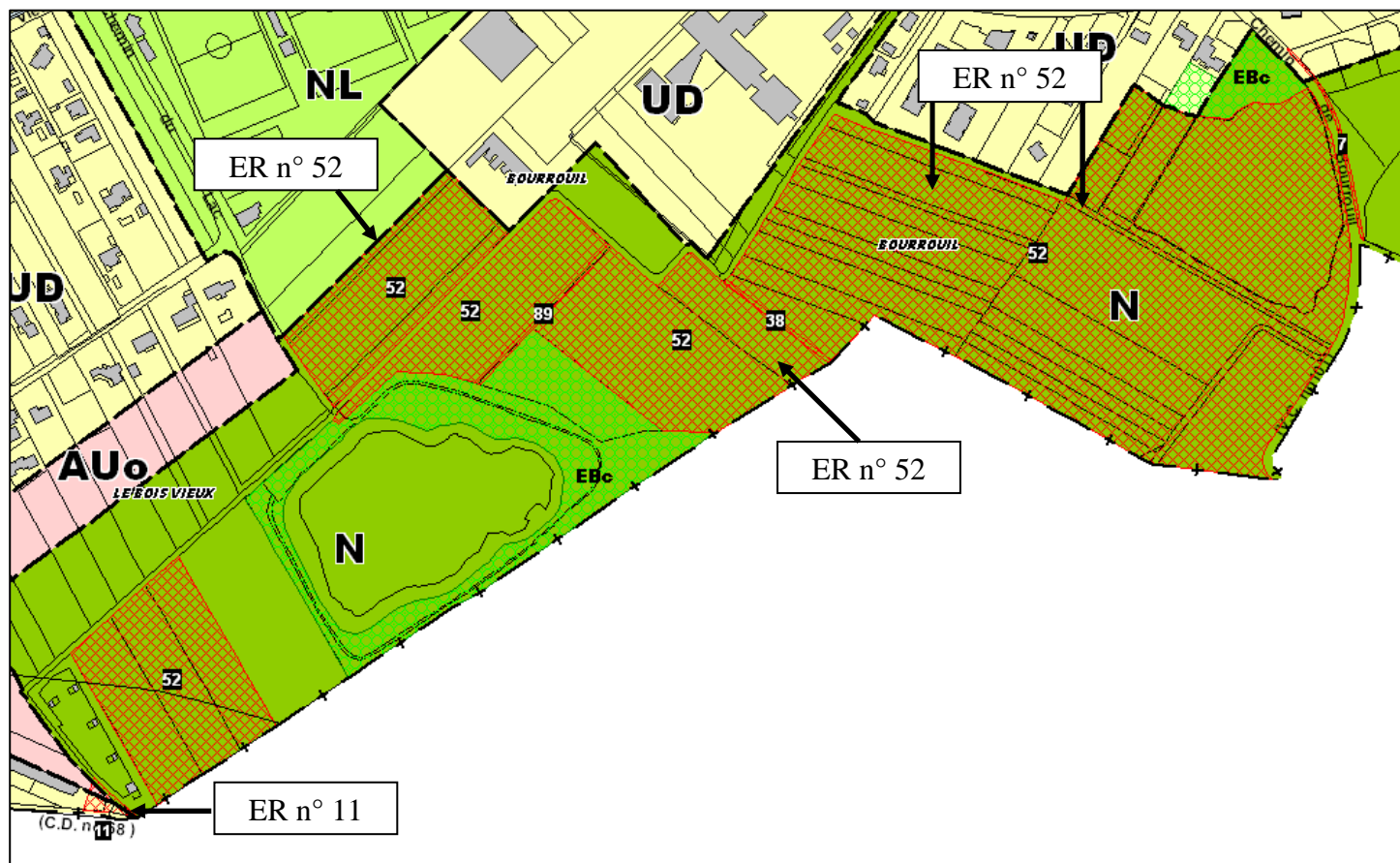
Mise à jour des ER

La commune étant devenue propriétaire de certaines parcelles situées dans les emplacements réservés n°11 et n°52, ceux-ci sont modifiés :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
11	Aménagement d'un accès à la zone de Las Forses	Commune	240 490 m <sup>2</sup>

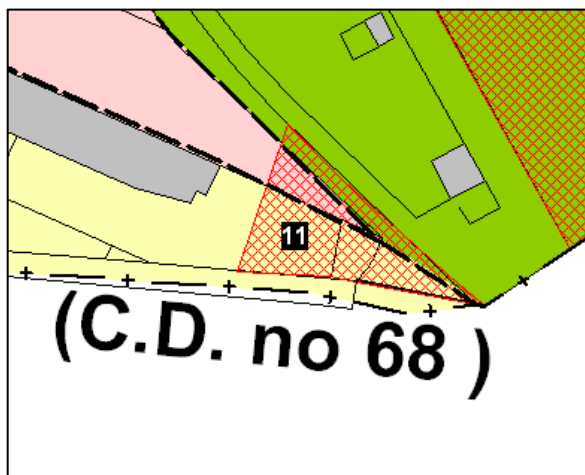
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
52	Extension de l'espace nature du Bois Vieux	Commune	140 541 129 919 m <sup>2</sup>

### Sur zone de loisirs

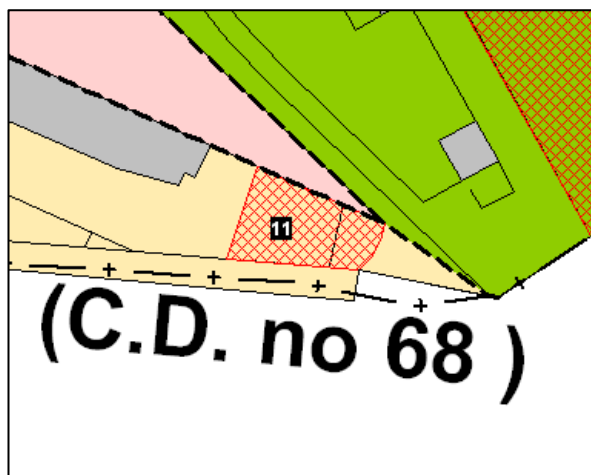


## Modification de l'ER n° 11

Disposition actuelle

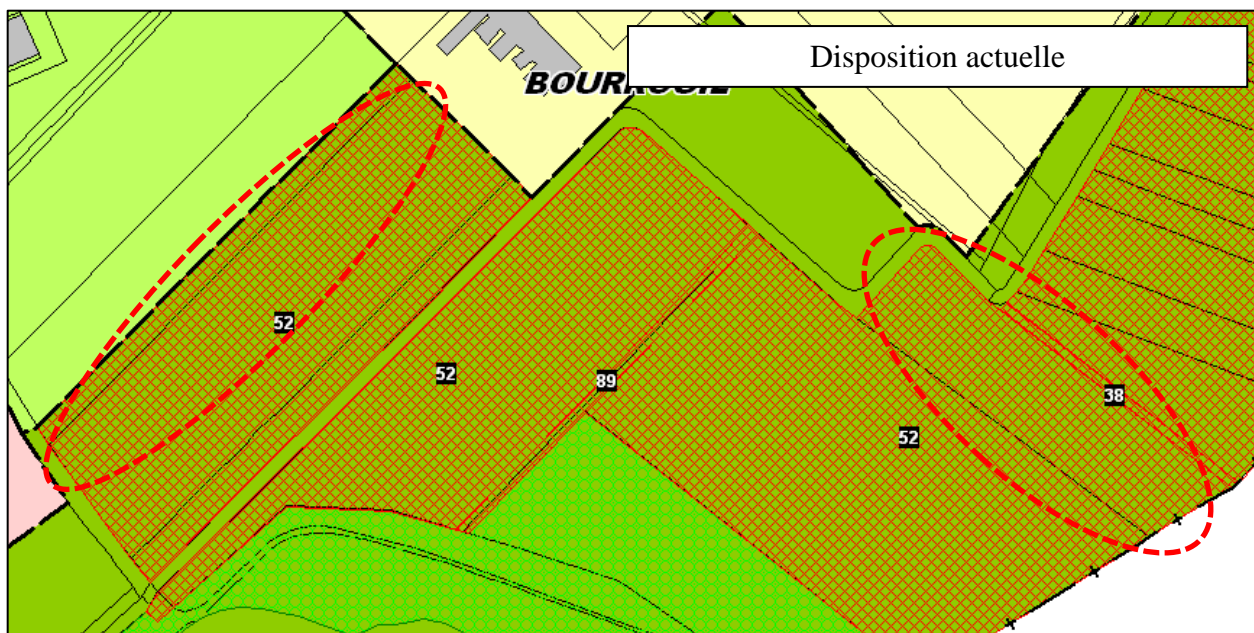


Disposition proposée

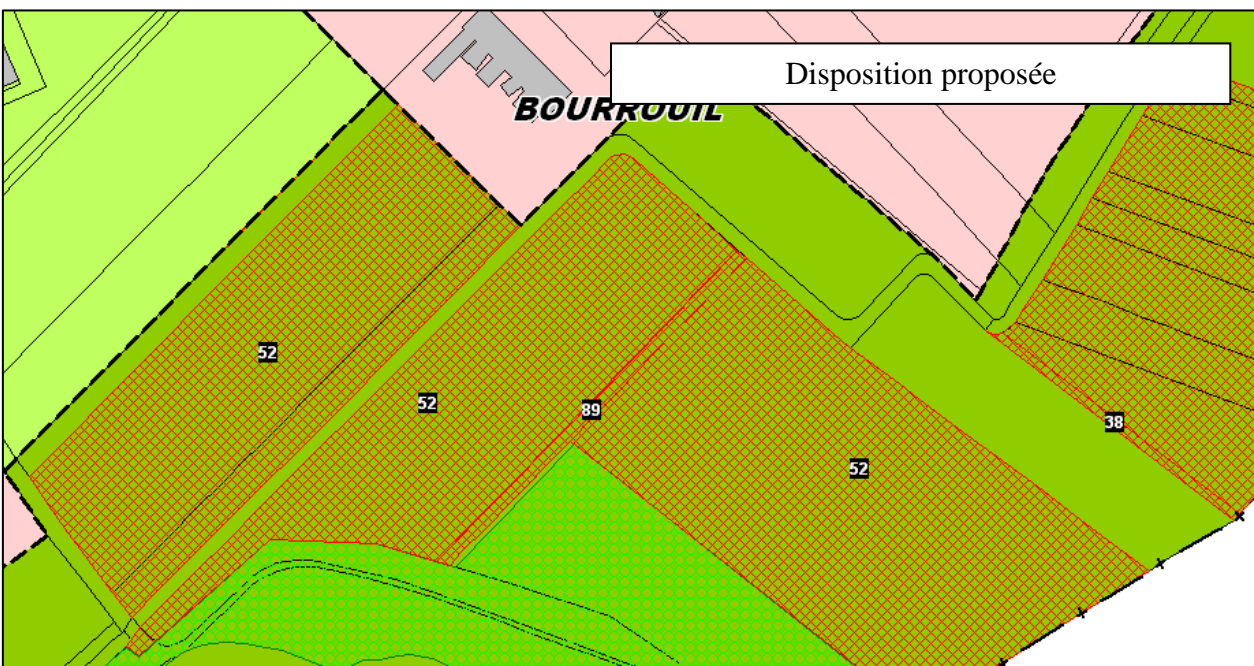


## Modification de l'ER n° 52

Disposition actuelle

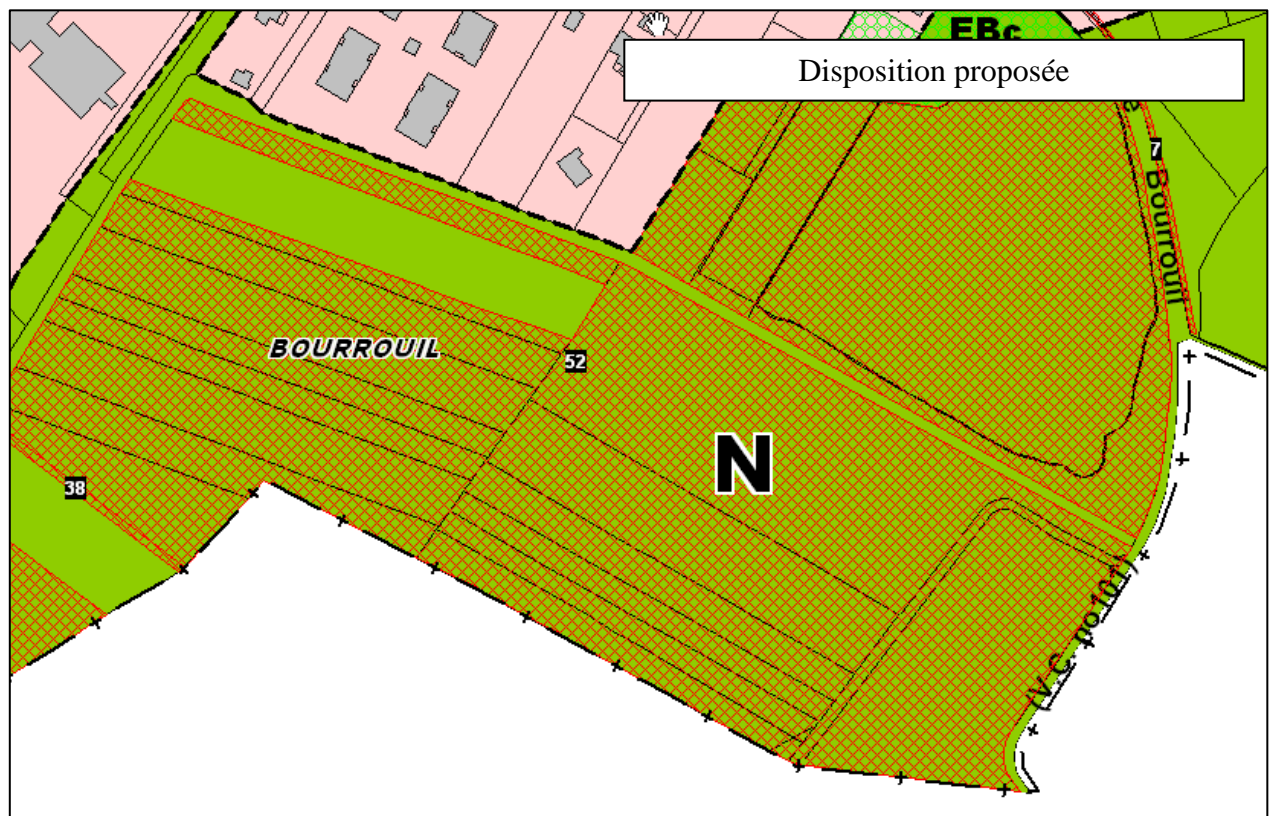
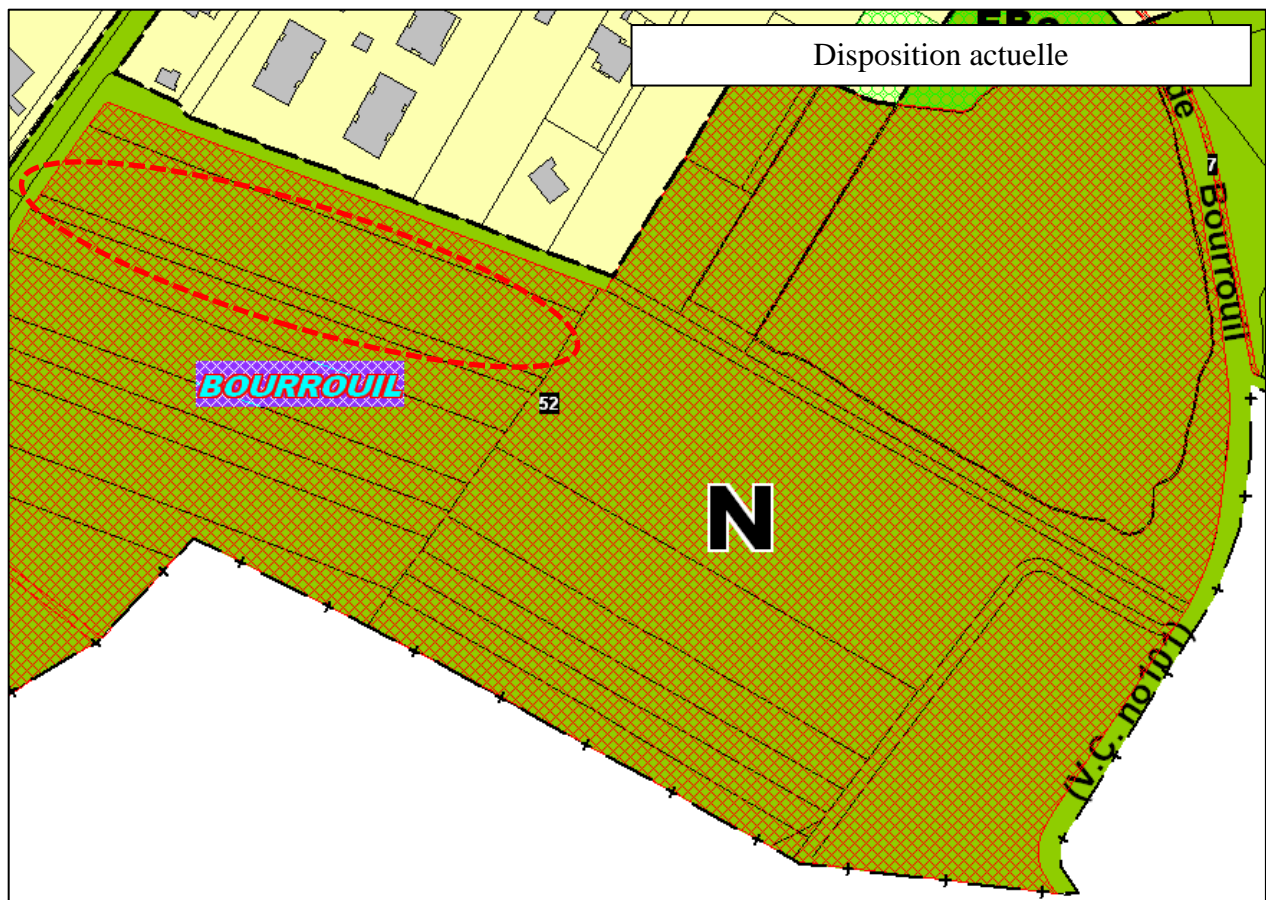


Disposition proposée





## Modification de l'ER n° 52



Les emplacements réservés créés :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
3	Élargissement de la rue des Lavandières (2, 50m x linéaire)	C.U.T.M.	237 m²

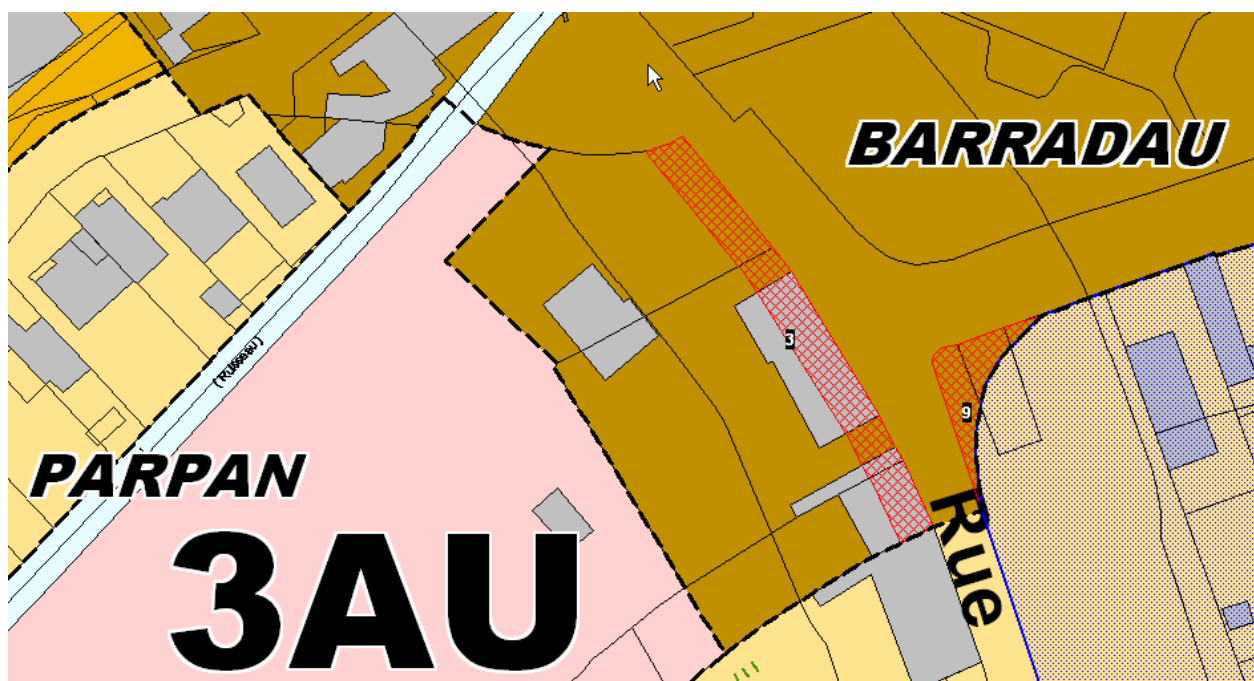
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
14	Élargissement du Chemin Densus (6m x linéaire)	C.U.T.M.	974 m²

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
15	Élargissement du Chemin de Cézérou (6.75m x linéaire)	C.U.T.M.	895 m²

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
39	Création une liaison paysagère traversante entre le cœur vert de la ZAC et le bois Vieux	Commune	6 307 m²

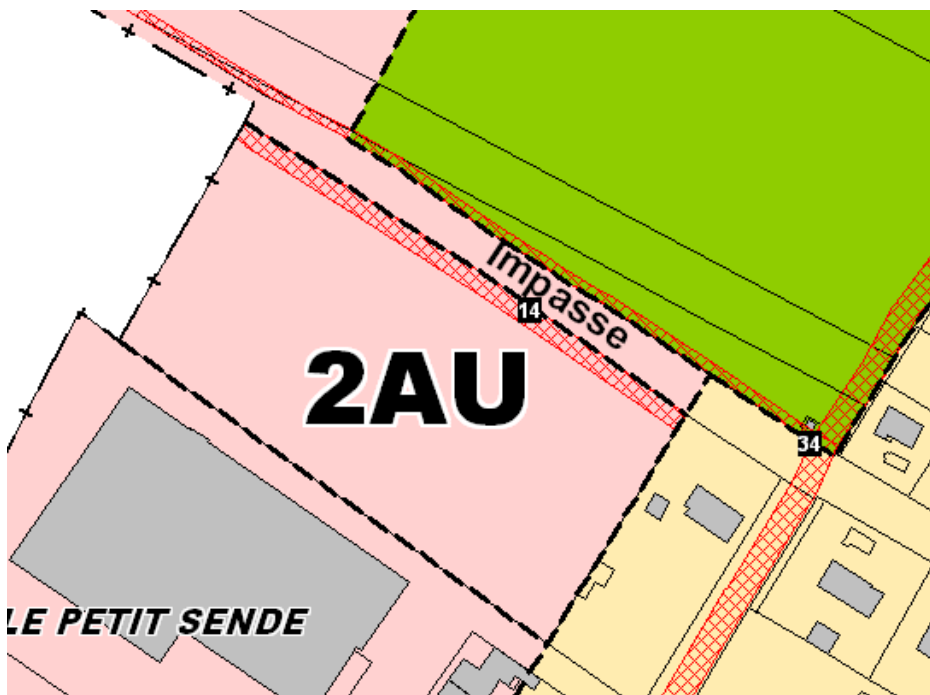
### Création de l'ER n° 3

Élargir la rue des Lavandières afin d'harmoniser la largeur de l'emprise de la voie dans ce secteur.



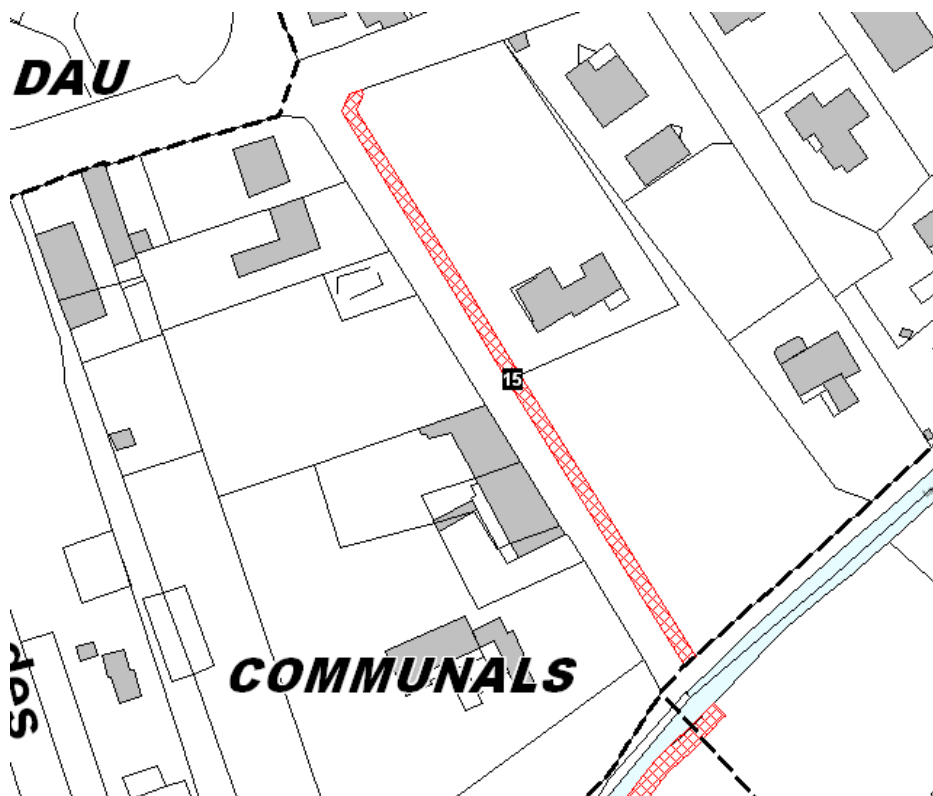
### Création de l'ER n° 14

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, création de cet ER pour l'aménagement de l'impasse.



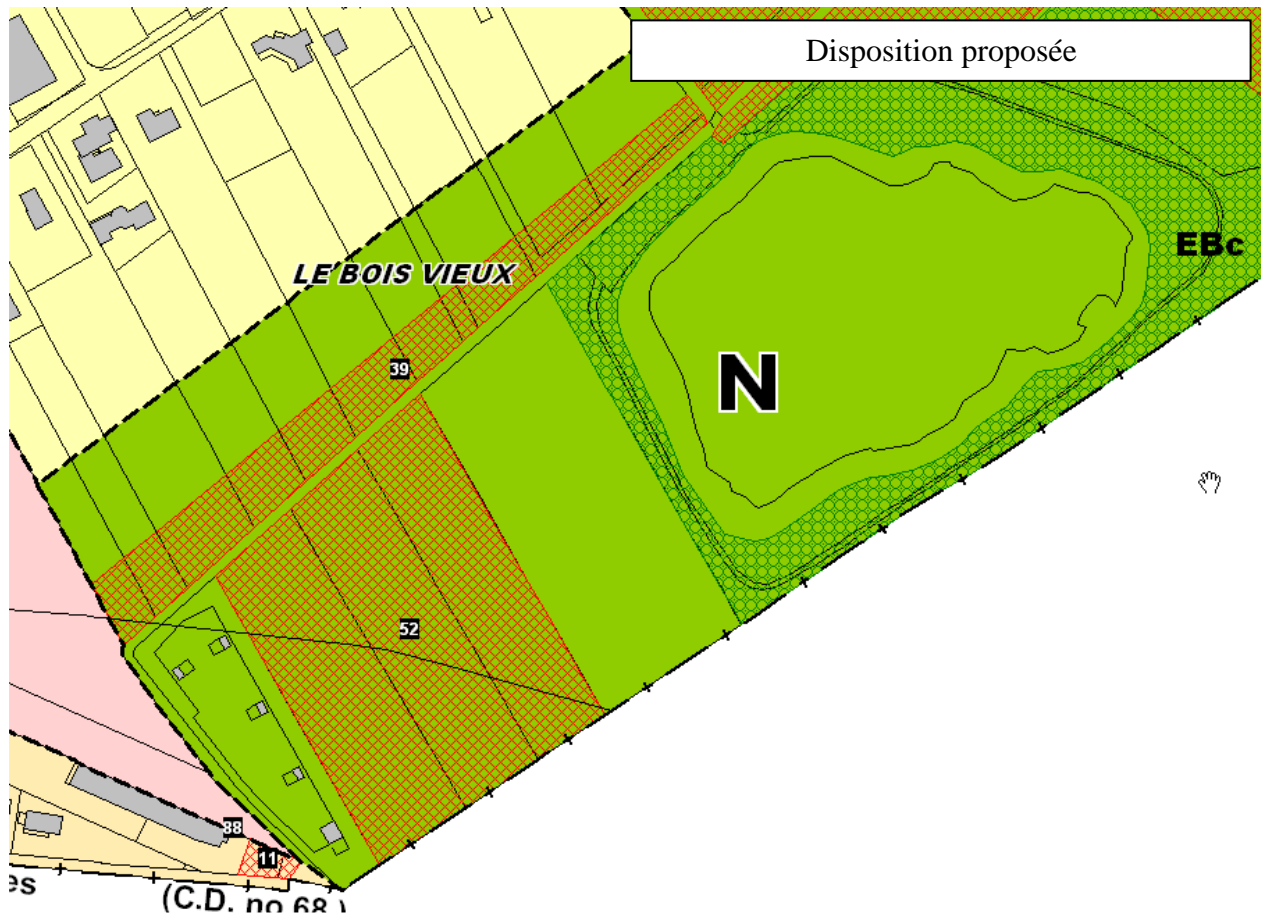
### Création de l'ER n° 15

Élargissement du chemin de Cézérou pour permettre une voie mode doux différenciée de la voie routière et avoir un gabarit de voie à double sens pouvant accueillir un transport en commun.



## Création de l'ER n° 39

Création d'une liaison paysagère traversante entre le cœur vert de la ZAC et le bois Vieux





### 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AU TITRE DE NATURA 2000

#### ➤ Rappel de l'état initial de l'environnement

Le territoire de la commune de Villeneuve-Tolosane se rattache au secteur Sud-Ouest de l'agglomération Toulousaine, en rive gauche de la Garonne.

Il est situé entre la basse plaine et la basse terrasse de ce fleuve qui sont séparées par une margelle. Cette rupture de pente entraîne un dénivelé de près de 10 mètres, et constitue un élément caractéristique principal du relief de la commune. L'altitude oscille entre 153 et 169 mètres.

#### Eau

La commune est classée en **Zone à teneurs excessives en Nitrates** de puis le 31/12/2012

Elle est également classée en **Zone de Répartition des Eaux** (ZRE) par l'Arrêté préfectoral n°38 du 05/03/1996.

Enfin, elle fait aussi partie des cours d'eau gascons identifié en **Zone Sensible à l'Eutrophisation** par Arrêté en date du 23/11/1994.

Le territoire fait partie du **Plan Garonne** ...

#### Biodiversité

Présence sur le territoire de **2 zones d'inventaire** désignant des espaces de natures remarquables :

- La ZNIEFF de type 2 n°Z2PZ2052 « Complexe de gravières de Villeneuve-Tolosane et de Roques » d'une superficie totale de 344.74 ha et dont 1% se trouve sur le territoire de Villeneuve-Tolosane.
- La ZICO n°00167 « Vallée de la Garonne : Palayre et environs » d'une superficie totale de 1688,5 ha et dont 8% se trouve sur le territoire de Villeneuve-Tolosane.

Présence d'**une zone inscrite au réseau Européen Natura 2000** :

- La Zone Protection Spéciale (ZPS) FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » d'une superficie totale de 4 493.93 ha et dont 0.1% se trouve sur le territoire de Villeneuve-Tolosane.

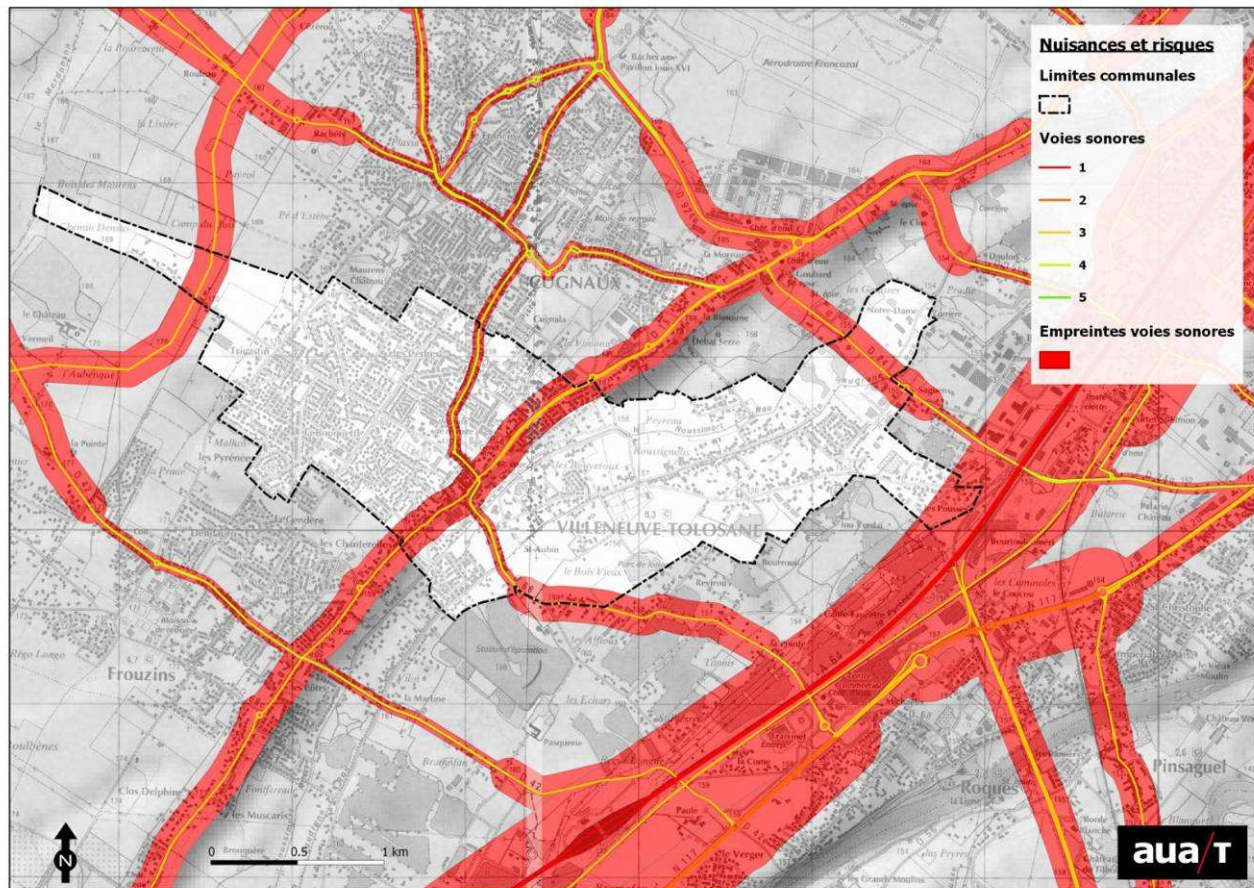
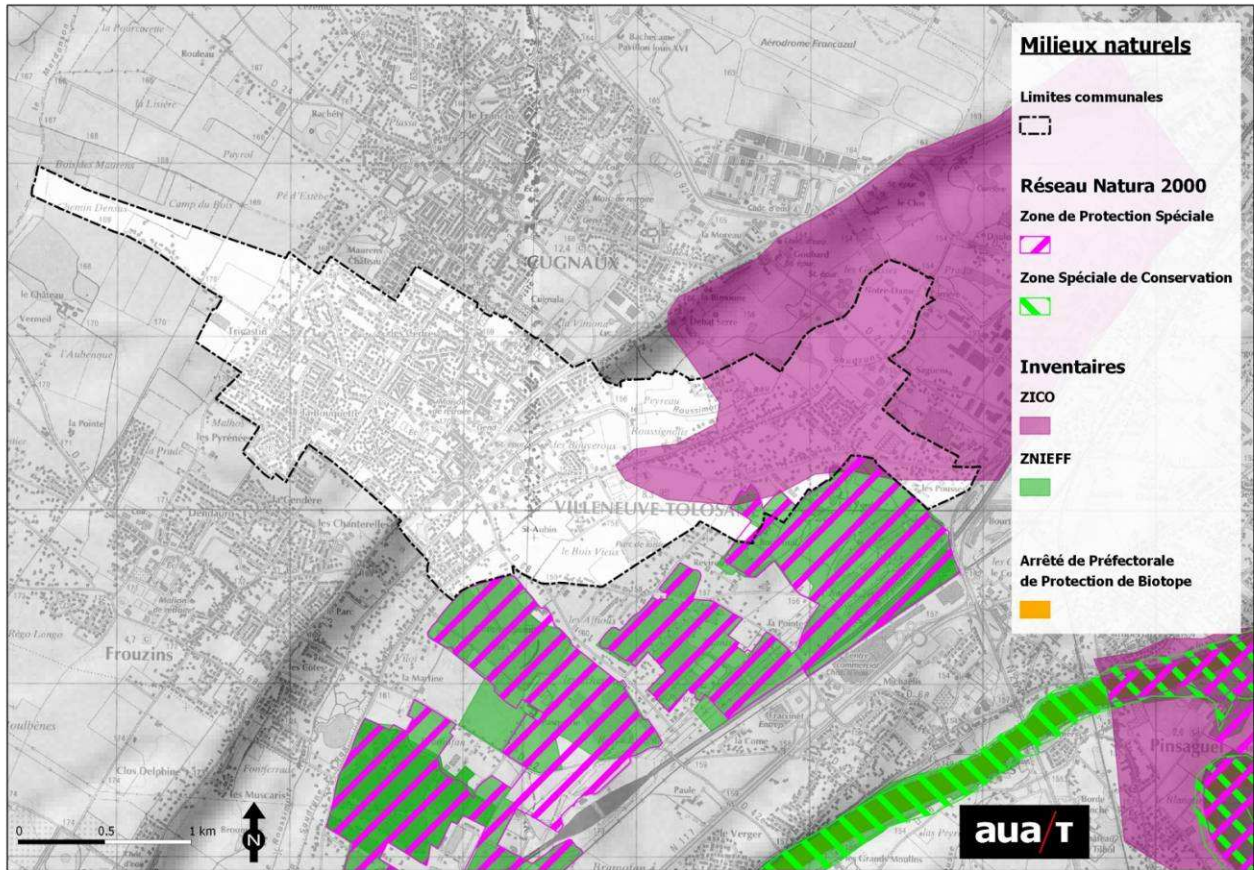
#### Risques naturels

La commune est concernée par un **aléa sismique de niveau 1**, c'est à dire « Très faible », n'entraînant pas de prescription particulière quant aux nouvelles constructions.

#### Risques technologiques

Deux établissements sont recensés au titre des Etablissement Classé pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Nom établissement	Régime	Régime SEVESO
ENROBES TOULOUSE poste SUD	Autorisation	Non-SEVESO
VEOLIA Propreté (chemin goubard)	Autorisation	NON-SEVESO





## ➤ Incidences du projet de 4ème modification du PLU sur l'environnement

### **Augmentation du taux de logements locatifs aidés**

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

### **Intégration réglementaire du projet urbain sur le secteur « Parpan »**

Le projet est traversé par une liaison verte et bleue inscrite au SCoT. Les documents d'urbanisme devront traduire les prescriptions relatives aux continuités, et devront préciser les prolongements et ramifications des liaisons vertes de niveau communal (P26).

Cette liaison verte et bleue sera prise en compte au travers de l'Orientation d'Aménagement du secteur Parpan qui propose :

- Un aménagement paysager le long du Roussimort accompagné d'un principe d'accès piétons / cycles ;
- Un cœur d'îlot vert au centre du secteur accompagné de liaison piétons / cycles.

Ces principes seront retranscrits dans le règlement écrit de la future zone 3AU.

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

### **Modification de l'OA existante sur le secteur Bergeronnettes et agrandissement de son périmètre.**

Le secteur global de Bergeronnettes se situe en cœur de village dans une zone déjà densément urbanisée.



Afin de permettre la circulation par des modes doux (cycles / piétons), la modification de l'Orientation d'Aménagement des Bergeronnettes propose comme principe la création d'une liaison douce en bordure ouest du secteur Bergeronnettes 2 afin de prolonger la liaison douce qui longe le petit canal se trouvant en limite ouest de Bergeronnettes 1.

On note la présence de plusieurs petits boisements dans les jardins des maisons individuelles existantes sur la zone.

Bien que non identifiés dans l'orientation d'aménagement, il serait préférable de les conserver dans toute nouvelle opération d'aménagement envisagé sur ce secteur afin de préserver des espaces de nature en centre-ville.

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative majeure sur le plan environnemental

### **Élargissement réglementaire de la zone de centre-ville**

La modification propose de passer le secteur 1 (cf. « Point n°4 » page 33) de UC à UB entraînant pour seule modification sur le plan environnemental, un changement dans l'article 13 relatif au pourcentage d'espace vert imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. En effet, celui-ci passerait de 30 % à 20 %. Cette incidence reste cependant mineure

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative majeure sur le plan environnemental

### **Ouverture à l'urbanisation d'une unité foncière sur le secteur de « Densus »**

Actuellement, le secteur de Densus est principalement constitué d'espaces agricoles et naturels.

Le projet de modification propose d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUo du secteur de Densus, sur une surface de 1.32 hectares. L'orientation d'Aménagement réalisée pour l'occasion propose en tant que principe paysager de créer un espace vert des marges de recul autour du futur aménagement.

Ceci permettra de garder une ambiance paysagère naturelle en constituant une zone tampon entre l'urbain et les espaces de natures.

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative majeure sur le plan environnemental

### **Ouverture à l'urbanisation des zones AUo Le Bois vieux et AUo Las Fonses**

#### Ouverture de la zone AUo « Le Bois vieux »

Ce secteur qui appartient à la ZAC Las Fonsès - Bois vieux fait l'interface entre l'espace urbanisé au Nord, identifié en UD et le parc du Bois vieux au sud, identifié en N.

Le passage de ce secteur en UD va permettre d'urbaniser ces parcelles. Afin d'aménager une limite mieux définie entre les zones UD et N, le projet de modification prévoit de créer l'Emplacement Réservé n°39.

Cet E.R. doit permettre la création d'une liaison paysagère traversante entre le cœur de la ZAC, le Bois vieux avec son lac et la zone NL de loisirs.

Il sera la traduction réglementaire du principe de Liaison paysagère traversante, accompagné d'une liaison en mode doux entre le centre-ville et le Bois vieux.

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

#### Ouverture de la zone AUo « Las Fonsès »

Ce secteur représentant 1.14 hectare en limite de la zone 1AU de Las Fonsès doit devenir un secteur 1AUa.

⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

### **Modification pour le secteur Ecopôle de la règle relative à la hauteur**

La modification de la règle de hauteur limite sur la zone AUE permettra la mise en place d'une couverture permettant de diminuer les nuisances sonores et celles liées aux dégagements de poussières qui émanent de l'industrie du secteur Pradié.



⇒ Cette modification n'aura aucune incidence négative sur le plan environnemental

### **Diverses modifications portant actualisation du règlement écrit**

⇒ Ces modifications n'auront aucune incidence négative sur le plan environnemental

### **Mise à jour des Emplacements Réservés**

Modification de l'E.R. n°11 (aménagement d'un accès à la zone Las Fonsès) :

⇒ Ces modifications n'auront aucune incidence négative sur le plan environnemental

Modification de l'E.R. n°52 (extension de l'espace de nature du Bois vieux) :

La commune ayant acquise le foncier sur ces secteurs, les emplacements réservés s'y trouvant n'ont plus lieu d'être. La zone garde la vocation d'espace naturel.

⇒ Ces modifications n'auront aucune incidence négative sur le plan environnemental

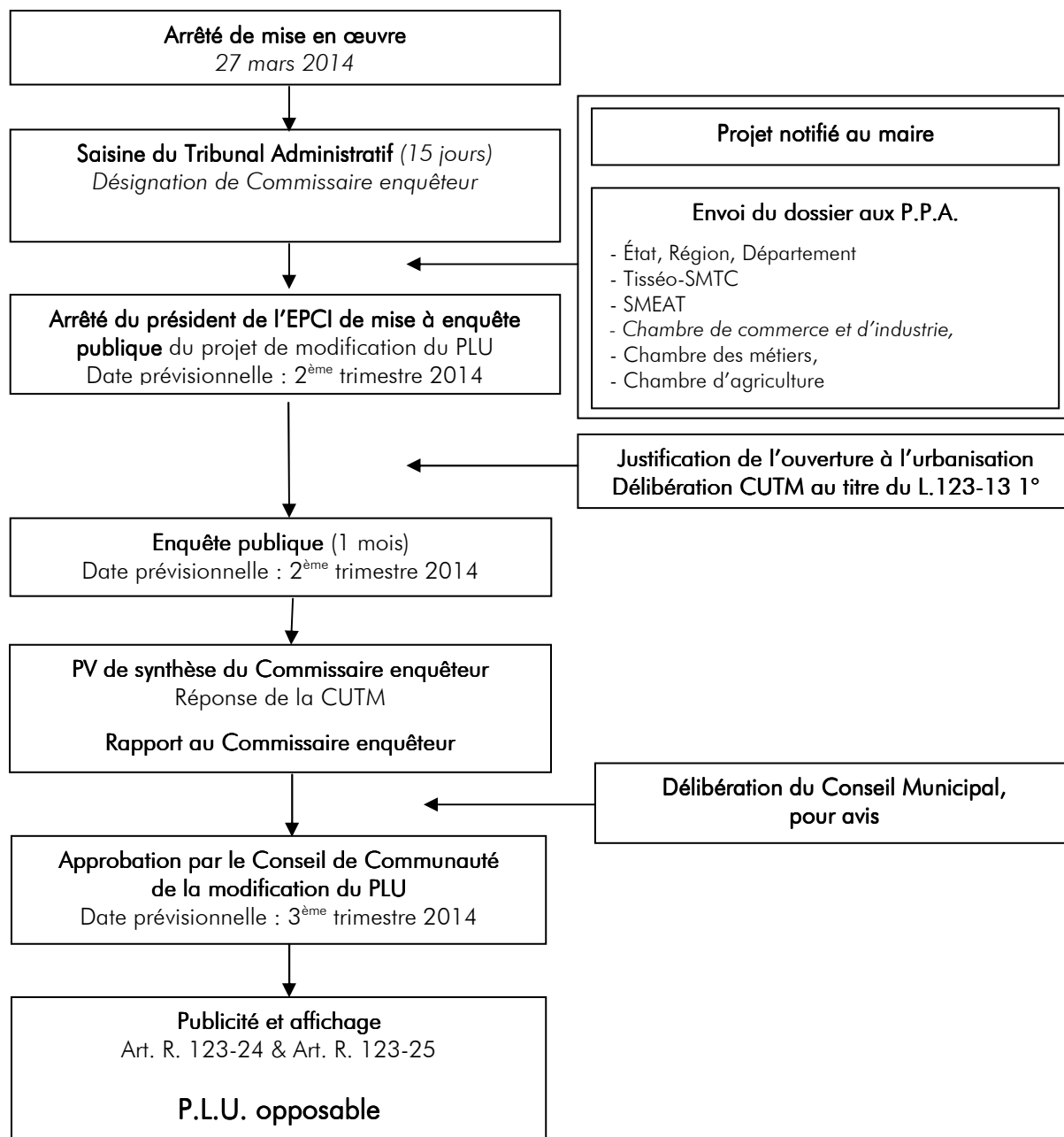
Modification de l'E.R. n°39 (cheminement paysager entre la zone NL, le lac et la ZAC du Bois vieux) :

⇒ Ces modifications n'auront aucune incidence négative sur le plan environnemental



## 4 - LA PROCÉDURE

### ➤ Les étapes de la procédure et le calendrier



## ➡ **Le présent dossier de modification comprend :**

- ① Les documents relatifs à la procédure
- ② La présente notice explicative
- ③ Les orientations d'aménagement
  - 3.1. L'orientation d'aménagement du secteur du secteur Parpan
  - 3.2. L'orientation d'aménagement du secteur Bergeronnettes
  - 3.3. L'orientation d'aménagement du secteur Densus-Le Petit Sendé
- ④ Le règlement
  - 4.1. Le règlement graphique modifié
  - 4.2. Le règlement écrit modifié
  - 4.3. Liste des emplacements réservés modifiée

Ce dossier de modification du PLU a été réalisé selon la procédure prévue par la loi S.R.U du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application. Il a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes suivantes :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,  
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du S.M.E.A.T.,  
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,  
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du S.M.T.C.