

Domaine de la Planification et de la Programmation  
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
- 4<sup>ème</sup> modification par DCC le 25 septembre 2014
- Mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole le 10 février 2015
- 2<sup>ème</sup> modification simplifiée par DCC le 29 septembre 2015

## 5<sup>ème</sup> modification du PLU

**Approuvé par DCC du 06/10/2016**

### 1 - Rapport de présentation

- Notice explicative



Villeneuve-Tolosane

**aua/T**oulouse  
aire métropolitaine

**toulouse**  
métropole

**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>5</b>
<b>1 - RAPPEL .....</b>	<b>5</b>
<b>2 - LA PROCEDURE .....</b>	<b>7</b>
<b>3 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES.....</b>	<b>9</b>
<b>4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>41</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 et Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 5<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 première procédure de 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 ;
- d'une quatrième procédure de modification approuvée par DCC le 25 septembre 2014
- d'une mise à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole le 10 février 2015
- d'une deuxième procédure de modification simplifiée par DCC le 29 septembre 2015



## 2 - LA PROCEDURE

### ⇒ Le présent dossier de modification comprend :

- ① Les documents relatifs à la procédure
- ② La présente notice explicative
- ③ Les orientations d'aménagement
  - 3.4. L'orientation d'aménagement du secteur Bergeronnettes
  - 3.5. L'orientation d'aménagement du secteur Barradau
- ④ Le règlement
  - 4.1. Le règlement écrit modifié
  - 4.2. Le règlement graphique modifié
  - 4.3. Liste des emplacements réservés modifiée
  - 4.4. Liste des servitudes au titre du L.151-41 du CU
- ⑤ Annexes
  - PUP sur le secteur Densus

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,  
Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie / Pyrénées-Méditerranée,  
Monsieur le Président du Conseil Départemental 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.





### 3 - 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.

N°	Désignation	page
----	-------------	------

1	Encadrer les effets de la suppression du COS en zone UC et UD	11
2	Modifier l'orientation d'aménagement (OA) sur le secteur Bergeronnettes	25
3	Créer une OA Barradau sur le périmètre de projet de Cézérou	27
4	Modifier le périmètre du secteur de mixité renforcée	33
5	Intégrer équipement public en zone N	35
6	Mettre en concordance anciens articles / nouveaux articles, suite à l'ordonnance du 23-09-2015 concernant la recodification du Livre I du code de l'urbanisme.	37
7	Rectification d'une erreur matérielle	39



## Point n° 1

### 🔑 Objectif de la modification

Encadrer les effets de la suppression du COS en zone UC et UD

### Rappel

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), promulguée le 24 Mars 2014 a modernisé le droit de l'urbanisme, en proposant notamment « des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain ».

Dans ce cadre, la Loi ALUR a notamment précisé :

- l'abandon de la notion de taille minimale de terrain à construire (article 5 des PLU), qui pouvait n'être précédemment utilisée que sous deux conditions : terrain sans assainissement collectif ou situé dans une zone d'intérêt paysager

- la suppression du COS, qui était l'un des indicateurs permettant de déterminer la densité bâtie de la construction admise sur un terrain.

C'est donc dans une logique d'accroissement de l'offre en logements que le législateur a souhaité supprimer le COS jugeant l'outil réducteur et peu adapté. Il s'est également appuyé sur le fait que l'utilisation du COS a souvent eu pour objet de limiter les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sans exprimer d'objectifs de qualité urbaine.

Il est évidemment délicat de contredire sans réserve le constat tiré. Pour autant il apparaît nécessaire de tempérer cet argumentaire dans la mesure où les communes soumises à d'importantes pressions foncières ont souvent recouru au COS plus pour encadrer la croissance urbaine au regard des capacités d'accueil du territoire (voiries, réseaux, équipements, etc.) que à proprement parler pour limiter les droits à construire.

### 🔑 Justification

La 4<sup>ème</sup> modification du PLU de Villeneuve-Tolosane, approuvée le 25 septembre 2014, à intégré les dispositions réglementaires de la loi ALUR, en supprimant notamment le COS.

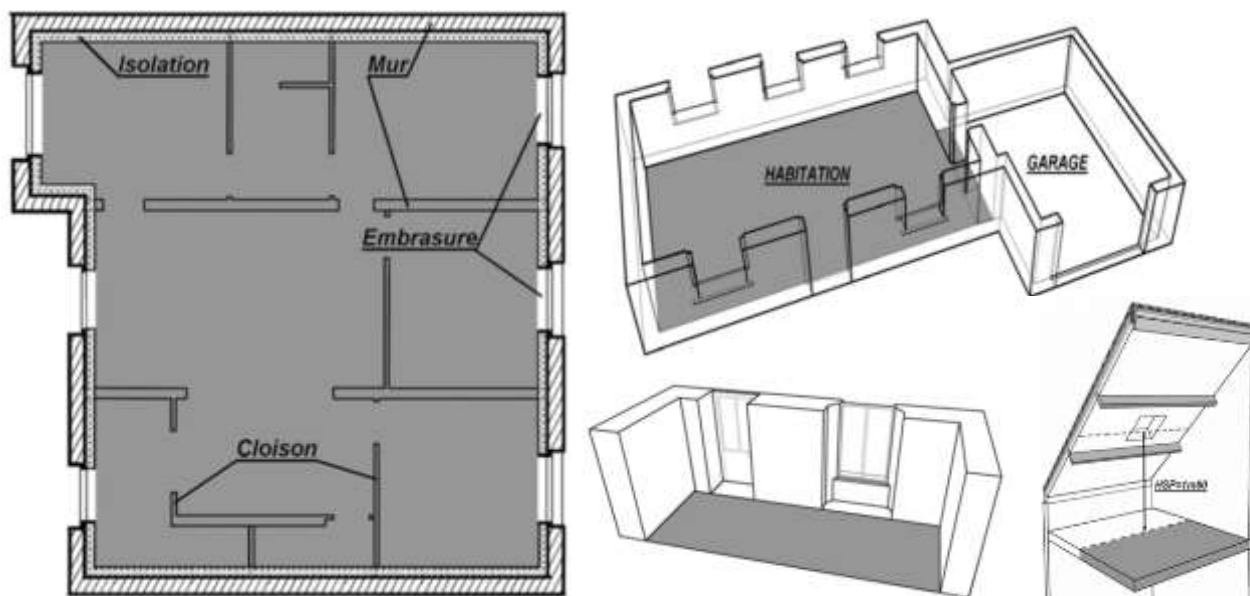
A ce jour, les risques de densification non maîtrisée suite à la suppression de ce coefficient produisent les premiers effets sur les zones UC et plus fortement sur la zone UD avec des projets proposés en rupture de forme urbaine et de densité dans les secteurs où ils s'implantent.

A noter que cette évolution n'a pas impacté la zones UA et UB déjà sans COS.

### Un changement d'unité de mesure

En définissant la surface de plancher autorisée le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) permettait de déterminer, de façon simple, la surface constructible d'un terrain en fonction de sa superficie. Le COS fixait donc en quelque sorte la densité maximale de construction autorisée sur un terrain en exprimant la "Surface de Plancher" autorisée. Si celle-ci donne une idée assez précise de la surface constructible, ou plutôt de la surface habitable, elle en est toutefois distincte : « la surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres calculés à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation, mais également certains éléments comme le garage ».

## La surface de plancher (surfaces grisées)

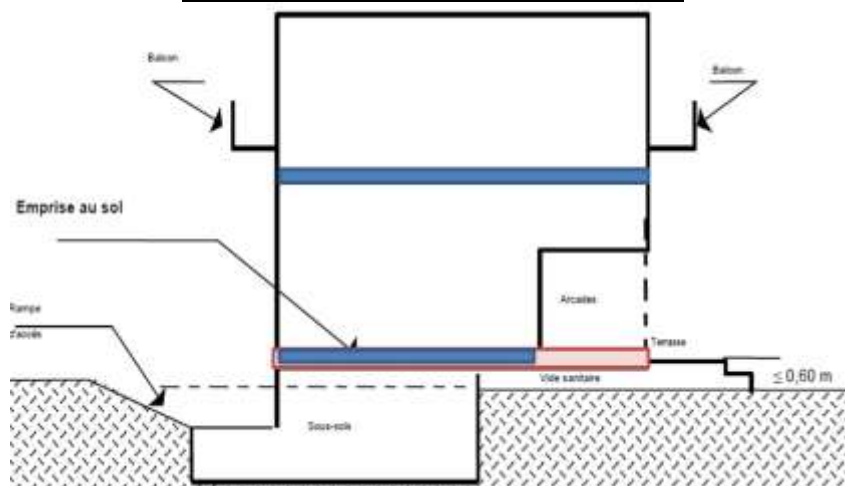


Constructibilité potentielle en présence d'un COS (exemple) : un terrain de 1.000m<sup>2</sup> doté d'un COS de 0,2 permettrait une constructibilité potentielle de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher (sous réserve des autres règles de la zone).

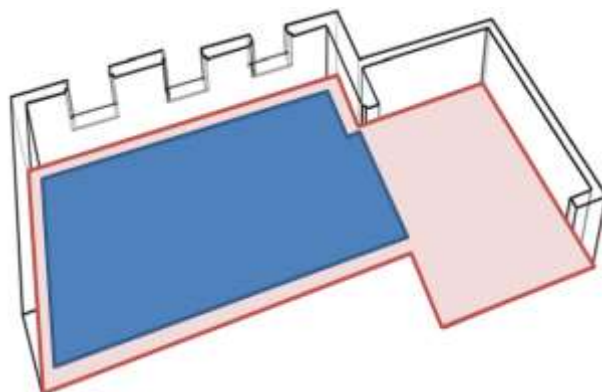
Avec la disparition du COS disparaît donc la possibilité de définir une surface de plancher au prorata de la surface d'un terrain. Qu'il s'agisse de l'évaluation de la constructibilité « post loi Alur », ou à terme des mesures compensatoires, les auteurs de PLU seront donc désormais « obligés » de se référer à d'autres outils, et de croiser ceux-ci entre eux, pour définir les formes urbaines et pour aborder la question des densités.

La difficulté principale sera donc de garder à l'esprit les différences induites par le changement d'unité de mesure. On pensera notamment par exemple au Coefficient d'Emprise au Sol (CES) défini à l'article 9 du règlement écrit qui exprime l'emprise au sol. Cette dernière correspond à la projection verticale des constructions et, à la différence de la surface de plancher, elle intègre les murs, les locaux annexes, les garages et les surfaces non closes. En revanche elle ne se rapporte qu'à un seul niveau. Comprendre ce type de différence est dès lors un préalable nécessaire à tout changement dans la règle.

### Surface de plancher / Emprise au sol



**SURFACE DE PLANCHER (COS – ARTICLE 14)**  
**EMPRISE AU SOL (CES – ARTICLE 9)**



L'exemple pris du changement d'outil, passant du COS et de la surface de plancher au CES et à l'emprise au sol, illustre les difficultés rencontrées et la nécessité de constamment conserver à l'esprit les précautions méthodologiques qui accompagnent un tel exercice. Pour limiter les marges d'erreur et pour obtenir une évaluation de la constructibilité relativement fiable le recours à des coefficients de pondération apparaît dès lors nécessaire.

De manière générale et en s'appuyant sur les retours d'expérience issus de l'instruction du droit des sols, nous considérerons que sur une construction 20% environ des surfaces relèvent des locaux annexes comme le garage, des murs. De même, qu'en moyenne il est considéré que 20% de la surface d'un terrain sont consacrés aux voiries, accès, locaux techniques (abri de jardin par exemple) et clôtures.


La Commune souhaite donc, que soient mises en place des règles permettant d'encadrer cette urbanisation, notamment par l'intermédiaire des Coefficients d'emprise au sol (CES) et/ou des Coefficients d'espace Vert (CEV) qui représentent une autre variable sur laquelle agir.

Tableau récapitulatif des principales règles qui encadrent la densité et la forme urbaine ; en grisé les règles modifiées suite à l'application de la loi ALUR


Dispositions applicables	avant la loi ALUR		après la loi ALUR (modif4)	
	Zone UC	Zone UD	Zone UC	Zone UD
Art. 5	Néant	1500 ou 2500 en UDa	Non réglementé	
Art. 6	4 m.	4 m.	3 m.	3 m.
Art.7	3 m. & H/2	4 m. & H/2	3 m. & H/2	3 m. & H/2
Emprise au sol	35%	30%	35%	30%
Hauteur	6 m.	6 m.	6 m.	6 m.
Espaces verts	30%	40%	30%	40%
COS	35%	25% /15% UDa	Non réglementé	

Plusieurs projets en cours illustre cet effet de densification


☞ Exemple ① projet en cours avec permis de construire (PC) valant division parcellaire, en Zone UD.

① Le projet proposé avec application des règles du PLU ayant intégré la loi ALUR développe 29 logements sur un foncier de 6366 m² et une surface de plancher (sp) de 2267 m²			Estimation du projet avant l'application de la loi ALUR
Représentant un coefficient d'Occupation des Sols (COS) de	0.35		COS=0.25 x6366=1591.5 m²
Une surface moyenne par logement pour 29 logements	78 m²/log.		Soit avec 78 m²/log 20 logements
Une densité brute de	45 log./ha		31 log/ha
Une surface d'espace verts de	2560 m²		
La commune de Villeneuve-Tolosane est en ville intense au SCoT soit une densité hors zone d'influence TC de 35 log/ha			


☞ Exemple ② projet envisagé avec PC valant division parcellaire en Zone UD.

②Le projet proposé avec application des règles du PLU ayant intégré la loi ALUR développe 22 logements sur un foncier de 2984 m² et une sp de 1272 m²			Estimation du projet avant l'application de la loi ALUR
Représentant un COS de	0.42		COS=0.25 x2984=746 m²
Une surface moyenne par logement pour 22 logements	58 m²/log.		Soit avec 58 m²/log 13 logements
Une densité brute de	74 log./ha		43 log/ha
Une surface d'espace verts de	1225 m²		
La commune de Villeneuve-Tolosane est en ville intense au SCoT soit une densité hors zone d'influence TC de 35 log/ha			

☞ Exemple ③ projet envisagé avec PC valant division parcellaire en Zone UD.

③ Le projet proposé avec application des règles du PLU ayant intégré la loi ALUR développe 47 logements sur un foncier de 9 817 m <sup>2</sup> et une sp de 3 463 m <sup>2</sup>			Estimation du projet avant l'application de la loi ALUR
Représentant un COS de	0.35		COS=0.25 x 9 817=2 454 m <sup>2</sup>
Une surface moyenne par logement pour 47 logements	74 m <sup>2</sup> /log.		Soit avec 74 m <sup>2</sup> /log 33 logements
Une densité brute de	48 log./ha		34 log/ha
Une surface d'espace verts de	3961 m <sup>2</sup>		
La commune de Villeneuve-Tolosane est en ville intense au SCoT soit une densité hors zone d'influence TC de 35 log/ha			

☞ Exemple ④ projet envisagé avec PC valant division parcellaire en Zone UD.

④ Le projet proposé avec application des règles du PLU ayant intégré la loi ALUR développe 4 logements sur un foncier de 762 m <sup>2</sup> et une sp de 295 m <sup>2</sup>			Estimation du projet avant l'application de la loi ALUR
Représentant un COS de	0.39		COS=0.25 x762=190 m <sup>2</sup>
Une surface moyenne par logement pour 4 logements	74 m <sup>2</sup> /log.		Soit avec 74 m <sup>2</sup> /log 2.57 logements
Une densité brute de	52 log./ha		34 log/ha
Une surface d'espace verts de	240 m <sup>2</sup>		
La commune de Villeneuve-Tolosane est en ville intense au SCoT soit une densité hors zone d'influence TC de 35 log/ha			

A noter :

Article R\*123-10-1

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 1

Abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Attention ; cet article abrogé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 se retrouve dans de nouvelles dispositions à l'article R151-21

En conséquence, si le PLU avait prévu que les articles 9 et/ou 13 de la zone s'applique en cas de pc valant division (article R123-10-1), le projet ne serait plus possible sur cette densité.

Pour évaluer les conséquences de la suppression du COS à l'appui des exemples cités, plusieurs hypothèses ont donc été retenues à partir de surfaces moyennes de parcelles en zone UC et UD avec de valeurs minimale et maximale sur chacune d'elles. En effet si la mesure des effets se pose pour les grandes parcelles susceptibles de produire de la densité, les petites parcelles doivent être prises en compte, car toute évolution du COS les impacteront, au risque d'interdire toute évolution.

Au regard du contexte communal le tableau ci-dessous identifie des valeurs qui paraissent suffisamment représentative pour en tirer des hypothèses d'évaluation significatives

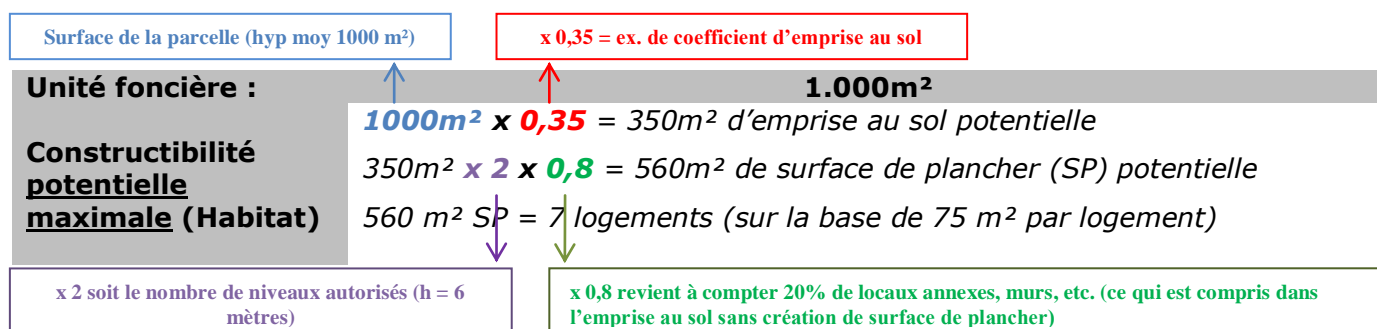
	minimale	maximale
Zone UC	300 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Zone UD	300 m <sup>2</sup>	2000 m <sup>2</sup>

Pour évaluer la constructibilité en l'absence de COS

- Le potentiel constructible par niveau sera estimé à partir l'emprise au sol diminuée de 20% (correspondant aux locaux annexes, murs, ...).
- sur la base d'une hauteur moyenne de 3 m par niveau.
- Une taille moyenne de logement proposée : *un ratio de 90 m<sup>2</sup> par logement, correspondant à une taille moyenne observée sur la plupart des dernières opérations en zone UC et UD.*

Evaluer la constructibilité potentielle en l'absence de COS.

*Exemple : un terrain de 1.000m<sup>2</sup> pour lequel le COS a disparu, avec une hauteur permise de 6 mètres*



Dans la méthode proposée, seul le CES a été utilisé au titre de mécanisme de réajustement. Les coefficients d'espaces de pleine terre, n'ont pas été réajustés.

**NB :** Pour être exhaustif la possibilité de réaliser de l'habitat collectif mériterait que soit ajoutée une nouvelle pondération pour prendre en compte les espaces collectifs (halls, couloirs, garages à vélo, etc.). Afin de ne pas encore complexifier la démarche il n'en sera pas tenu compte ici.



## Evaluation de la modulation du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) en zone UC

**La vocation de la zone :** Cette zone constitue le territoire de développement de l'urbanisation datant des années 1970 à 1980. Elle recouvre une grande partie du plateau (entre le boulevard des Pyrénées et le chemin des Mailheaux). Un autre périmètre plus limité est localisé dans la Plaine, entre la rue Lavandières, les ruisseaux du Roussimort et de la Saudrune.

Cette zone est caractérisée par de l'habitat pavillonnaire sur des parcelles moyennes (de 500 m<sup>2</sup> à 700 m<sup>2</sup> environ). Sur le plateau, l'urbanisation est réalisée sous formes d'opérations d'ensemble de type lotissement. Dans la plaine, celle-ci est réalisée plutôt à la parcelle. Elle concerne un territoire d'une superficie de 137 hectares environs.

**L'objectif poursuivi :** La majeure partie de cette zone étant actuellement urbanisée, et bénéficiant globalement d'une offre de services satisfaisante, l'objectif est ici seulement d'atténuer les effets liés à la suppression du COS, sans pour autant limiter les perspectives d'intensification qui restent. Le but poursuivi est également, compte-tenu du parcellaire à dominante de petite taille, de ne pas contraindre les possibilités d'extension des constructions pour les familles résidant sur cette zone.

ZONE UC		
Avant l'application de la loi ALUR		
Principales règles	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ CES = 35 %</li> <li>▪ Hauteur (H) = 6 m</li> <li>▪ Espace vert = 30% de l'unité foncière</li> <li>▪ COS = 0,35</li> <li>▪ Stationnement = 2 places/logements (1 couverte)</li> </ul>	
	Parcelle de 300 m <sup>2</sup>	Parcelle de 1000 m <sup>2</sup>
Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	Surface de plancher = 105 m <sup>2</sup> 1 logement	Surface de plancher = 350 m <sup>2</sup> 3 à 4 logements environ (90m <sup>2</sup> /log)
Niveau de densité estimé	Densité brute à l'hectare : 33 logts/Ha.	Densité brute à l'hectare : 30 à 40 logts/Ha.
PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
	Parcelle de 300 m <sup>2</sup>	Parcelle de 1000 m <sup>2</sup>
	Note : La règle concernant le stationnement, à hauteur de 2 places par logements dont une doit être couverte, constitue, notamment pour les petites parcelles une contrainte qui après la disparition du COS limite la constructibilité dans la mesure où elle consomme de l'emprise au sol. Les densités estimées ci-dessous tiennent compte de cette contrainte	
Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	300 m <sup>2</sup> x 0.35 = 105 m <sup>2</sup> ES 105 m <sup>2</sup> x 2 x 0.8 = 168 m <sup>2</sup> SP 1 logement	1000 m <sup>2</sup> x 0.35 = 350 m <sup>2</sup> ES 350 m <sup>2</sup> x 2 x 0.8 = 560 m <sup>2</sup> SP 6 à 7 logements environ (90m <sup>2</sup> /log)
Niveau de densité estimé	Densité brute à l'hectare : 33 logts/Ha.	Densité brute à l'hectare : 60 à 70 logts/Ha.
Proposition d'ajustements réglementaires et effets sur le PLU		
Principes proposés	Agir sur le coefficient d'emprise : <b>Diminution du CES de 35% à 30%</b>	
	Note : La règle concernant le stationnement, à hauteur de 2 places par logements dont une doit être couverte, constitue, notamment pour les petites parcelles une contrainte qui après la disparition du COS limite la constructibilité dans la mesure où elle consomme de l'emprise au sol. Les densités estimées ci-dessous tiennent compte de cette contrainte	
	Parcelle de 300 m <sup>2</sup>	Parcelle de 1000 m <sup>2</sup>
Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	300 m <sup>2</sup> x 0.30 = 90 m <sup>2</sup> ES 90 m <sup>2</sup> x 2 x 0.8 = 144 m <sup>2</sup> SP 1 logement	1000 m <sup>2</sup> x 0.30 = 300 m <sup>2</sup> ES 300 m <sup>2</sup> x 2 x 0.8 = 480 m <sup>2</sup> SP 5 à 6 logements environ (90m <sup>2</sup> /log)
Niveau de densité estimé	Densité brute à l'hectare : 33 logts/Ha.	Densité brute à l'hectare : 50 à 60 logts/Ha.

## Evaluation de la modulation du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) en zone UD

**La vocation de la zone :** Cette zone correspond à des territoires de la commune dont l'urbanisation est majoritairement assez récente. Le développement est limité sur le plateau, il est localisé le long du chemin de Mailheaux au lieu-dit Densus.

Dans la plaine, les territoires sont éparpillés, mais la majeure partie recouvre l'urbanisation entre la route de Portet et le ruisseau du Roussimort.

Cette zone à caractère résidentiel dominant avec de l'habitat sur des grands lots (1 000 m<sup>2</sup> en moyenne), s'est développée à la parcelle par juxtaposition de constructions, dans un cadre diffus.

Elle concerne un territoire d'une superficie de 144 hectares environs.

Un morcellement est à l'œuvre, renforcé par la loi ALUR, avec l'apparition d'opérations groupées proposant un habitat pavillonnaire accolé sur des divisions parcellaires proposant des lots inférieurs à 300 m<sup>2</sup>.

**L'objectif poursuivi :** Compte-tenu de l'impact plus important que sur la zone UC (capacité d'accueil de logements, facilité par le caractère aéré du parcellaire), et au regard d'un niveau de services moins développé, l'objectif est à ce niveau d'agir de manière un peu plus volontariste sur la maîtrise du potentiel de densification de la zone.

ZONE UD		
Avant l'application de la loi ALUR		
Principales règles	<ul style="list-style-type: none"> <li>CES = 30 %</li> <li>Hauteur (H) = 6 m</li> <li>Espace vert = 40% de l'unité foncière</li> <li>COS = 0,25</li> <li>Stationnement = 2 places/logements (1 couverte)</li> </ul>	
	<b>Parcelle de 300 m<sup>2</sup></b>	<b>Parcelle de 2 000 m<sup>2</sup></b>
Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)	Surface de plancher autorisée = 0.25x300 = 75 m <sup>2</sup> <b>Soit 1 logement</b>	Surface de plancher autorisée = 0.25x2000 = 500 m <sup>2</sup> <b>Soit 5 à 6 logements potentiels (90 m<sup>2</sup>/log)</b> Emprise = 600 m <sup>2</sup> Espace vert = 800 m <sup>2</sup>
Niveau de densité estimé	Densité brute à l'hectare : 33 logts/Ha.	Densité brute à l'hectare : 25 logts/Ha.
PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
	Note : La règle concernant le stationnement, à hauteur de 2 places par logements dont une doit être couverte, constitue, notamment pour les petites parcelles une contrainte qui après la disparition du COS limite la constructibilité dans la mesure où elle consomme de l'emprise au sol. Les densités estimées ci-dessous tiennent compte de cette contrainte	
	<b>Parcelle de 300 m<sup>2</sup></b>	<b>Parcelle de 2 000 m<sup>2</sup></b>
Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)	300 m <sup>2</sup> x 0.3 = 90 m <sup>2</sup> ES 90 m <sup>2</sup> x 2 x 0.8 = 144 m <sup>2</sup> SP <b>Soit 1 logement</b>	2000 m <sup>2</sup> x 0.3 = 600 m <sup>2</sup> ES 600 m <sup>2</sup> x 2 x 0.8 = 960 m <sup>2</sup> SP <b>Soit 10 à 11 logements potentiels (90 m<sup>2</sup>/log)</b> Emprise = 600 m <sup>2</sup> Espace vert = 800 m <sup>2</sup>
Niveau de densité estimé	Densité brute à l'hectare : 33 logts/Ha.	Densité brute à l'hectare : 50 à 55 logts/Ha.
Proposition d'ajustements réglementaires et effets sur le PLU		
Principes proposés	Agir sur le coefficient d'emprise : <b>Diminution du CES de 30% à 25%</b>	
	Note : La règle concernant le stationnement, à hauteur de 2 places par logements dont une doit être couverte, constitue, notamment pour les petites parcelles une contrainte qui après la disparition du COS limite la constructibilité dans la mesure où elle consomme de l'emprise au sol. Les densités estimées ci-dessous tiennent compte de cette contrainte	
	<b>Parcelle de 300 m<sup>2</sup></b>	<b>Parcelle de 2 000 m<sup>2</sup></b>
Constructibilité <u>potentielle maximale</u> (Habitat)	300 m <sup>2</sup> x 0.25 = 75 m <sup>2</sup> ES 75 m <sup>2</sup> x 2 x 0.8 = 120 m <sup>2</sup> SP <b>Soit 1 logement</b>	2000 m <sup>2</sup> x 0.25 = 500 m <sup>2</sup> ES 500 m <sup>2</sup> x 2 x 0.8 = 800 m <sup>2</sup> SP <b>Soit 8 à 9 logements potentiels (90 m<sup>2</sup>/log)</b>
Niveau de densité estimé	Densité brute à l'hectare : 33 logts/Ha.	Densité brute à l'hectare : 40 à 45 logts/Ha.

## **Conclusion**

S'il apparaît à la lecture de ces tableaux que la réduction du Coefficient d'Emprise au Sol (CES), modère l'effet de densification, notamment pour les parcelles ou unités foncières les plus grandes, cette disposition peut être discriminante pour les parcelles les plus petites, supports d'un logement. En effet certaines d'entre elles sont proches, de par la construction qu'elle supporte, de la limite de constructibilité réglée par l'emprise.

Ainsi afin de limiter cet effet pour les petites parcelles déjà construites, il est proposé de ne pas appliquer cette règle, à condition que l'opération ne crée pas plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les aménagements, restauration, agrandissement modéré de bâtiments existant, pour les piscines non couvertes, les abris de jardin et pour les constructions publique à la date d'approbation du présent règlement.

Toutefois le coefficient d'espace vert est une variable sur laquelle il serait intéressant d'agir notamment du fait de la particularité du règlement actuel. Ce dernier prescrit en zone UC et UD respectivement 30 et 40% de la superficie de l'unité foncière en espace vert.

Cette prescription étant complétée, pour les unités foncières supérieures à un hectare, par l'alinéa suivant :

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

Il apparaît aujourd'hui que ce seuil de un hectare, même s'il doit être conservé, n'est plus adapté (le potentiel d'unités foncière de plus de un hectare est faible) et doit être complété afin de prévoir une disposition particulière pour un foncier inférieur à un hectare et en capacité d'accueillir plus de trois logements.

## **Evaluation de la modulation du Coefficient d'Espaces Verts (CEV) dans le cadre d'opérations d'ensemble en zone UD**

La modulation proposée vise à introduire, la prise en compte d'espaces verts d'accompagnement dans les opérations d'ensemble.

Plusieurs objectifs à cette disposition :

- Son application ne doit pas impacter de petits projets, à savoir la rendre applicable pour des projets de plus de 3 lots ou logements,
- Elle permet de proposer des espaces verts communs, aux résidents,
- Elle permet d'aérer le bâti et de réduire la densité,
- Elle permet de limiter l'imperméabilisation et de lutter contre les ilots de chaleur.


La rédaction suivante est proposée

Dans les opérations d'ensemble, il doit être créé des espaces de pleine terre d'accompagnement à raison de :


- 20 m<sup>2</sup> par lot et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 4 à 7 lots ou logements. Les surfaces de moins de 100 m<sup>2</sup> seront plantées en arbustes et tapissant de type haie vive, avec un paillage.
- 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement et regroupés en espaces de 150 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant pour les opérations de 8 à 10 lots
- 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots et plus.

## Simulation de la proposition à partir des exemples proposés en page 12


☞ Exemple ① projet en cours avec permis de construire (PC) valant division parcellaire, en Zone UD

① Le projet proposé avec application des règles du PLU ayant intégré la loi ALUR développe 29 logements sur un foncier de 6366 m² et une surface de plancher (sp) de 2267 m²			Estimation du projet avec l'application de la règle proposée sur les espaces verts collectifs
Une surface d'espaces verts de 40 %	2560m²		2560 m²
Une surface d'espaces verts d'accompagnement 30 m²/log	0 m²		870 m²
Une emprise au sol de	1910 m²		Equivalent à un nombre de logement de 5.6 (870/154) à supprimer ramenant le programme à 23 log
Emprise foncière par logement = (emprise au sol + espaces verts)/29	154 m²		
Une densité brute de	45 log./ha		37 log./ha
La commune de Villeneuve-Tolosane est en ville intense au SCoT soit une densité hors zone d'influence TC de 35 log/ha			


☞ Exemple ② projet envisagé avec PC valant division parcellaire en Zone UD

②Le projet proposé avec application des règles du PLU ayant intégré la loi ALUR développe 22 logements sur un foncier de 2984 m² et une sp de 1272 m²			Estimation du projet avec l'application de la règle proposée sur les espaces verts collectifs
Une surface d'espace verts de	1225 m²		1225 m²
Une surface d'espaces verts d'accompagnement 30 m²/log	0 m²		660 m²
Une emprise au sol de	889 m²		Equivalent à un nombre de logement de 6.87 (660/96) à supprimer ramenant le programme à 15 log
Emprise foncière par logement = (emprise au sol + espaces verts)/22	96 m²		
Une densité brute de	74 log./ha		51 log./ha
La commune de Villeneuve-Tolosane est en ville intense au SCoT soit une densité hors zone d'influence TC de 35 log/ha			

☞ Exemple ③ projet envisagé avec PC valant division parcellaire en Zone UD

③ Le projet proposé avec application des règles du PLU ayant intégré la loi ALUR développe 47 logements sur un foncier de 9 817 m² et une surface de plancher de 3 463 m²			Estimation du projet avec l'application de la règle proposée sur les espaces verts collectifs
Une surface d'espaces verts de 40 %	3961 m²		3961 m²
Une surface d'espaces verts d'accompagnement 30 m²/log	0 m²		1410 m²
Une emprise au sol de	2945 m²		Equivalent à un nombre de logement de 9.6 (1410/147) à supprimer ramenant le programme à 37 log
Emprise foncière par logement = (emprise au sol + espaces verts)/47	147 m²		
Une densité brute de	48 log./ha		38 log./ha
La commune de Villeneuve-Tolosane est en ville intense au SCoT soit une densité hors zone d'influence TC de 35 log/ha			

☞ Exemple ④ projet envisagé avec PC valant division parcellaire en Zone UD.

④ Le projet proposé avec application des règles du PLU ayant intégré la loi ALUR développe 4 logements sur un foncier de 762 m² et une sp de 295 m²			Estimation du projet avec l'application de la règle proposée sur les espaces verts collectifs
Une surface d'espace verts de	240 m²		240 m²
Une surface d'espaces verts d'accompagnement 20 m²/log	0m²		80 m²
Une emprise au sol de	256 m²		Equivalent à un nombre de logement de 0.65 (80/124) à supprimer ramenant le programme à 3 log
Emprise foncière par logement = (emprise au sol + espaces verts)/4	124 m²		
Une densité brute de	52 log./ha		43 log./ha
La commune de Villeneuve-Tolosane est en ville intense au SCoT soit une densité hors zone d'influence TC de 35 log/ha			

## **Conclusion**

Pour chacun des cas évalués ci-dessus, l'exigence règlementaire pour une espace vert collectif telle que proposée, modère l'effet de densification de la loi ALUR.

- Son application n'impacte pas les petits projets, par une application pour des projets de plus de 3 lots ou logements,
- Elle permet de proposer des espaces verts communs, aux résidents,
- Elle permet d'aérer le bâti et de réduire la densité,
- Elle permet de limiter l'imperméabilisation et de lutter contre les ilots de chaleur.

Il apparaît donc que cette proposition de modulation du Coefficient d'Espaces Verts (CEV) dans le cadre d'opérations d'ensemble est préférable à une modulation du coefficient d'emprise au sol (cf. conclusion p17).

## Dispositions proposées

Sachant que ;

- La réduction du coefficient d'emprise au sol modère l'effet de densification
- les petites parcelles des zones UC et UD sont susceptibles d'être bloquées par une diminution du coefficient d'emprise au sol ;
- que les unités foncières de grande superficie sont limitées dans ces tissus ;
- que le coefficient d'espace vert peut être limitatif pour les grandes unités foncières sans toucher les petites parcelles ;

Il est proposé ;

de modifier l'article 9 afin de prendre en compte la diminution du CES en zone UC et UD et d'y introduire la règle d'exonération,

de compléter la rédaction de l'article 13 afin de disposer d'une surface d'espaces verts proportionnelle à la taille du programme et ce à partir d'un programme de construction de logements de 4 logements. Cette disposition permettra d'aérer le tissu à travers cet espace vert supplémentaire.

De plus, dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage d'emprise au sol est d'espace vert s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

Modification du règlement écrit des zones UC et UD :

✎ A l'article 9 des zones UC et UD

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

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder ~~0,35~~ **0.30** de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Sont exonérées de cette règle, sous condition que l'opération ne crée pas plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les aménagements, restauration, agrandissement modéré de bâtiments existant, pour les piscines non couvertes, les abris de jardin et pour les constructions publiques à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

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

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder ~~0,30~~ **0.25** de la superficie totale de l'unité foncière.

~~Les équipements publics et les piscines non couvertes ne sont pas assujettis à cette règle.~~

Sont exonérées de cette règle, sous condition que l'opération ne crée pas plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les aménagements, restauration, agrandissement modéré de bâtiments existant, pour les piscines non couvertes, les abris de jardin et pour les constructions publiques à la date d'approbation du présent règlement.

Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

...

### **4. Espaces libres et espaces verts à créer**

4.1. Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Cette valeur sera ramenée à 15% pour les activités économiques.

4.2. Dans les opérations d'ensemble, doivent être réalisés des espaces d'accompagnement constituant espaces à vivre et îlots de fraîcheur.

Ces espaces de pleine terre seront à hauteur de

- 20 m<sup>2</sup> par lot ou logement et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 4 à 7 lots ou logements.
- 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement et regroupés en espaces de 150 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant pour les opérations de 8 à 10 lots ou logements.
- 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots ou logements, et plus.

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

4.4. Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

...

### **4. Espaces libres et espaces verts à créer**

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

Cette valeur sera ramenée à 15% pour les activités économiques.

4.2. Dans les opérations d'ensemble, doivent être réalisés des espaces d'accompagnement constituant espaces à vivre et îlots de fraîcheur.

Ces espaces de pleine terre seront à hauteur de:

- 20 m<sup>2</sup> par lot ou logement et regroupés d'un seul tenant pour les opérations de 4 à 7 lots ou logements.
- 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement et regroupés en espaces de 150 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant pour les opérations de 8 à 10 lots ou logements.
- 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement et regroupés en espaces de pleine terre de 200 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant dans les opérations de 11 lots ou logements, et plus.

4.2.4.3. Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 50 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup>, il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

4.4. Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division (article R151-21 du code de l'urbanisme), le pourcentage s'applique par lot, pour des projets de 3 logements maximum.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, l'organisation et la plantation des espaces libres devront être adaptées à leur fonction.



## Point n° 2

### 🔧 Objectif de la modification

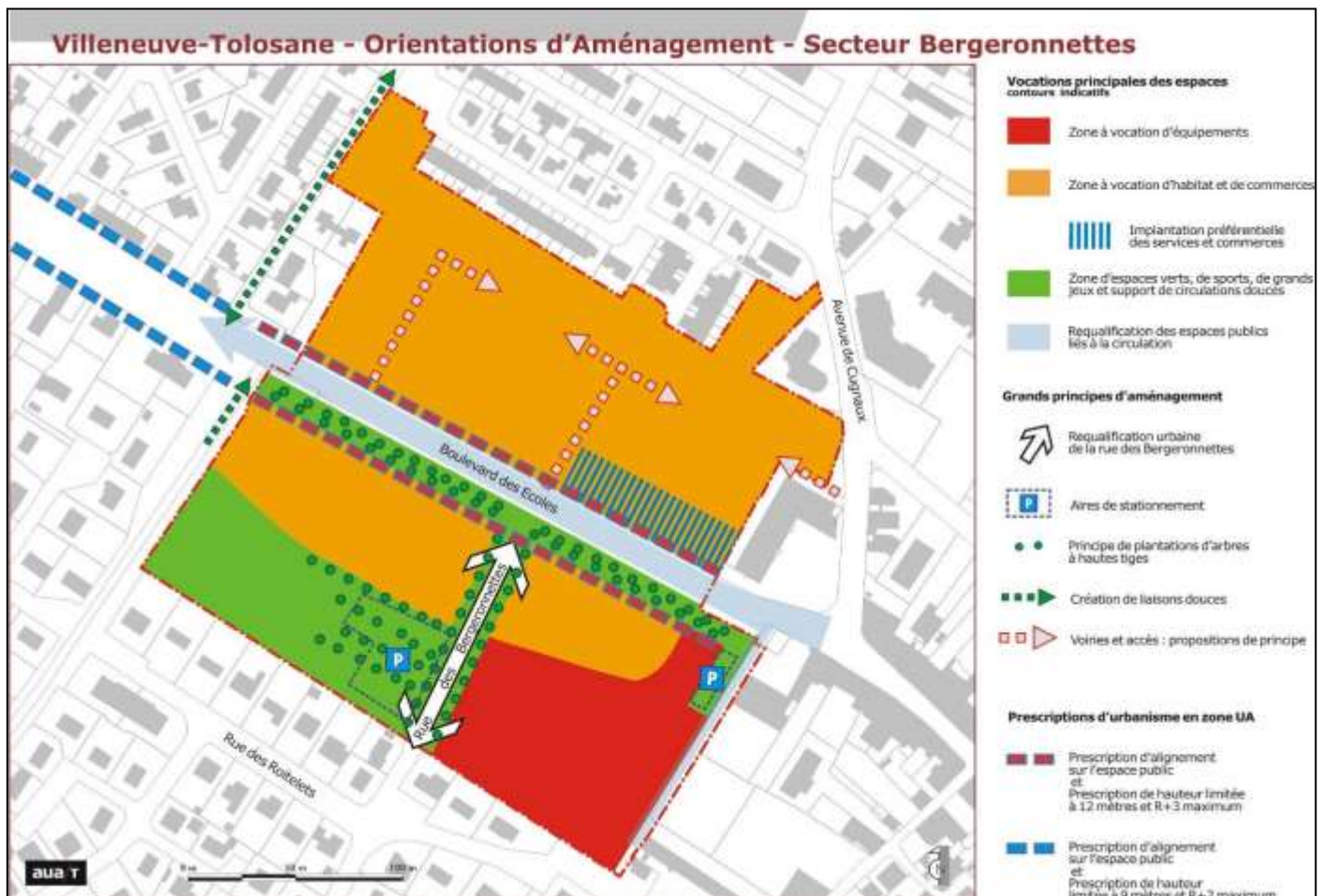
Modifier l'orientation d'aménagement (OA) sur le secteur Bergeronnettes

### 🔧 Justification

A ce jour le projet d'aménagement du secteur dit des Bergeronnettes, est pour sa partie Sud, dans une phase de réalisation. La forme urbaine développée sur le boulevard, avec une implantation d'un bâti R+3 en alignement sur l'espace public, réinterroge le projet d'ensemble. En effet, à partir des volumes en place, il apparaît souhaitable, pour les constructions sur la partie nord de l'autre côté du boulevard de prévoir un retrait et non un alignement sur le boulevard au droit de l'espace public. Cette évolution a pour objectif, tout en maintenant la configuration de boulevard, d'éviter un effet couloir et d'aérer cette section.

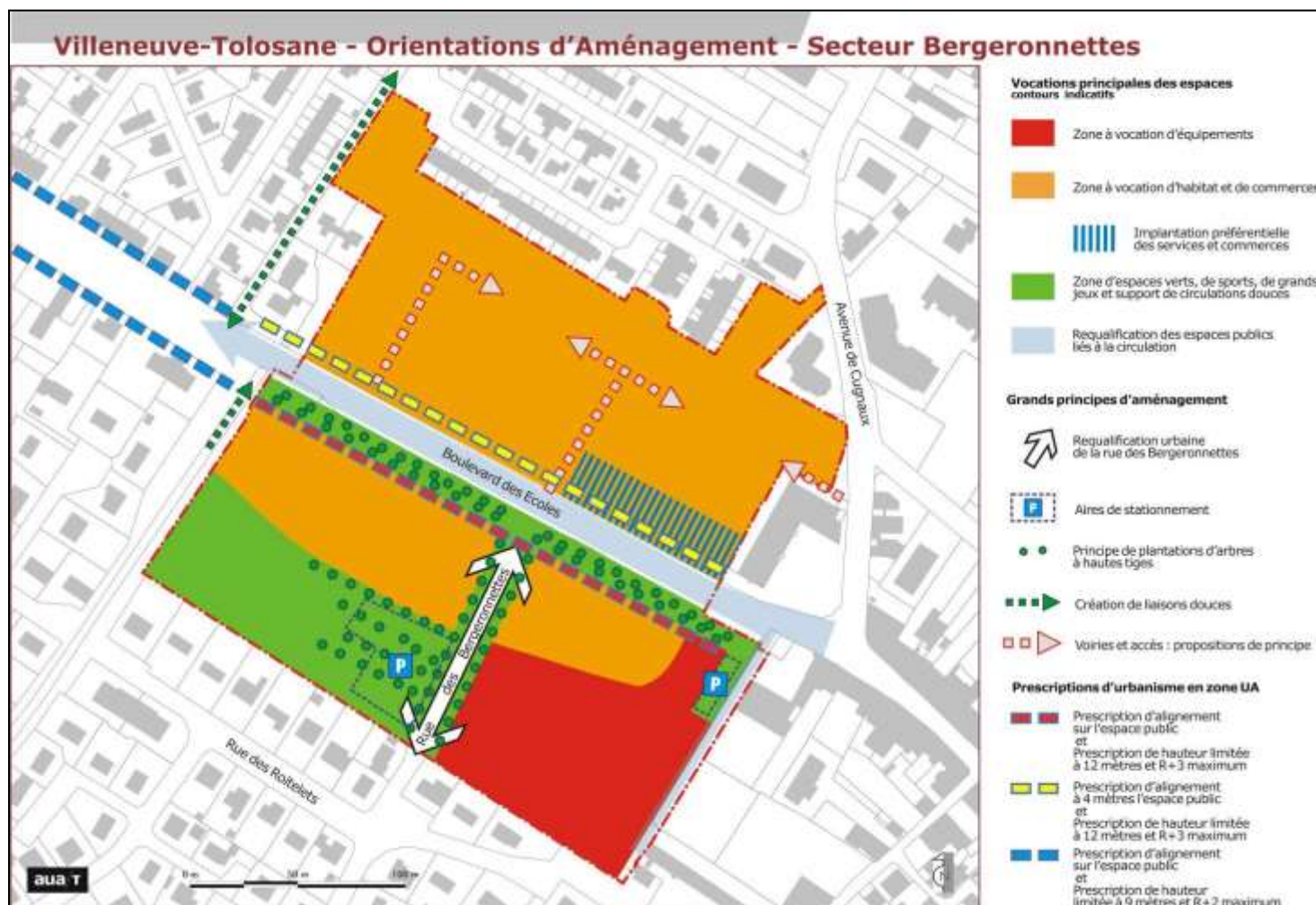


L'orientation d'aménagement (ci-dessous) du PLU actuel, prévoit un alignement des constructions sur l'espace public, de part et d'autre du boulevard des Ecoles.



## ✎ Disposition proposé

Le long du boulevard des écoles (secteur nord) un recul du bâti à 4 mètre est proposé.





### Point n° 3

#### 🔗 Objectif de la modification

Créer une OA Barradau sur le périmètre de projet de Cézérrou

Extrait de la délibération de Toulouse Métropole du 25 septembre 2014

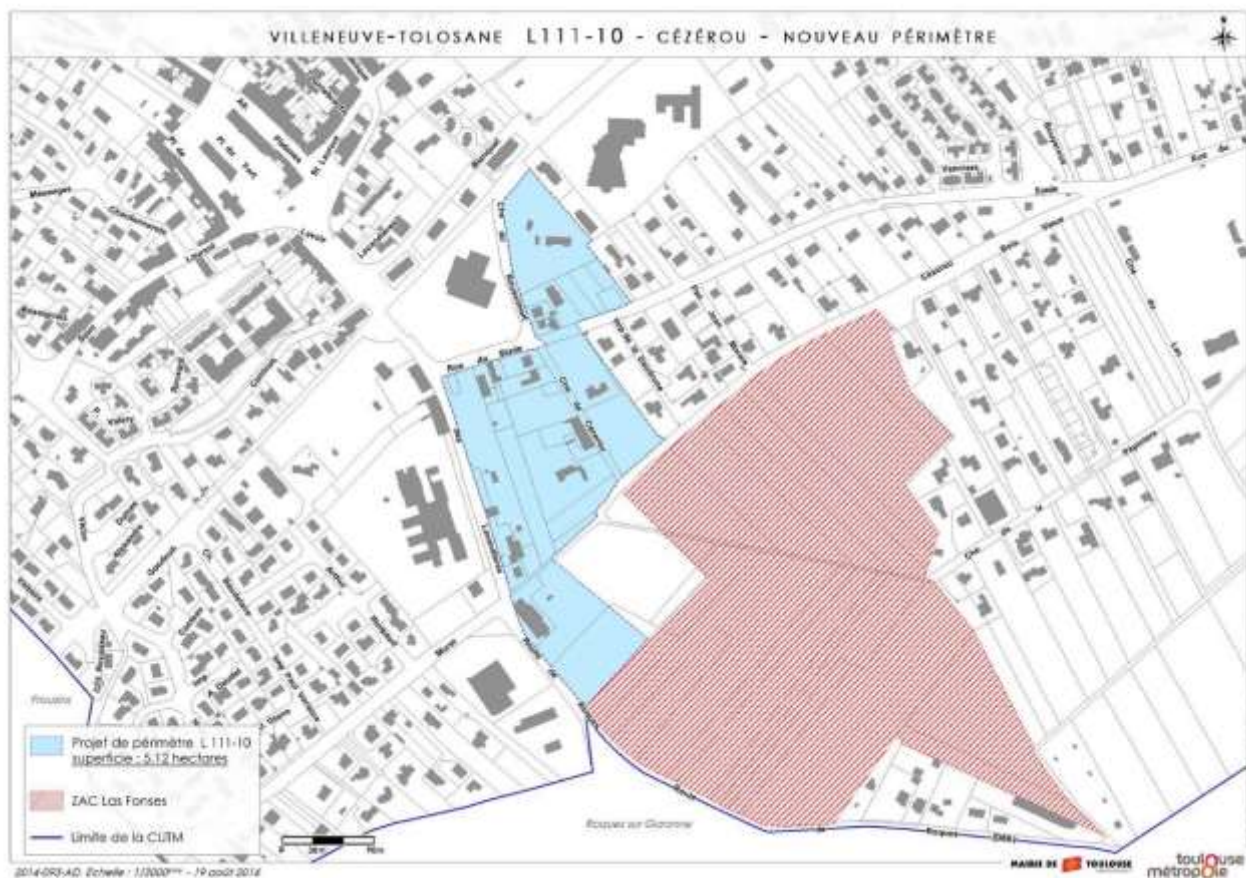
« Dans la commune de Villeneuve-Tolosane, la zone de Cézérrou, située au nord de la ZAC Las Fonsès-Bois Vieux, entre la rue des Lavandières, le chemin du Roussimort et l'impasse de la Saudrune, comprend de grandes parcelles peu denses. Elle figure en zone UC et UD au Plan Local d'Urbanisme.

Compte tenu de sa situation entre le centre-ville et la ZAC Las Fonsès-Bois Vieux, ce secteur est susceptible de connaître des cessions de terrains et de nouvelles opérations de construction. Les études menées au cours des années précédentes, sur les abords de la ZAC Las Fonsès et du secteur de Parpan ont permis à la collectivité d'identifier les enjeux de ce secteur interstitiel.

Le foncier n'étant pas maîtrisé par la Commune, ni par Toulouse Métropole, d'éventuels projets sont susceptibles de rendre plus onéreuse la réalisation des travaux de desserte et de maillage réseaux que l'urbanisation rendra nécessaires.

Dans ce cadre, la Commune a saisi Toulouse Métropole pour la mise en place d'un périmètre de sursis à statuer, au titre de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme.

C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer un périmètre de sursis à statuer sur le secteur concerné, au titre de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme. »



## ☛ Justification

A la demande de la Commune, Toulouse Métropole a mis en place un L111-10 puis une Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) sur ce secteur (trame bleu) fin 2014.

Ce périmètre recouvre un ensemble foncier qui fait le lien entre deux projets d'aménagement en cours de réalisation. De part et d'autre de la RD68, voie d'entrée de ville, avec au sud la ZAC Las Fonses, au nord le secteur dit Parpan en continuité du centre-ville.

Ces deux secteurs de projet sont encadrés, chacun par une orientation d'aménagement.

L'ensemble de ce foncier en zone UC entre la Saudrune et le Roussimort est en zone UD au sud du Roussimort au contact de la ZAC

## Enjeux

L'ensemble de ce territoire doit accueillir aux termes de leurs aménagements respectifs ; pour la ZAC Las Fonses 550 logements environ, pour le secteur de Parpan 120 logements. Ce secteur de Barradau viendra compléter et assurer le lien pour une cohérence d'ensemble de ce projet urbain global de plus de 900 logements.

## Objectifs

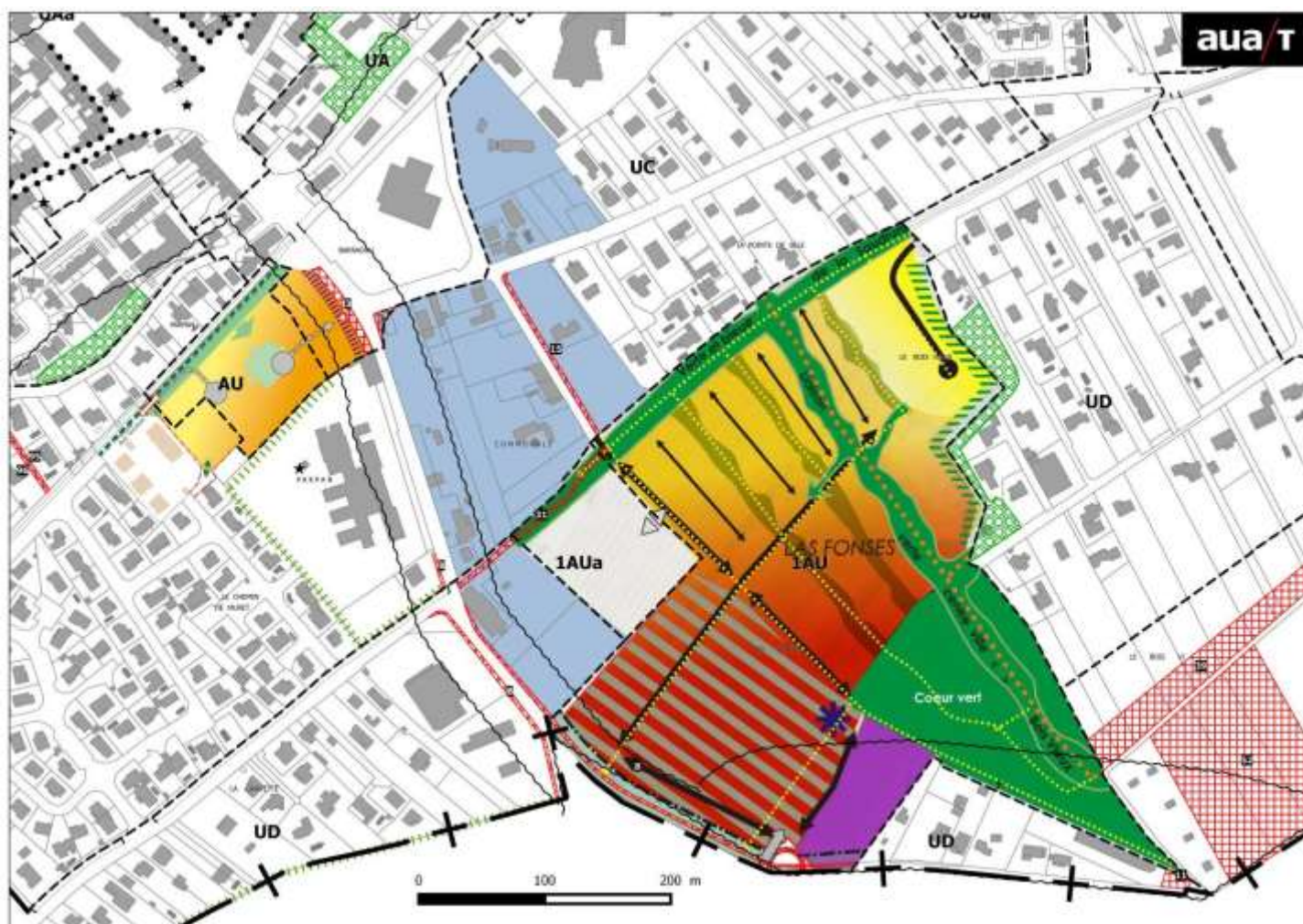
La commune souhaite :

De l'habitat en épandage

Espace pour un équipement public

Elargissement chemin Cézérou

Cheminements doux depuis la ZAC et Chemin des Lavandières



## **Disposition proposée**

Elles consistent à prolonger les dispositions qui sont à l'œuvre sur le secteur de Parpan au droit de la rue des lavandières (RD68). A savoir un bâti R+2/R+3, aligné sur la rue avec un retrait au domaine public de 4 mètres. Le reste du périmètre étant maintenu avec une vocation d'habitat pavillonnaire en R+1. Du point de vue paysager la mise en place, de part et d'autre des berges du Roussimort d'une bande de nature assurant la continuité de la trame qui sera réalisée, en aval dans la ZAC.

### **Mixité fonctionnelle et sociale**

Le secteur est destiné à recevoir principalement du logement avec les objectifs de mixité sociale.

La mixité fonctionnelle (commerces et services) étant assurée, de par la proximité avec la future place commerciale prévue dans le nouveau quartier de Las Fonses.

La mixité sociale devra respecter le taux renforcé de 30%.

### **Forme urbaine, qualité architecturale, insertion paysagère.**

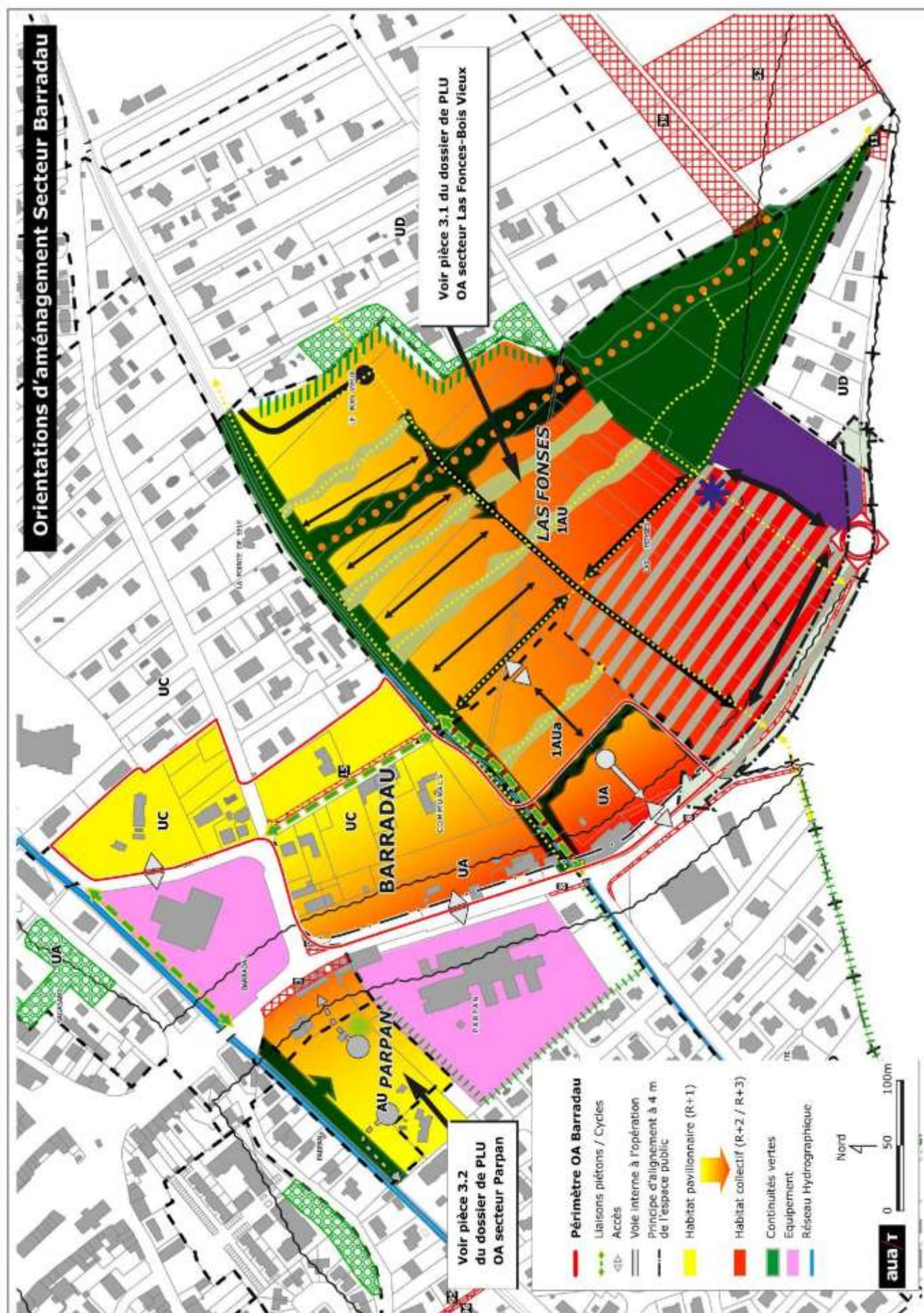
La forme urbaine repose sur la volonté de disposer, le long de la RD68/ rue des Lavandières, d'un ensemble bâti en continuité sur un alignement en retrait du domaine public. La volumétrie de l'ensemble devra respecter un principe d'épannelage proposant de R+2/R+3 en alignement pour rejoindre, de façon dégressive sur l'arrière un profil R+1 compatible avec le secteur d'habitat individuel que fait suite.

La composition architecturale des ensembles en alignement devra tenir compte des espaces en vis-à-vis et de leur nature, d'une part l'Institut Médico Educatif (IME) et d'autre part le centre commercial.

Le ruisseau du Roussimort et ses berges, constituent la trame verte et bleue de ce secteur, qu'il faudra préserver.



## L'orientation d'aménagement



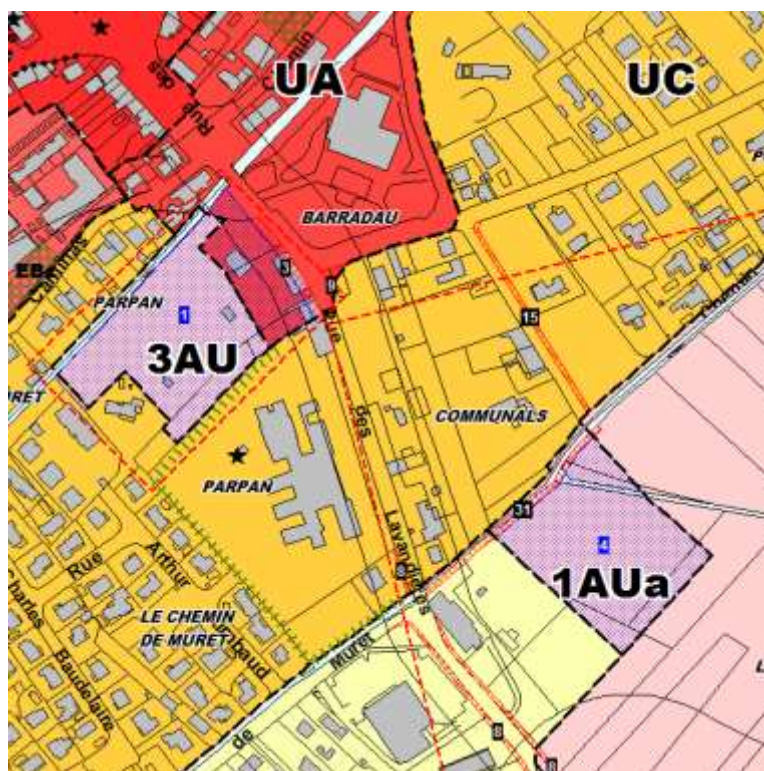


## Le Document Graphique du Règlement (DGR)

### Disposition actuelles

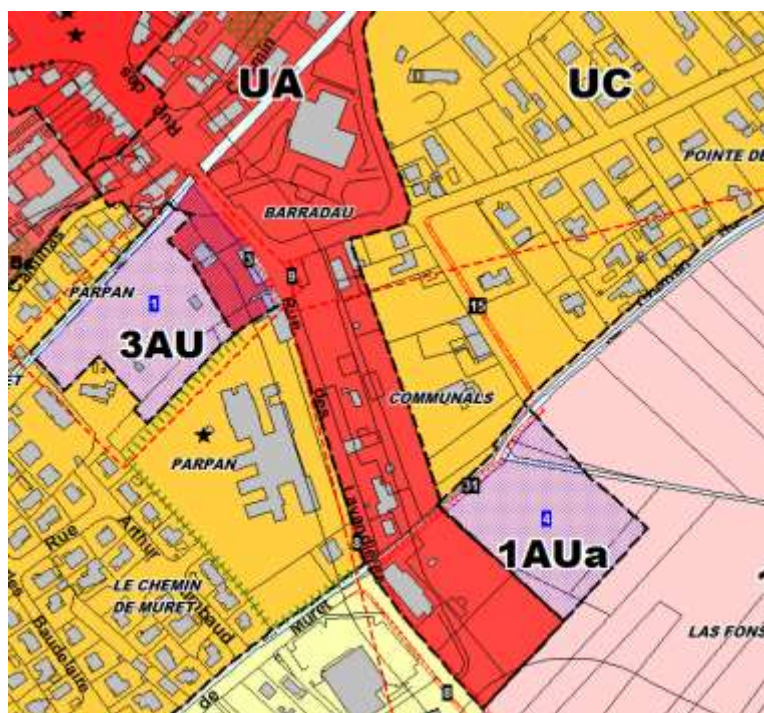
Le secteur de projet Barradau est actuellement en zone UC et UD du PLU.

Le projet urbain envisagé le long de la RD68, relève par ses caractéristiques de hauteur, d'alignement, d'emprise du règlement de zone UA.



### Dispositions proposées

Il est donc proposé d'intégrer ce foncier initialement partagé en zone UC et UD en zone UA



Le règlement écrit des zones UA et UC

↳ Règlement de la zone UA

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

...

4. Dans les secteurs « Bergeronnettes » **et** , « Parpan » **et** « **Barradau** », les nouvelles constructions et aménagement, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement de chacun de ces secteurs.
5. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de la Saudrune.

↳ Règlement de la zone UC

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


...

5. Dans les secteurs « Parpan » **et** « **Barradau** », les nouvelles constructions et aménagements, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement de ces secteurs.
6. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de la Saudrune.



## Point n° 4

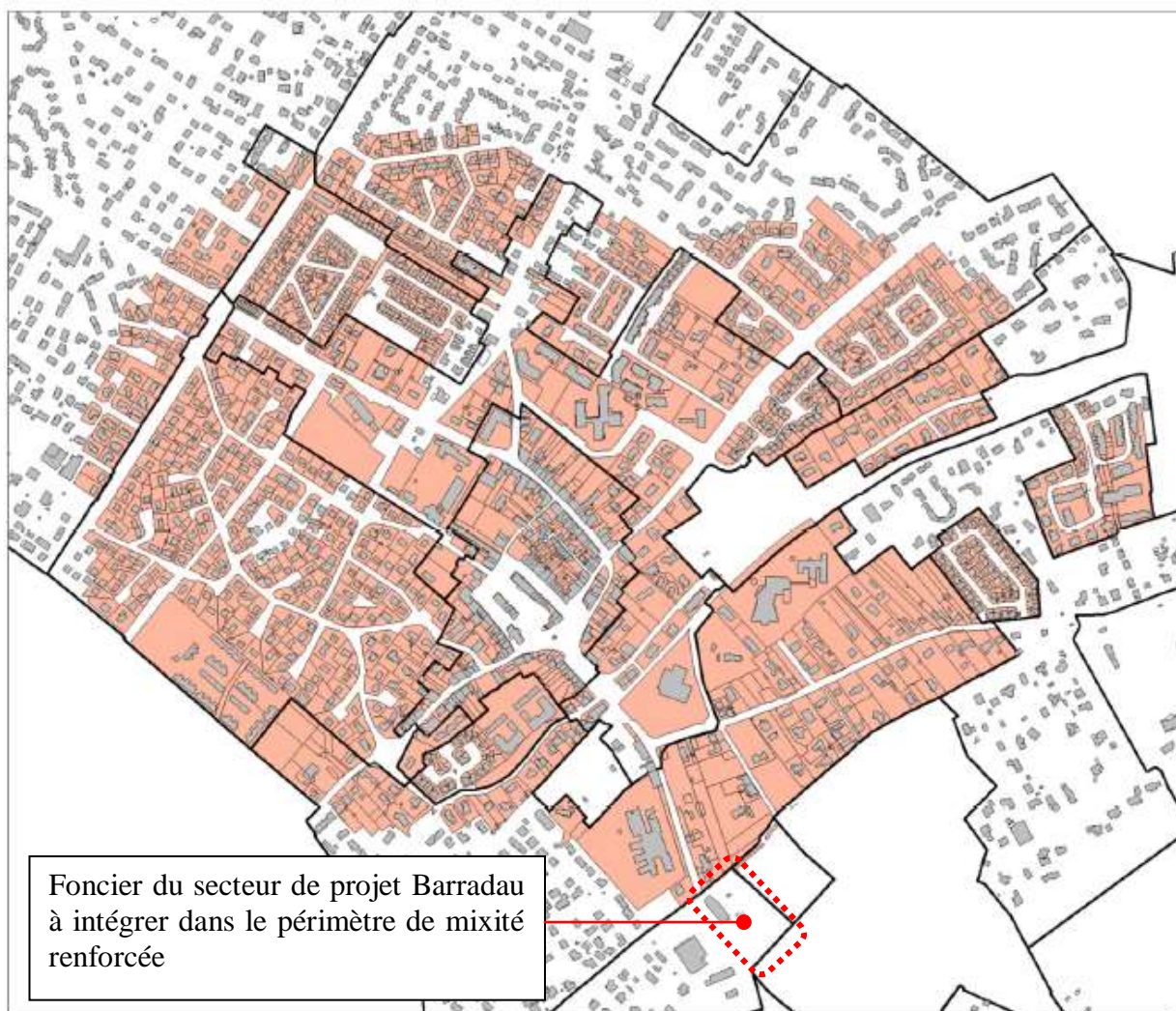
Concernant le dispositif réglementaire relatif aux objectifs de production de logements sociaux, le document graphique qui définit un périmètre de mixité renforcée, doit être modifié pour inclure l'ensemble du secteur de projet de Barradau, dans ce périmètre (cf. point de modification précédent). Actuellement une emprise foncière le long de la RD68 en est exclue (voir ci-dessous).

 Secteur de mixité sociale renforcée

Disposition actuelle de règlement

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme, toute opération de plus de 300 m² de SHON incluant des logements devra :

- affecter au minimum 30% de la surface de plancher du programme de logement à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat ;
- 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.



Ce foncier s'inscrit maintenant dans un aménagement d'ensemble Parpan-Barradau-Las Fonses, il doit intégrer un objectif de mixité sociale en cohérence avec les différents secteurs qui constituent cet ensemble.

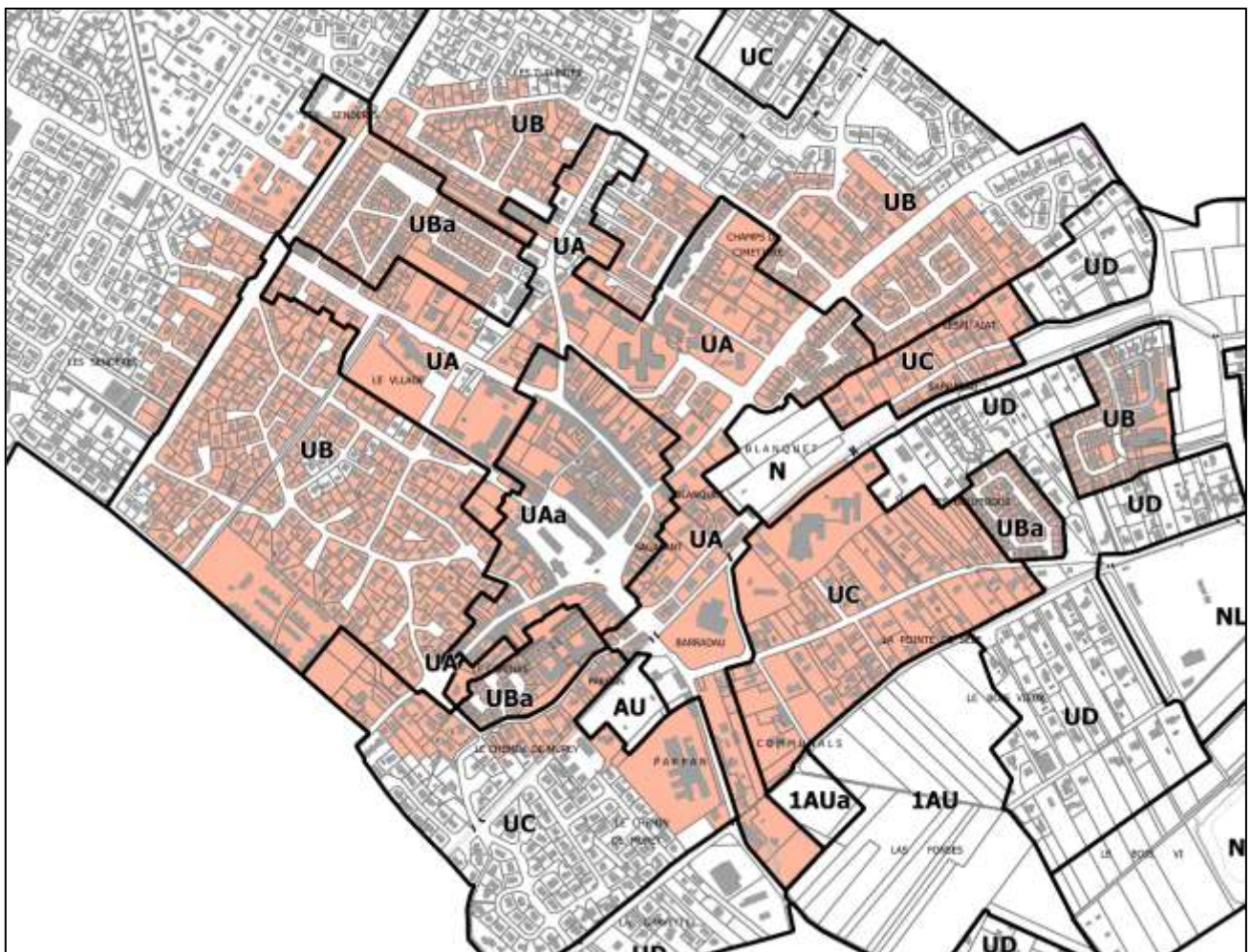
Il est donc proposé de l'intégrer au périmètre de mixité sociale renforcée afin d'assurer cette cohérence.

En outre, il est à noter que cette modification proposée, respecte les critères qui ont générés le périmètre, voir page suivante.



Critères de 1 <sup>er</sup> niveau : proximité
→ 500 mètres d'un équipement scolaire primaire ou maternelle (distance permettant l'accès à pied à ces équipements)
→ 300 mètres d'un transport en commun (distance permettant l'accès à pied aux transports en commun, favorisant ainsi les liaisons vers les lieux d'emploi)
Critères de 2 <sup>ème</sup> niveau : adaptations spécifiques
→ Zonage : la disposition s'appliquera aux zones UA, UB, UC et AU qui couvrent le centre urbain le plus dense de la commune
→ Se situer hors ZAC de Las Fonses Le taux de logements sociaux exigé à l'intérieur de la ZAC est déjà de 30%

Disposition proposée :



### 🔑 Objectif de la modification

Autoriser les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif en zone N.

### 🔑 Justification

La rédaction actuelle du règlement de la zone N n'autorise pas explicitement les constructions pour le Service Public ou d'Intérêt Collectif (SPIC).

En effet si l'article 1 indique ce qui est interdit, à savoir toute occupation et utilisation du sol à l'exception :

- des terrains de jeux, de sports, ainsi que des aires de stationnement ouvertes au public, à l'exclusion des installations et travaux divers de type parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting, etc.,
- des bassins d'orage,
- des aires d'accueil des gens du voyage, dans l'emplacement réservé à cet effet,
- du cimetière

et de celles autorisées à l'article N2.

L'article N2, occupations et utilisations autorisées sous condition, ne spécifie pas l'exception pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### 🔑 Disposition proposée

#### **« ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »**

- 1 - Dans le secteur NL l'extension mesurée des bâtiments existants sur la zone à la date d'approbation du présent règlement et la construction d'annexes fonctionnelles indispensables à la bonne utilisation de l'espace sportif y compris un logement de fonction pour gardiennage.
- 2 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
  - 4 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau ou de l'emplacement réservé s'il existe le long du cours d'eau concerné,
  - 4 mètres de la limite d'emprise des fossés mères.
- 3 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés.



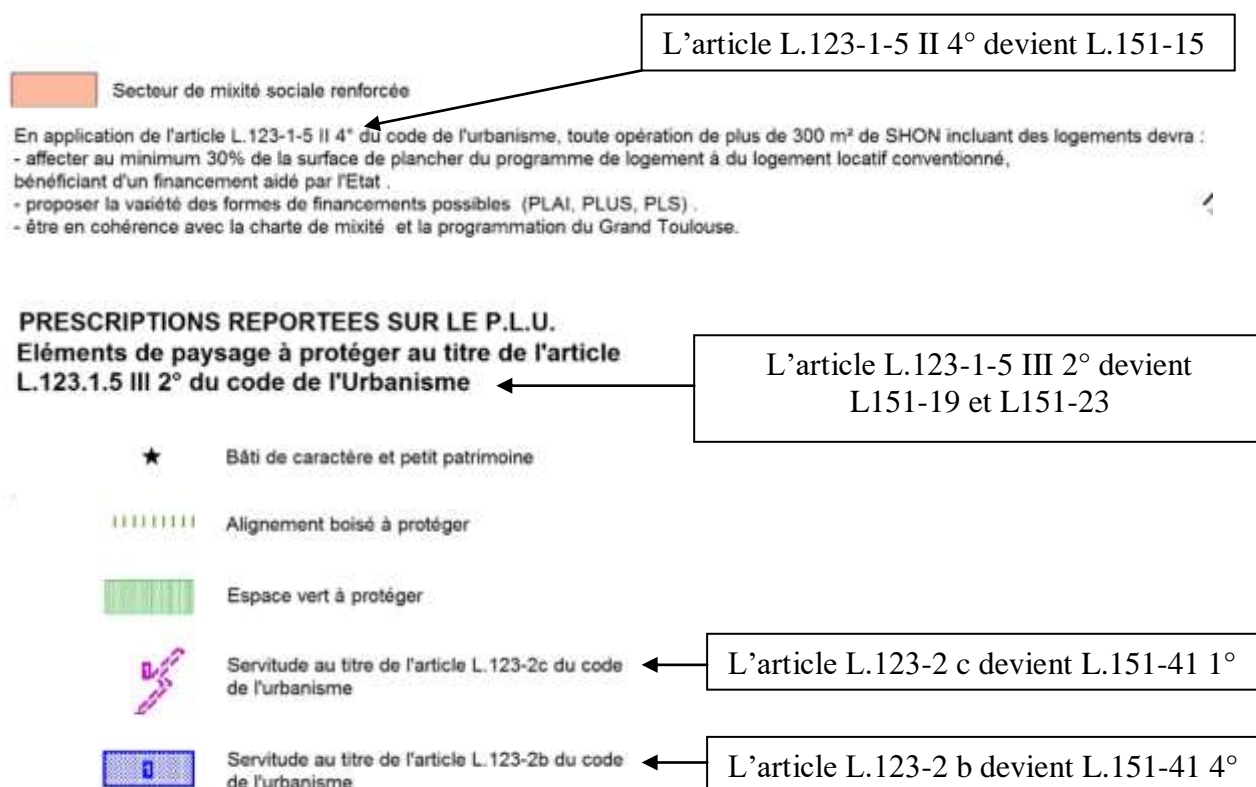
## Point n° 6

### 🔑 Objectif de la modification

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme, afin de permettre un accès rapide et facile, aux règles applicables.

En conséquence l'actuel règlement écrit portant des références au code de l'urbanisme doit être modifié pour les différents articles recodifiés. Ces modifications figurent en rouge dans le règlement modifié pièce 4.1 du présent dossier de modification

Le Document Graphique du Règlement (DGR), qui porte des références au code de l'urbanisme sera modifié comme suit.



L'article L.123-2 c devient L.151-41 1°



SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 c DU CODE DE L'URBANISME				
N°	Désignation	Superficie	Références cadastrales	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquiescer
1	Liaison piétons-cycles	851 m²	AZ30 AZ31 AZ32 AZ33 AZ34 AZ35	Commune

L'article L.123-2 b devient L.151-41 4°



SERVITUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2 b DU CODE DE L'URBANISME				
N°	Définition du programme	Superficie	Références cadastrales	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquiescer
1 - Parpan	Réalisation d'un minimum de 60 logements ou 4000 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'emplacement réservé, dont 40% minimum de la surface de plancher sera affectée à du locatif aidé, et 10% minimum à de l'accession sociale.	13 310 m²	AO200 AO202 AO236 AO63 AO61 et domaine public non cadastré	C.U.T.M.
2 - Bergeronnettes	Réalisation d'un minimum de 15 logements ou 1000 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'emplacement réservé, dont 50% minimum de la surface de plancher sera affectée à l'habitat locatif aidé.	3 462 m²	AK323 AK307	C.U.T.M.
3 - Densus	Réalisation d'un minimum de 75 logements ou 5000 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'emplacement réservé, dont 40% minimum de la surface de plancher sera affectée à du locatif aidé, et 10% à de l'accession sociale.	12 050 m²	AD26	C.U.T.M.
4 - Las Fosses II	Réalisation d'un minimum de 45 logements ou 3000 m² de surface de plancher sur l'ensemble de l'emplacement réservé, dont 40% minimum de la surface de plancher sera affectée à du locatif aidé, et 10% à de l'accession sociale.	10 130 m²	AR3 AR167 AR166 AR22 et domaine public non cadastré	C.U.T.M.



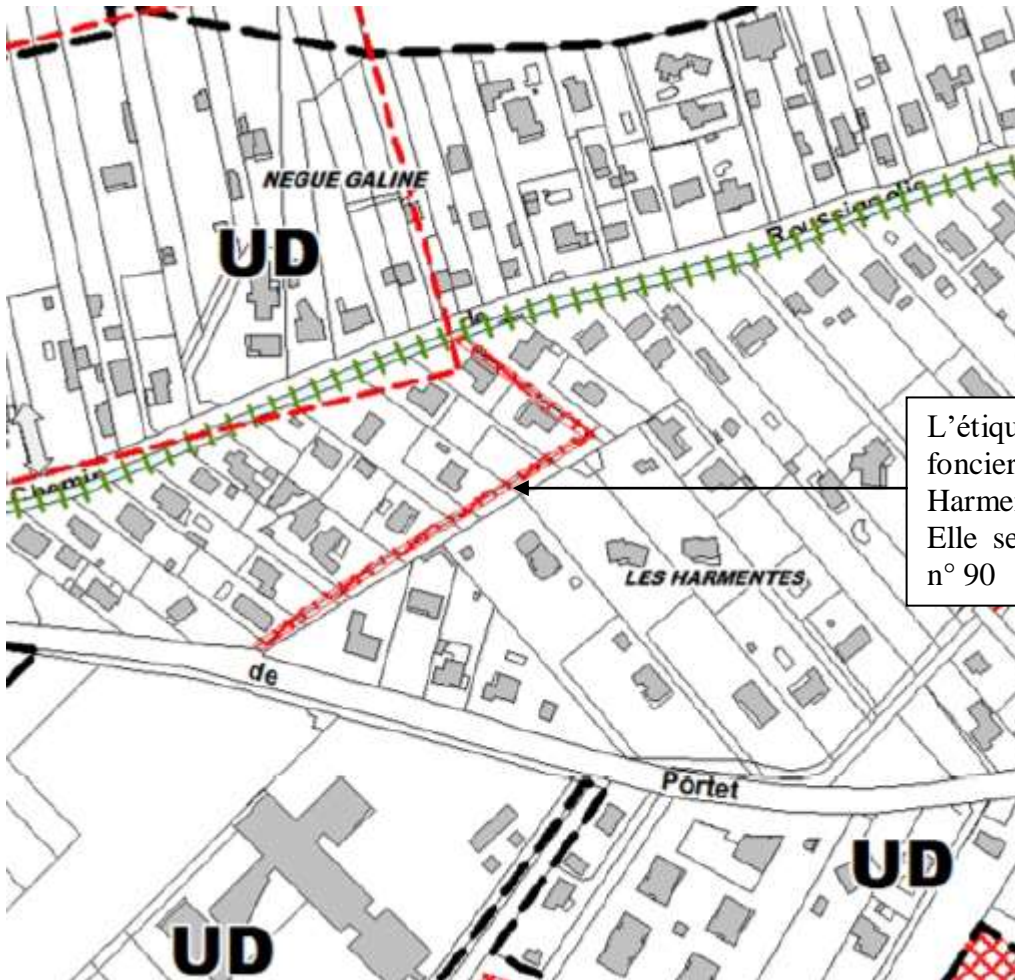
## Point n° 7

### 🔧 Objectif de la modification

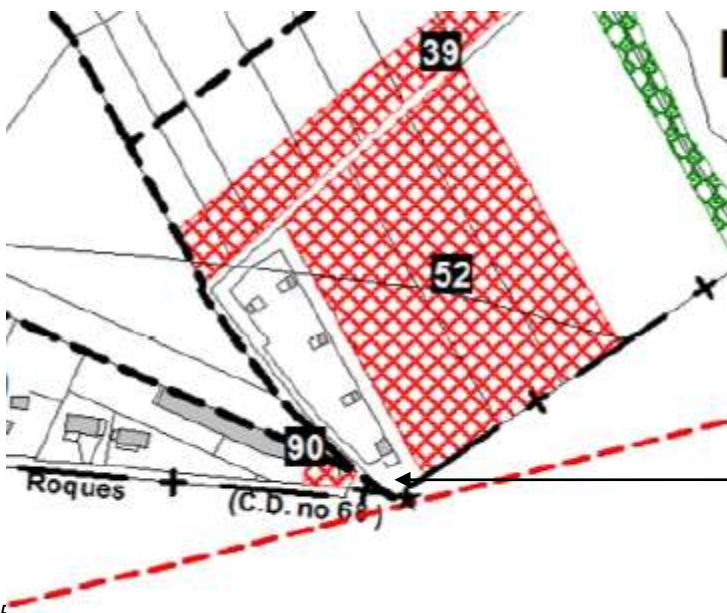
Sur le Document Graphique du Règlement (DGR) a été noté deux erreurs d'étiquette, concernant les emplacements réservés 11 et 90 qui conformément au tableau figurant sur le document correspondent à :

ER n° 90 : Foncier pour passage pluvial Les Harmentes

ER n° 11 : Aménagement d'un accès à la zone de Las Forses



L'étiquette qui correspond au foncier pour passage pluvial Les Harmentes ne figure pas. Elle sera donc identifiée par le n° 90



L'étiquette n° 90 sera remplacée par le n° 11 qui correspond à l'aménagement d'un accès à la zone de Las Forses





## 4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### ➤ 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 5ème modification du PLU sur l'environnement**

### **1 Encadrer les effets de la suppression du COS en zone UC et UD**

Ce point de modification, qui vise à encadrer les effets de densification non contrôlée suite à l'application de la loi ALUR et à la disparition du COS, modèrera la constructibilité sur ces zones urbaines périphériques.

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

### **2 Modification de l'orientation d'aménagement (OA) sur le secteur Bergeronnettes**

Cette modification a pour objectif l'objectif la réalisation d'un projet plus aéré au niveau du boulevard des écoles.

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

### **3 Création d'une OA sur le périmètre de sursis à statuer L111-10 de Cézérou**

Cette modification qui fait évoluer le secteur le long de la RD68 vers une densité plus forte, préserve la trame verte et bleue que constitue le ruisseau de la Saudrune et ses ripisylves.

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

### **4 Modifier le périmètre du secteur de mixité renforcée**

Cette modification permet de traduire dans le règlement écrit les objectifs de mixité sociale du projet sur le secteur Barradau

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

### **5 Equipement public en zone N**

Ce point de modification a pour objet d'autoriser les équipements publics, notamment les réseaux collectifs des services publics (SPIC), sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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

### **6 Suite à l'ordonnance 23-09-2015 concernant la recodification du Livre I du code de l'urbanisme ; mise en concordance anciens articles/nouveaux articles**

Ce point de modification a pour objet de mettre à jour les références au code de l'urbanisme.

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

### **7 Rectification d'une erreur graphique**

Ce point de modification a pour objet de corriger une erreur d'étiquette concernant les emplacements réservés

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