

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



Villeneuve-Tolosane

# 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 DCM le 30 septembre 2010

## **1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du PLU approuvée par DCC du 27/06/2013**

### **1 – Rapport de présentation**

#### **- Notice explicative**

**toulouse**  
**métropole**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

**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)



## Introduction

---

Compétente notamment en matière de PLU et documents en tenant lieu, la Communauté Urbaine Toulouse métropole est amenée à gérer tous les PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres.

## 1 – Rappel des procédures sur le PLU

---

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 10 septembre 2010.

Une procédure de révision simplifiée concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités Ecopole a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2011. L'enquête publique sur ce projet se déroule du 11 février 2013 au 14 mars 2013.

## 2 – Les objectifs de la modification simplifiée

---

La Commune de Villeneuve-Tolosane fait l'objet d'un arrêté préfectoral constatant la carence en terme de réalisation de logements locatifs sociaux. Afin d'atteindre les objectifs fixés, il convient de favoriser la production de logements sociaux.

**Objectif : Poursuivre et renforcer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale (Poursuivre la politique en faveur des logements sociaux / Faciliter la mise en œuvre de la politique de production de logements sociaux,...)**

**Pour mener à bien cet objectif, la commune et la Communauté Urbaine Toulouse métropole proposent d'utiliser l'article L 127.1 du code de l'urbanisme** qui autorise la délimitation de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logement comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qui résulte du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%.

## 2.1 État des lieux

En conformité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Schéma de Cohérence Territorial de la Grande Agglomération (SCOT), le PADD propose comme axe majeur de planification locale, la recherche d'une diversification de l'habitat dans un objectif de mixité sociale, notamment dans les secteurs de restructuration urbaine du centre ville élargi.

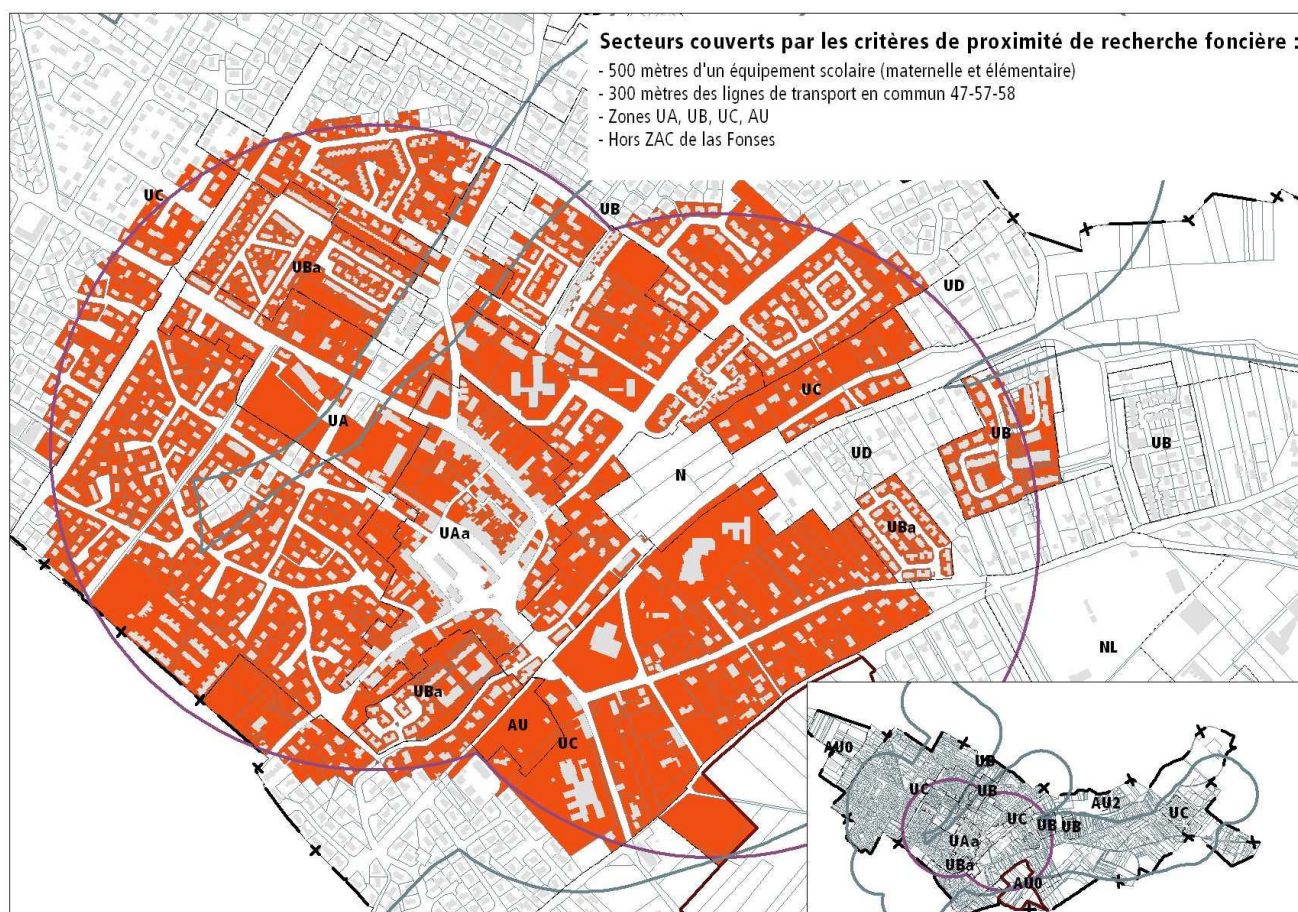
Afin de faciliter la mise en œuvre de cette politique en faveur de la mixité sociale, la deuxième modification du PLU a instauré un secteur de mixité sociale renforcée.

Lors de cette modification du PLU, la commune et Toulouse métropole ont décidé de compléter les règlements écrit et graphique existants par une disposition spécifique permettant d'identifier un secteur sur lequel l'exigence de réalisation de logements sociaux sera renforcée.

Le secteur identifié est dit de mixité sociale renforcée et a été délimité sur la base de critères offrant les caractéristiques urbaines et fonctionnelles les plus favorables : accessibilité, niveau d'équipements et de services de proximité...

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 Fonces
Le taux de logements sociaux exigé à l'intérieur de la ZAC est déjà de 30%

Ce secteur de mixité sociale renforcée est reporté sur le règlement graphique :



Cela a conduit à insérer à l'article 2 des zones UA, , UB, UC et AU des dispositions pour toute opération de plus de 400 m<sup>2</sup> de SHON incluant des logements et qui devront :

- 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'Etat **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

## 2.2. Propositions retenues pour la présente modification simplifiée

Aujourd'hui, afin de poursuivre et d'aider cette politique de renforcement de la mixité sociale il est proposé d'utiliser les possibilités offertes par l'article L 127.1 du Code de l'Urbanisme.

Article L127-1 :

- Modifié par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 5](#)

*Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article [L. 302-5](#) du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.*

*La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.*

### ☛ Cette aide à la production de logements va porter :

- sur une majoration de **20%** du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sur les secteurs de mixité sociale renforcée existant dans le PLU et comportant un COS. Cela concerne les zones **UB, UC et AU à l'intérieur du secteur de mixité sociale renforcée**. Les zones UA, UAa, et UBa du secteur de mixité sociale renforcée, n'ayant pas de COS et comportant des règles (prospects, hauteur, ...) permettant un habitat dense en centre ville, ne sont pas concernées par cette majoration.
- **Sur une majoration de 20% du Coefficient d'occupation dans la zone AU2, située au lieu dit « Payreau ».** Il s'agit d'une des dernières zones à urbaniser de la Commune. La majoration du COS dans ce secteur conduit à un COS comparable à celui de la zone contiguë UD.

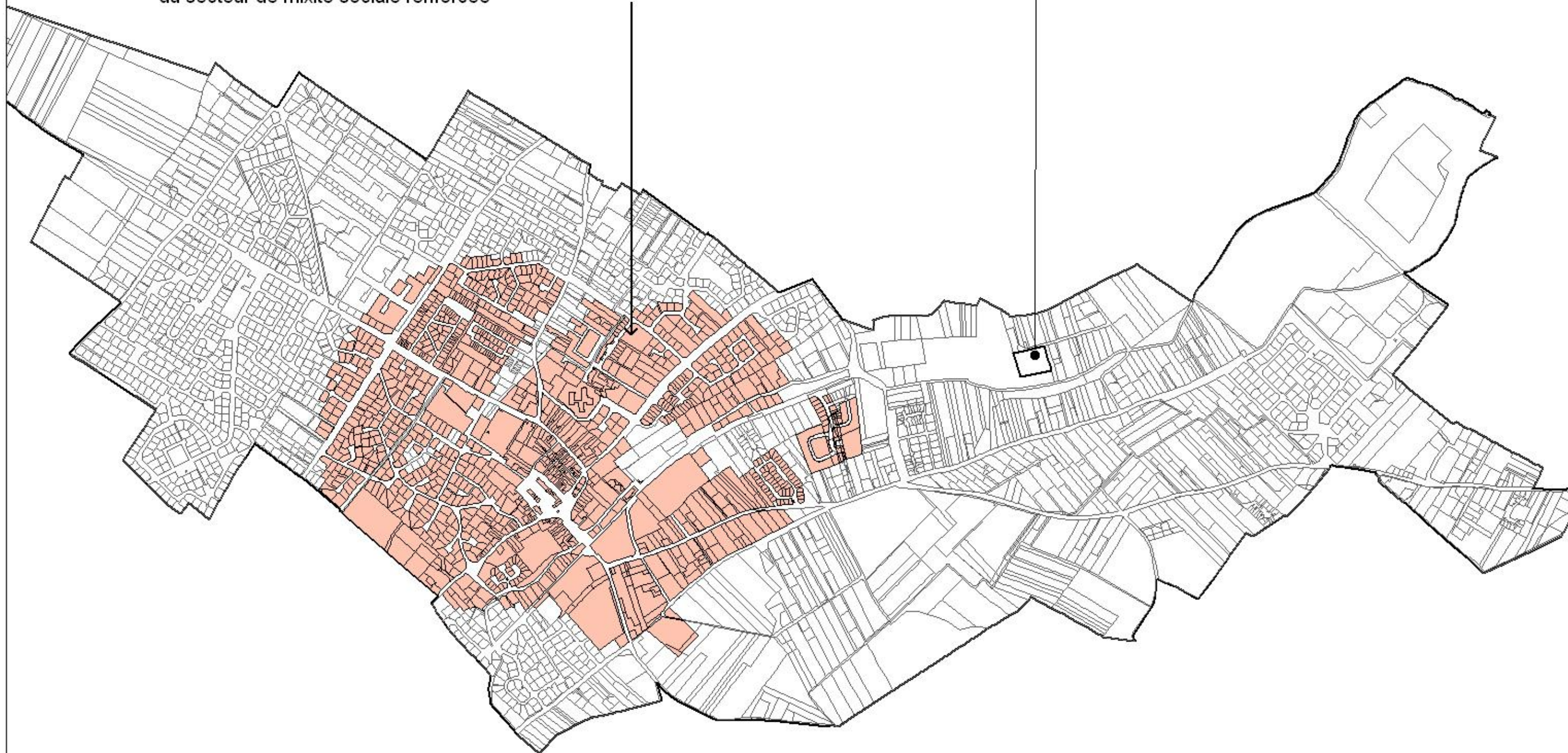
La majoration ne porte pas sur la hauteur, l'emprise au sol et le gabarit afin de ne pas remettre en cause l'harmonie architecturale et urbaine du cœur du village et ainsi d'éviter tout risque de désorganisation du paysage urbain. La majoration proposée est de 20% afin de ne pas porter atteinte au PADD.



## LOCALISATION DES SECTEURS À COS MAJORÉ

Une majoration de 20% du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sur les secteurs de mixité sociale renforcée existant dans le PLU et comportant un COS. Cela concerne les zones UB, UC et AU à l'intérieur du secteur de mixité sociale renforcée

Une majoration de 20% du Coefficient d'occupation dans la zone AU2, située au lieu dit " Payreau ".





## ☛ Les évolutions potentielles

Évolution du secteur de mixité sociale renforcée :

- Evolution de la zone UB majoration de COS de 20%
- Évolution de la zone UC majoration de COS de 20%
- Évolution de la zone AU majoration de COS de 20%

Evolution de la zone AU2 majoration de COS de 20%

### Tableaux récapitulatifs des évolutions réglementaires

Zones	COS actuel	COS majoré dans secteur mixité sociale et hors secteur en AU2
UA/UAa	Néant	Néant
UB	0,4	0.48
UBa	Néant	Néant
UC	0.35	0,42
AU	0.30	0,36
AU2	0.20	0.24

### Les pièces réglementaires modifiées :

Le règlement écrit de l'article N°14, des zones UB, UC, AU et AU2 (modifications portées en rouge).

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

1. En UB, le C.O.S. est fixé à 0,40.

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 0.48 dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

2. En UB a : Néant.

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

Le C.O.S. est fixé à 0,35.

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 0.42 dans le cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

#### ARTICLE 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.

### 3 – Impact des modifications sur l’environnement

---

La commune de Villeneuve-Tolosane est concernée dans sa partie sud par un site Natura 2000 référencé au titre de la Directive Oiseaux, associé au cours d’eau de la Garonne :

Zone de Protection Spéciale - ZPS n° FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, ...) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, ...) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.

La ZPS concerne seulement quelques terrains classés en zone Naturelle au PLU de Toulouse métropole, Commune de Villeneuve-Tolosane. Le projet de modification simplifiée du PLU portant sur les zones UB, UC et AU ne donnent pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction pouvant impacter sur les sites Natura 2000.

### 4 - La procédure

---

Le présent dossier de modification simplifiée soumis à avis du public comprend :

- Les documents relatifs à la procédure
- La présente notice de présentation
- Le règlement écrit modifié

### 5 - Planning de la procédure de modification simplifiée du PLU

---

