

Plan Local d'Urbanisme



Aucamville

Modification Simplifiée 2

approuvée par délibération du 20/10/2022

1 – Rapport de Présentation

- Notice explicative

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

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	4
1.1 L'évolution du document d'urbanisme.....	4
1.2 Cadre législatif.....	4
1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification simplifiée.....	4
1.2.2 Déroulement de la procédure.....	6
1.3 Les objectifs de la 2 ^e modification simplifiée du PLU.....	9
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....	9
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....	9
2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....	10
2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....	10
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017).....	10
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012).....	10
2.1.3 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019).....	11
2.1.3 Pacte Métropolitain pour l'Habitat.....	11
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....	11
2.2.1 Point d'objet visé : Modifications du Secteur Mazurié.....	11

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

La commune d'Aucamville est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2011, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 1ère procédure de modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil de Communauté le 19 décembre 2013 ;
- La 1ère procédure de modification a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 18 février 2016 ;
- La présente modification du PLU constitue donc la 2ème modification simplifiée du PLU de la commune d'Aucamville.

Depuis sa création en 2008, l'intercommunalité de Toulouse Métropole est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. La collectivité a donc été amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. des 37 communes membres et à élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 11 avril 2019.

Suite à l'annulation contentieuse du PLUi-H de Toulouse Métropole, les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

Conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, Toulouse Métropole lance donc le projet de 2ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune d'Aucamville.

Les modifications proposées dans la 2ème modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune d'Aucamville visent à encourager la production de logements locatifs sociaux par la mise en œuvre d'outils réglementaires afin de soutenir les efforts de la commune pour atteindre ses objectifs de production triennaux en cours et futurs. La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du nouveau PLUi-H métropolitain lancée par délibération du conseil de la Métropole du 10 février 2022 et dont l'approbation est prévue en 2024.

Néanmoins, ces points d'objets ont été conçus pour s'intégrer aux grands principes du futur PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification simplifiée

En application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent évoluer selon une procédure dite de « modification simplifiée » qui ne comporte pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du dossier au public.

Cette procédure simplifiée peut intervenir dans les cas suivants :

1) lorsque les évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la modification mentionnées à l'article L.153-41, à savoir :

- majorer les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan de plus de 20% ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;

- d'appliquer l'article L.131-9 relatif à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux prévus par la loi (article L. 302-5 du code de l'urbanisme).

En outre, comme pour la modification, la modification simplifiée ne permet pas de :

- modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- comporter de graves risques de nuisances.

2) dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, à savoir :

- pour augmenter, dans la limite de 20 % pour chacune, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation dans certains secteurs en zones urbaines, sans conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- pour augmenter, dans la limite de 50 % pour chaque secteur, le volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les opérations de logements comportant des logements locatifs sociaux situés dans ces secteurs ;
- pour augmenter, dans la limite de 30%, les règles des zones urbaines ou à urbaniser relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- pour augmenter dans la limite de 30% pour chaque secteur, le volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les opérations de logements comportant des logements intermédiaires situés dans ces secteurs.

3) quand elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

4) dans le cas prévu à l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme :

- pour supprimer, dans un délai minimal de 2 ans à compter de son instauration, le dépassement maximal de 30 % des règles relatives au gabarit, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, sous réserve que cette suppression concerne des secteurs limités, et fasse l'objet d'une justification motivée.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLUi-H envisagées, la procédure de modification simplifiée définie à l'article L153-45 du code de l'urbanisme est retenue.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 28 Mars 2022, la présente procédure a pour objet :

- le lancement d'une procédure de 2ème modification simplifiée permettant le changement de zonage sur le secteur de Mazurié et l'introduction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précédemment définie dans le PLUi-H annulé.

1.2.2 Déroulement de la procédure

La 2ème modification simplifiée du PLU Toulouse Métropole, commune d'Aucamville a été lancée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 28 mars 2022

- **Contenu du dossier**

Le dossier devra contenir :

- Une notice exposant les motifs des changements envisagés et une évaluation de leur absence d'incidences sur l'environnement. Elle vient compléter le rapport de présentation initial du PLU (R.151-5) ;
- Une notice présentant les impacts potentiels des modifications sur l'environnement pour examen au cas par cas de l'autorité environnementale. Ces éléments viendront compléter également le rapport de présentation initial du PLU qui comporte une partie sur "Les incidences du PLU sur l'environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement" (Partie III) ;
- Les pièces relatives à procédure administrative et notamment à la dispense d'évaluation environnementale ;
- Les avis de personnes publiques associées.

Pour son approbation, le dossier sera complété par les pièces réglementaires graphiques et écrites présentant les modifications apportées.

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative. Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

- **Saisie et avis de l'autorité environnementale**

En application notamment des dispositions des articles L104-1 à L104-2, R104-21 à R104-25 et R104-28 à R104-37 du code de l'urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable, et avis conforme de l'AE.

Dans ce cadre, la présente procédure a été soumise à un examen au cas par cas de la personne publique responsable, à savoir Toulouse Métropole et soumis pour avis conforme à l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la 2ème modification simplifiée du PLU de la commune de Aucamville,
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette modification sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité Environnementale le 28 mars 2022 a permis de montrer l'absence d'incidences notables des points d'objets sur l'environnement et ne rend donc pas nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

● **Notification du dossier aux personnes publiques associées**

Conformément aux articles L153.40, L.132.7, L.132.9 et L. 132.10 du Code de l'Urbanisme, la Métropole, compétente en matière d'urbanisme réglementaire, a notifié le dossier de modification simplifiée le 05 mai 2022 :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
- Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- Madame la Présidente du SMEAT,
- Monsieur le Président du SMTC,
- Madame la Présidente du Groupement Départemental HLM,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
- Madame la Directrice territoriale SNCF réseau ingénierie et projets.

Ainsi qu'à Monsieur le Maire d'Aucamville et à Messieurs les Maires des communes limitrophes.

● **Mise à disposition**

Conformément à la délibération cadre du Conseil de la Métropole en date du 09/04/2015, les modalités de mise à disposition du dossier de la modification simplifiée au public ont été définies par arrêté en date du 9 mai 2022 qui précise :

- les dates du mardi 07 juin au jeudi 07 juillet 2022,
- au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h, et à la Mairie de la commune d'Aucamville, Pl. Jean-Louis Bazerque, 31140 Aucamville, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h45 à 17h30,
- Les registres papiers et numériques sont consultables au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h, et à la Mairie de la commune d'Aucamville, Pl. Jean-Louis Bazerque, 31140 Aucamville, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h45 à 17h30.

Le dossier mis à disposition du public est complété par un certain nombre de pièces administratives (arrêté, délibérations) et éventuellement, les avis des PPA au fur et à mesure de leur réception par le maître d'ouvrage.

A l'issue de la mise à disposition, le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par le grand public ou les personnes publiques qui se sont exprimées.

- **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

Après avis de la commune, le bilan de la mise à disposition sera présenté en Conseil de la Métropole et le projet de modification simplifiée sera soumis à l'approbation du même Conseil en Octobre 2022.

- **Calendrier de la procédure de modification simplifiée du P.L.U.**

Arrêté du Président de Toulouse Métropole de lancement de la procédure <i>28 Mars 2022</i>	<i>153-37 L 153-47 Mesures de publicités</i>
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas <i>30 Mars 2022</i>	<i>Évaluation environnementale obligatoire si impact significatif sur une zone Natura 2000. Si pas d'impact, procédure de cas par cas ad hoc (délai de réponse 2 mois).</i>
Notification du dossier de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées <i>05 Mai 2022</i>	<i>L 153-40 L.132-7 et L.132-9</i>
Arrêté fixant les modalités de mise à disposition au public <i>09 Mai 2022</i>	<i>Mesures de publicités</i>
Mise à disposition du dossier au public (1 mois) <i>07 Juin au 07 juillet 2022</i>	<i>Publication d'un avis au public sur les modalités de la mise à disposition dans un journal diffusé dans le département (au moins 8 j avant la mise à dispo)</i>
Modifications éventuelles et avis de la commune	
Délibération du Conseil de la Métropole approuvant le dossier prenant en compte les éléments de mise à disposition <i>20 Octobre 2022</i>	<i>L153-47 Mesures publicités Caractère exécutoire</i>

1.3 Les objectifs de la 2^e modification simplifiée du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
1.	Changement de zonage sur le Secteur Mazurié	
	<ul style="list-style-type: none"> - Changement d'un zonage classé économique (UE) en habitat avec la création d'un sous-secteur de la zone UC (UCb) introduisant, en zone d'habitat, les destinations « entrepôt » et « industrie » qui conserveront les mêmes règles qu'en zone économique de façon à ne pas réduire la constructibilité de ces deux destinations, ainsi qu'une augmentation de la hauteur et de la part de pleine terre dans ce sous-secteur UCb sous réserve de ne pas augmenter la constructibilité de cette destination de plus de 20%. - L'introduction d'une l'OAP « Mazurié » comme précédemment définie sous PLUi-H annulé. 	<p>3 –ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT</p> <p>II.6 : Secteur 6 : Le Mazurié Sud</p> <p>4 – RÈGLEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.1 - Règlement écrit - 4.2 - Règlement graphique (Plan 1/5000ème)

Le rapport de présentation du P.L.U. (2) n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative ainsi que les éléments relatifs à l'absence d'incidence sur l'environnement.

L'Orientation d'Aménagement (3) n'est pas modifiée mais complétée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) «Mazurié», qui est un additif venant remplacer l'Orientation d'Aménagement II.6 : Secteur 6 : Le Mazurié Sud.

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en **jaune** pour les changements relevant d'ajouts au texte et en **rouge barré** pour les suppressions dans le texte.

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents changements apportés aux pièces du P.L.U d'Aucamville répondent tous au cadre réglementaire fixé par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme comme précisé à la suite de chaque point d'objet.

D'un point de vue d'ensemble, les impacts sur l'environnement de la présente procédure sont maîtrisés puisqu'il ne s'agit que de modifications réglementaires mineures. L'analyse des impacts potentiels sur l'environnement est détaillée dans la notice soumise à l'avis de l'autorité environnementale.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Compatibilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)

La modification simplifiée n'intervient que sur des modifications mineures de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), à savoir :

- **Maîtriser l'urbanisation** : Conformément au champ d'application limité de la procédure de modification simplifiée défini par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure ne propose pas d'extension urbaine et préserve les espaces agricoles, naturels et la Trame Verte et Bleue (TVB). Elle est localisée sur des espaces déjà urbanisés, et n'a pas d'impacts significatifs sur des espaces naturels, agricoles et forestiers. En ce sens, elle respecte les orientations du Schéma de Cohérence Territorial, en privilégiant des orientations d'aménagement axé sur la qualité urbaine et des modalités de densité, plutôt qu'un étalement urbain non maîtrisé.
- **Polariser le développement** : Cette procédure de modification simplifiée répond à l'objectif d'accueillir les habitants dans les meilleures conditions, de réussir le pari de la qualité urbaine et architecturale ou encore d'organiser un meilleur partage de l'espace public. En ce sens, la modification des règles de hauteur et de la part de pleine terre pour le secteur Mazurié et l'introduction d'orientations d'aménagement permettra d'influer de manière positive sur la qualité urbaine de ce secteur.
- **Relier les territoires** : Le point inscrit dans cette modification simplifiée a pour objectif de faciliter des projets d'intérêt général en répondant à l'objectif de poursuivre la construction de logements sur la Métropole Toulousaine. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Mazurié a également pour objectif d'améliorer le parc de logements existants pour assurer son attractivité et apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale.

2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012)

La modification simplifiée n'intervient que sur des modifications mineures de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du Plan de Déplacement Urbain. Ces principes d'articulation ne sont pas remis en cause par la procédure, et ne font donc pas l'objet d'une actualisation. Ce secteur est relié aux transports en commun. Un bouclage viaire interne à la zone d'habitat à l'ouest, connecté en deux points uniquement sur le chemin Mazurié, permet de créer des connections viaires. Des connexions douces en faveur des déplacements des modes actifs sont par ailleurs, privilégiées en transversales pour relier le chemin de Mazurié et l'avenue du Sers ainsi que la zone d'habitat vers le lac.

2.1.3 Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019)

Le PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

- AXE 1 : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole
- AXE 2 : Favoriser l'éco mobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains
- AXE 3 : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales
- AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente
- AXE 5 : Affirmer TM comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique
- AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

La modification simplifiée n'intervient que sur des modifications mineures de zonage, de règlement et d'orientations d'aménagement. Elle respecte ainsi les grandes orientations du PCAET. Les orientations de l'OAP permettent de respecter les grandes orientations fixées dans ce document en termes d'aménagement vertueux de l'espace. Notamment, en encourageant la mixité sociale dans les secteurs déjà urbanisés, elles s'inscrivent en cohérence avec les objectifs opérationnels que porte notamment l'axe 1 : diminuer la consommation foncière, accompagner la construction et la rénovation du parc public de logements.

2.1.3 Pacte Métropolitain pour l'Habitat

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUiH et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUiH, les orientations et objectifs de production tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUiH approuvé en 2019. Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de 35 % minimum de logements locatifs sociaux.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1 Point d'objet visé : Modifications du Secteur Mazurié

● Localisation

Le présent point d'objet de la modification simplifiée est localisé sur la commune d'Aucamville. Le secteur est situé au nord-ouest de la commune. Ses limites sont : à l'est l'avenue du Sers, au sud la rue Louis Bréguet et à l'ouest le chemin de Mazurié.

Le secteur Ouest de la commune d'Aucamville présente une configuration contrainte, liée notamment à la présence de la route de Paris et de l'autoroute A62. L'OAP Mazurié était présente au PLU d'Aucamville sous forme de deux OAP distinctes : Nord et Sud. L'OAP secteur Mazurié actualisée sous le PLUi-H annulé correspondait uniquement à l'OA dite secteur Mazurié Sud d'une superficie de 4,07Ha.

Le tissu environnant se compose de maisons individuelles au Nord, un espace naturel est préservé au Sud-est avec une étendue d'eau. La proximité est marquée par la présence de grands entrepôts et de locaux commerciaux. La topographie est

essentiellement plate et la végétation du site ne présente pas de sujets remarquables.



Le périmètre de l'orientation s'étend sur le lac, les activités économiques au nord-ouest et l'habitat à l'est. L'objectif est d'encadrer les nouvelles activités économiques sur la dent creuse au sud et de permettre une évolution du tissu urbain au nord vers

de l'habitat en lien avec l'habitat existant voué à s'intensifier en douceur. Ce périmètre élargi permet également de développer un maillage piétons-cycles cohérent et connecté aux voiries existantes ainsi qu'au lac et son espace naturel qui l'entoure.

● **Justificatifs des motifs de changement**

L'ensemble des modifications proposées visent à soutenir la production de logements locatifs sociaux. En effet, le taux de logements locatifs sociaux de la commune est de 15,91% au 1er janvier 2021. Pour répondre aux obligations de la loi SRU complétée par la loi Duflo à horizon 2025, des objectifs quantitatifs de réalisation de logements sociaux ont été fixés par l'Etat à la commune par période triennale. Il y a une urgence établie au regard de la production de logements sociaux.

Suite à l'annulation du PLUi-H en 2021, la commune s'est trouvée dans l'incapacité de faire aboutir son projet qui devait permettre d'atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour la période triennale 2020-2022. À ce jour, 45 logements sociaux restent à financer sur les 112 logements fixés par la préfecture. L'atteinte des objectifs de production de logements de la commune d'Aucamville passe par la réactivation des OAP dont prioritairement celle du secteur de Mazurié mise en place sous le PLUi-H annulé.

Un programme de 98 logements dont 36 logements en locatif social, qui représente une année de production par rapport aux objectifs inscrits dans le POA et repris dans le Pacte Métropolitain pour l'Habitat est attendu sur cette zone et doit en ce sens être parfaitement adapté aux modifications de règlement et de normes qui seront faites sur le secteur Mazurié.

Dans ce contexte et sachant que l'ensemble des propriétaires fonciers se sont engagés à céder leurs fonciers à des professionnels de l'immobilier, la commune a souhaité ré instituer l'OAP Mazurié élaborée sous PLUi-H et dans l'esprit de la nouvelle Loi Climat et Résilience. Ce secteur représente un potentiel d'intensification et de renouvellement urbain avec une programmation diversifiée tant dans les typologies que dans l'offre : petit collectif, semi-collectif, et habitat individuel. L'habitat devra ainsi favoriser la mutualisation, l'échange et la convivialité mais aussi la modularité des logements face au vieillissement de la population, tout en préservant des espaces à vivre.

A travers ces multiples enjeux, la commune a souhaité lancer une procédure d'évolution de ses règles d'urbanisme pour encourager la production d'opérations de logements locatifs sociaux (LLS) dans le tissu urbain déjà constitué. La collectivité souhaite bien conserver la vocation économique de ce secteur mais souhaite réaffecter une dominance d'habitat comme inscrit dans le schéma de l'OAP Mazurié du PLUi-H annulé en créant ce sous-secteur UCb. Il est donc nécessaire de modifier le document graphique du règlement (DGR) et le règlement écrit (RE) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Aucamville pour réaffecter ce secteur à une vocation habitat et ainsi correspondre aux orientations qui seront définies.

● **Exposé des motifs de changement**

Il est proposé de faire évoluer un foncier à vocation économique classé en zone économique (UE) vers de l'habitat (UC). La modification porte principalement sur la création d'un sous-secteur de la zone UC (UCb) sur un total de 2.9 Ha et amène plusieurs modifications de règlement écrit et de règlement graphique qui seront exposés ci-après :

- Le changement de zonage retenu (UE en UCb) sera réalisé sur un périmètre quasi identique à celui qui avait été réalisé sous PLUi-H.
- Il est proposé de modifier le règlement écrit de la zone UC, en introduisant un sous-secteur UCb ouvert aux destinations habitat, entrepôt et industrie.
- Il est proposé pour l'habitat, l'augmentation de la hauteur (de R+1 à R+2) et de la part de pleine terre sous réserve de ne pas augmenter la constructibilité de cette

destination de plus de 20%.

- Il est proposé d'introduire l'OAP Mazurié qui sera amenée à évoluer tant dans sa forme que dans son périmètre, pour répondre aux nouveaux objectifs de ce secteur, tant sur le plan de la mixité fonctionnelle que sur celui de la mixité sociale.

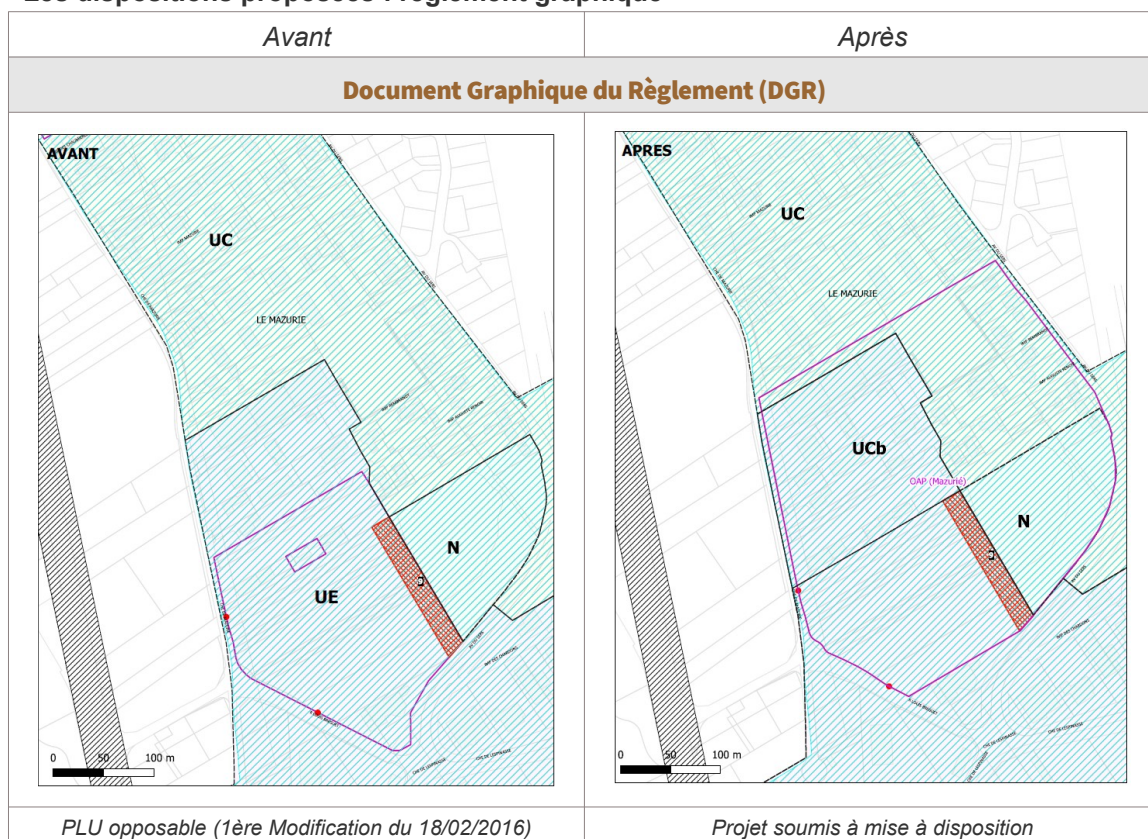
● **Justification des évolutions au regard du champ d'application de la Modification Simplifiée**

La procédure de modification simplifiée est utilisée pour augmenter, dans la limite de 20 % pour chacune, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation dans certains secteurs en zones urbaines, sans conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Champ application de la modification simplifiée	Justification des évolutions envisagées
Ne pas augmenter de plus de 20 % les possibilités de constructions résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan.	Les modifications de hauteurs proposées n'entraînent pas une augmentation de la constructibilité de plus de 20% de la zone UCb concernée. La superficie liée au changement de zonage est suffisamment restreinte pour ne pas augmenter. En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification simplifiée.
Ne pas diminuer les possibilités de construire.	Non concerné
Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.	Non concerné
Cas des majorations des possibilités de construire définies dans le Code de l'Urbanisme à l'article L151-28.	Non concerné
Cas prévu à l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme.	Non concerné
Rectifier une erreur matérielle.	Non concerné

● **Modification des documents proposés**

Les dispositions proposées : règlement graphique



Il est proposé de faire évoluer le Document Graphique de Règlement (DGR) de la commune d'Aucamville en modifiant le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Mazurié, ainsi qu'en créant un sous-secteur UCb modifiant un zonage anciennement classé en UE. Concomitamment à la modification introduite sur le document graphique, une modification doit être apportée au règlement d'urbanisme ainsi qu'à l'Orientation d'Aménagement du PLU.

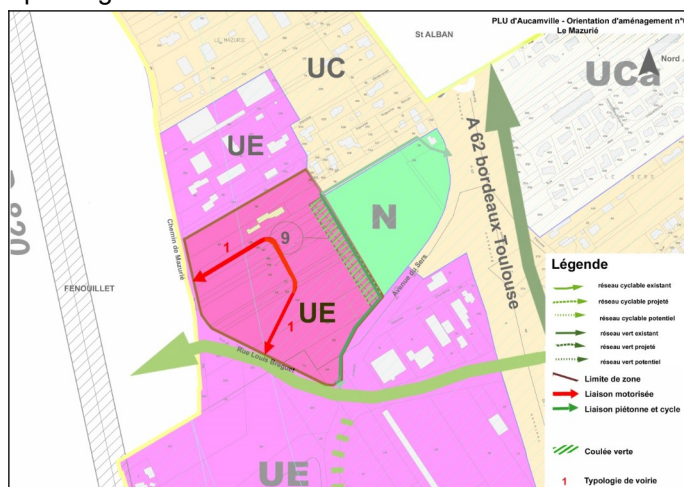
Les dispositions proposées : Orientations d'Aménagement (3)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Mazurié » est un additif au document 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aucamville approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 18 février 2016. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Mazurié » vient dans ce document, remplacer l'Orientation particulière II.6 : Secteur 6 : Le Mazurié Sud qui n'existe plus.

Le document n°3 n'est donc pas modifié, et cette notice explicative vient compléter le rapport de présentation initial.

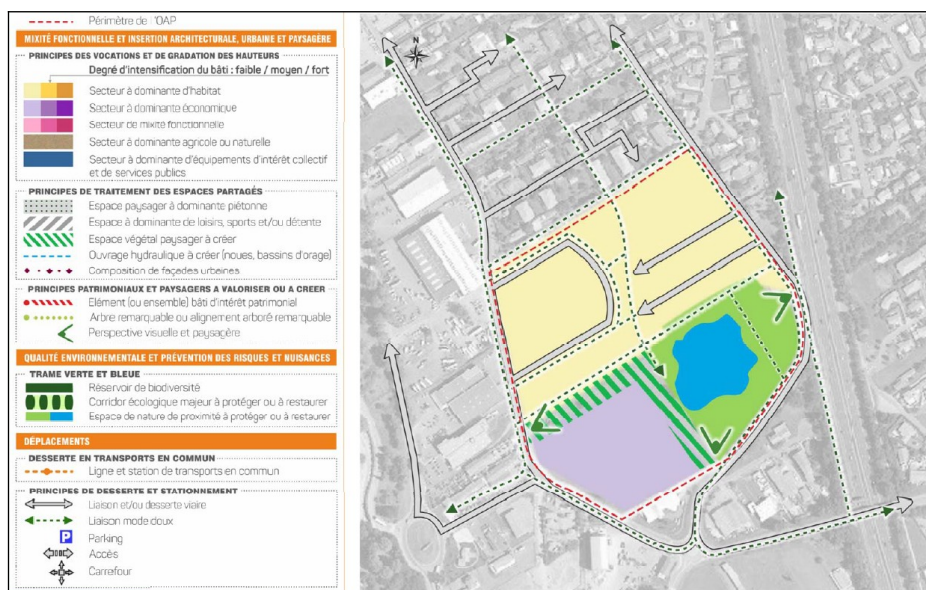
L'orientation II.6 : Secteur 6 : Le Mazurié Sud concernait un site de 4,07 hectares situé à la rencontre entre l'Avenue du Sers et la rue Louis Bréguet. Bordé à l'Est par une pièce d'eau, et un espace vert de loisir. Une bande verte était prévue pour pouvoir réaliser le tour de la pièce d'eau (marquée en emplacement réservé n°9 au PLU). Une connexion piétonne permettant la

jonction au nord vers l'Avenue du Sers et au sud en direction de l'axe doux Rue Louis Bréguet. Cet axe vert transversal permettant de relier la zone d'activité et les quartiers au canal situé plus à l'Ouest via Fenouillet. Le reste de la zone était dévolue à l'accueil d'activités artisanales ou économiques en prolongement de la zone industrielle du Mazurié.



L'orientation II.6 : Secteur 6 « Mazurié Sud »

La nouvelle orientation n°6 « Mazurié » concerne un site de 11 hectares situé au nord-ouest de la commune, au sud l'avenue du Sers et la rue Louis Bréguet et à l'ouest le chemin de Mazurié. Il s'agit donc de retrouver une cohérence dans le maillage de ce secteur et de réfléchir au repositionnement des zones d'activités et à l'évolution des quartiers d'habitat. Il s'agit de conforter l'habitat existant à l'est et permettre un renouvellement urbain et une intensification douce de l'habitat actuel à l'ouest, en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Le développement de liaisons douces dans le secteur résidentiel garantira des déplacements apaisés au sein du quartier. Accueillir de nouvelles activités compatibles avec le quartier d'habitat. De par sa qualité paysagère, le lac apporte une forte plus-value au quartier qu'il convient de mettre en valeur et de connecter au reste de la zone.



La nouvelle OAP Secteur 6 « Mazurié »

Les dispositions proposées : règlement écrit

<i>Avant</i>	<i>Après</i>
Règlement écrit : Dispositions générales	
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES c) La zone moins dense de constructions discontinues repérée par l'indice "UC" au plan, avec des secteurs UCa.	ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES c) La zone moins dense de constructions discontinues repérée par l'indice "UC" au plan, avec des secteurs UCa et UCb
Zone UC	
<p>Caractéristiques de la zone :</p> <p>La zone UC recouvre des terrains où la densité de construction est peu importante.</p> <p>Elle occupe des terrains situés de part et d'autre de l'Autoroute A.62 et comporte un certain nombre de petites activités à caractère dominant d'artisanat.</p> <p>Le règlement tend à maintenir l'habitat sous une forme organisée tout en autorisant les petites activités.</p> <p>Un sous-secteur UCa est mis en place sur cette zone afin de prendre en compte un parcellaire en lanière très étroit et permettre des implantations différentes adaptées à ce site.</p>	<p>Caractéristiques de la zone :</p> <p>La zone UC recouvre des terrains où la densité de construction est peu importante.</p> <p>Elle occupe des terrains situés de part et d'autre de l'Autoroute A.62 et comporte un certain nombre de petites activités à caractère dominant d'artisanat.</p> <p>Le règlement tend à maintenir l'habitat sous une forme organisée tout en autorisant les petites activités.</p> <p>Un sous-secteur UCa est mis en place sur cette zone afin de prendre en compte un parcellaire en lanière très étroit et permettre des implantations différentes adaptées à ce site.</p> <p>Un sous-secteur UCb est mis en place sur cette zone pour permettre la mutation vers de l'habitat tout en prenant en compte la présence des activités en place.</p>
ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES - Les constructions à usage agricole. - Les activités industrielles. - Les terrains de camping et de caravanning et d'habitats légers de loisirs, les terrains de gardiennage de caravanes. - L'ouverture de carrières et de gravières. - Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée. - Les entrepôts. - Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient (notamment les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux non compatibles avec le caractère de la zone).	ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES - Les constructions à usage agricole. - Les activités industrielles. - Les terrains de camping et de caravanning et d'habitats légers de loisirs, les terrains de gardiennage de caravanes. - L'ouverture de carrières et de gravières. - Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée. - Les entrepôts. - Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient (notamment les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux non compatibles avec le caractère de la zone).

	<p>Dans le sous-secteur UCb, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole. - Les terrains de camping et de caravanning et d'habitats légers de loisirs, les terrains de gardiennage de caravanes. - L'ouverture de carrières et de gravières. - Les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée. - Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient (notamment les dépôts de vieux véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux non compatibles avec le caractère de la zone).
<p>ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher, à condition qu'un minimum de 30% de la surface de plancher et de 30% du nombre de logement soit réservé à la construction de logements locatifs sociaux. Les opérations d'habitat avec un minimum de 5 logements ou 5 lots, à condition qu'un minimum de 30% du nombre de logement ou de lot soit réservé à la construction de logements locatifs sociaux. - Dans les secteurs soumis à servitude de mixité sociale (SMS 1 sur le règlement graphique), un minimum de 80 % de la surface de plancher sera réservée à de l'habitat. <p>Un minimum de 30% de la surface de plancher habitat sera dédiée à du logement locatif social.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs soumis à des orientations d'aménagement, les constructions doivent respecter les principes d'aménagement préconisés (orientation d'aménagement n°1 Les Bosquets, n°2 les Bourdettes, n°4 Andrau, n°5 Lacourtenourt, n°8 Mazurié Nord). 	<p>ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'habitat de plus de 500 m² de surface de plancher, à condition qu'un minimum de 30% 35% de la surface de plancher et de 30% 35% du nombre de logement soit réservé à la construction de logements locatifs sociaux. Les opérations d'habitat avec un minimum de 5 logements ou 5 lots, à condition qu'un minimum de 30% 35% du nombre de logement ou de lot soit réservé à la construction de logements locatifs sociaux. - Dans les secteurs soumis à servitude de mixité sociale (SMS 1 sur le règlement graphique), un minimum de 80 % de la surface de plancher sera réservée à de l'habitat. <p>Un minimum de 30% 35% de la surface de plancher habitat sera dédiée à du logement locatif social.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs soumis à des orientations d'aménagement, les constructions doivent respecter les principes d'aménagement préconisés (orientation d'aménagement n°1 Les Bosquets, n°2 les Bourdettes, n°4 Andrau, n°5 Lacourtenourt, n°6 Mazurié et n°8 Mazurié Nord).
ARTICLE UC 3 :	ARTICLE UC 3 :

<p>1 – Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs du Bosquet, des Bourdettes, d'Andrau, de Lacourtenourt, du Mazurié Nord (orientations n°1, 2, 4, 5, et 8 repérées sur le règlement graphique), les accès devront respecter les indications du règlement graphique (points de connexion). <p>2 – Voiries nouvelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs du Bosquet, des Bourdettes, d'Andrau, de Lacourtenourt, et du Mazurié Nord (orientations n°1, 2, 4, 5, et 8 repérées sur le règlement graphique), les accès devront respecter les indications du règlement graphique (points de connexion). - Dans les secteurs du Mazurié nord (orientation n°8), la desserte devra respecter les typologies définies dans les orientations d'aménagement, et l'aménagement d'une piste cyclable. 	<p>1 – Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs du Bosquet, des Bourdettes, d'Andrau, de Lacourtenourt, de Mazurié et du Mazurié Nord (orientations n°1, 2, 4, 5, 6 et 8 repérées sur le règlement graphique), les accès devront respecter les indications du règlement graphique (points de connexion). <p>2 – Voiries nouvelles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs du Bosquet, des Bourdettes, d'Andrau, de Lacourtenourt, de Mazurié et du Mazurié Nord (orientations n°1, 2, 4, 5, 6 et 8 repérées sur le règlement graphique), les accès devront respecter les indications du règlement graphique (points de connexion). - Dans les secteurs du Mazurié nord et du Mazurié (orientation n°8 et n°6), la desserte devra respecter les typologies définies dans les orientations d'aménagement, et l'aménagement d'une piste cyclable.
<p>ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions (à l'exception des abris de jardin de moins de 9m²), non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3,00 mètres. - Toutefois une exception pourra être faite pour les piscines à l'air libre ou il sera toléré une implantation à une distance au moins égale à 1.00 mètre de toute construction de la même unité foncière (pas de distance minimale pour les piscines intégrées dans la construction). 	<p>ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions (à l'exception des abris de jardin de moins de 9m²), non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3,00 mètres. - Dans le secteur UCb, toutes constructions (à l'exception des abris de jardin de moins de 9m²), non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3,00 mètres. - Toutefois une exception pourra être faite pour les piscines à l'air libre ou il sera toléré une implantation à une distance au moins égale à 1.00 mètre de toute construction de la même unité foncière (pas de distance minimale pour les piscines intégrées dans la construction).

<p>ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol totale des constructions (piscines non comprises) ne devra pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. - Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics. 	<p>ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emprise au sol totale des constructions (piscines non comprises) ne devra pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière. - Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages publics. <p>Dans le secteur UCb, l'emprise au sol totale des constructions (piscines non comprises) ne devra pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activités industrielles et entrepôts : Non réglementée.</p>
<p>ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est définie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,5 mètres sous sablière mesurée à partir du terrain naturel et sans dépasser R+1, pour les constructions à usage d'habitat. - 9 mètres sous sablière mesurés à partir du terrain naturel, pour les constructions à usage d'activités. - La réalisation d'un sous-sol semi enterré couvert pour du stationnement autorise un dépassement de 1,50 mètre de la hauteur limite. - Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<p>ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est définie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6,5 mètres sous sablière mesurée à partir du terrain naturel et sans dépasser R+1, pour les constructions à usage d'habitat. - 9 mètres sous sablière mesurés à partir du terrain naturel, pour les constructions à usage d'activités. - La réalisation d'un sous-sol semi enterré couvert pour du stationnement autorise un dépassement de 1,50 mètre de la hauteur limite. - Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions est définie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres sous sablière mesurée à partir du terrain naturel, pour les constructions à usage d'habitat. - 12 mètres sous sablière mesurés à partir du terrain naturel, pour les constructions à usage d'activités. - La réalisation d'un sous-sol semi enterré couvert pour du stationnement autorise un dépassement de 1,50 mètre de la hauteur limite. - Ces dispositions précitées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<p>ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</p>	<p>ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Dans le secteur Ucb,</p> <p>Pour l'artisanat, les activités industrielles et les entrepôts, le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public etc...) et de la localisation de l'établissement.</p>
<p>ARTICLE UC 13 : ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS</p> <p>4 Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :</p> <p>25% minimum de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts d'accompagnement de pleine terre. La moitié au moins de cet espace d'accompagnement sera d'un seul tenant. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse à une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle dans l'espace urbain.</p>	<p>ARTICLE UC 13 : ESPACES CLASSES, ESPACES LIBRES, PLANTATIONS</p> <p>4 Espaces libres, plantations et espaces verts à créer :</p> <p>25% minimum de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts d'accompagnement de pleine terre. La moitié au moins de cet espace d'accompagnement sera d'un seul tenant. Toutefois, d'autres caractéristiques pourront être acceptées si elles répondent, au vu d'un plan masse à une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle dans l'espace urbain.</p> <p>Dans le secteur UCb,</p> <p>45% minimum de la surface de l'unité foncière doit être aménagé en espaces verts d'accompagnement de pleine terre.</p> <p>Pour les occupations à destinations d'activités industrielles et entrepôts, la surface des espaces verts plantés doit être au moins égale à 10% de l'unité foncière.</p>
<p><i>PLU opposable (1ère Modification du 18/02/2016)</i></p>	<p><i>Projet de mise à disposition</i></p>