

Plan Local d'Urbanisme



Modification 2

approuvée par délibération du 06/04/2023

1 – Rapport de Présentation

1a - Notice explicative



toulouse
métropole

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	5
1.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....	5
1.2 Cadre législatif.....	6
1.2.1 Champs d'application de la procédure de modification.....	6
1.2.2 Déroulement de la procédure.....	7
2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....	9
2.1 Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....	9
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 27/04/2017).....	9
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012).....	11
2.1.3 Pacte Métropolitain pour l'Habitat.....	11
2.1.4 Compatibilité avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) (Approuvé le 27/06/2019).....	11
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....	12
2.2.1 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....	12
Point d'objet A : Passage d'une partie de la zone UP à destination d'équipement public secteur « Miquelou » en zone UB à destination d'habitat.....	13
Point d'objet B : Passage de la zone UP à destination d'équipement public secteur «Champs Grand» en zone UBa à destination d'habitat.....	15
Point d'objet C : Suppression de l'OAP Fourragères.....	17
Point d'objet D : Classement espace boisés symbole (EBC) Fourragères.....	18
Point d'objet E : Evolution des outils de mixité sociale.....	20

1. Cadre réglementaire

1.1 Les évolutions du document d'urbanisme

La commune de Grarentour est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2013, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 1ère modification du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2015 ;
- La 1ère modification simplifiée du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 23 février 2017 ;

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 du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Grarentour.

Approuvé le 11 avril 2019, le PLUi-H de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

L'annulation du PLUi-H a mis à mal des projets d'habitat sur deux sites à proximité du centres villes et des équipements publics, dont la programmation participait notamment aux objectifs de la politique de l'habitat à l'échelle de la commune de Grarentour mais aussi Métropolitaine.

La temporalité de ces projets est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain dont l'approbation est prévue en 2025 et sont donc proposés dans le cadre de cette procédure de modification. 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.

Les modifications proposées dans la 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Grarentour visent à encourager la production de logements locatifs sociaux par la mise en oeuvre d'outils réglementaires de mixité afin de soutenir les efforts de la commune pour atteindre ses objectifs légaux de production de logements locatifs sociaux.

La commune de Grarentour est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 avril 2013, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions:

- La 1ère modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2015,
- La 1ère modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 23 février 2017.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champs d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de Gratentour, Toulouse Métropole, l'autorité compétente en matière d'urbanisme réglementaire, en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date de 9 mai 2022. Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont notamment pour effet :

1. De majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
2. De diminuer les possibilités de construire ;
3. De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

4. Modifier les orientations du P.A.D.D. ;
5. Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
6. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
7. Comporter de graves risques de nuisances.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 9 mai 2022, la présente procédure a pour objets :

- Le passage de la zone UP à destination d'équipement du secteur « Miquelou » en zone UB à destination d'habitat,
- Le passage de la zone UP à destination équipement du secteur «Champs Grand» en zone UB à destination d'habitat,
- La suppression de l'OAP Fourragères,
- Protéger du patrimoine végétal arboré.
- Mise en place d'emplacements réservés logements (ERL),
- L'évolution des outils en faveur du logement social.

En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun.

1.2.2 Déroulement de la procédure

● Contenu du dossier

Le dossier devra contenir :

Une notice exposant les motifs des changements envisagés. Elle viendra compléter le rapport de présentation initial du PLU (R.151-5) qui n'est pas modifié dans son contenu initial ;

Une notice présentant les impacts potentiels des modifications sur l'environnement pour examen au cas par cas. 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 (arrêté, délibérations) et notamment la dispense d'évaluation environnementale ;

Les avis de personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du 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 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.

● Notification du dossier aux personnes publiques associées

Conformément aux articles L153-40, L.132-7, L.132-9 du Code de l'Urbanisme, le projet de dossier de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques suivantes pour information :

- *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 Groupement HLM de Haute-Garonne,*
- *Madame la Présidente du SMEAT,*
- *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 de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne,*
- *Monsieur le Président de Tisseo S.M.T.C.,*
- *Madame la directrice Territoriale SNCF Réseau Ingénierie et Projets,*
- *Messieurs les Maires des communes riveraines de Bruguères, Castelnest, Cépet, Pechbonnieu, Saint Alban, Labastide-Saint-Sernin, Lespinasse et Saint Sauveur*

Un commissaire enquêteur sera désigné pour conduire l'enquête publique relative au projet de 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Gratentour.

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

En application 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 de l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou de la Personne Publique Responsable et d'un avis conforme de l'AE.

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

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

● **Mise à Enquête publique**

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. Celle-ci est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole et il est prévu qu'elle se déroule fin 2022/début2023.

● **Calendrier de la procédure de modification du PLU**

Les grandes étapes de la procédure de modification du PLU Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole	<i>153-37 et 123-13-1</i>
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	<i>R 104-33 CU R 104-34 CU</i>
Notification aux Personnes Publiques Associées	<i>L153-40, L.132-7 et L.132-9</i>
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	<i>L103-6</i>
Enquête Publique - 1 mois	<i>L123-3 - CE</i>
Délibération avis de la commune	<i>L 5211-57 - CGCT</i>
Approbation par le conseil de la métropole	<i>L153-47 Mesures publicités Caractère exécutoire</i>

2. Changements apportés au document d'urbanisme

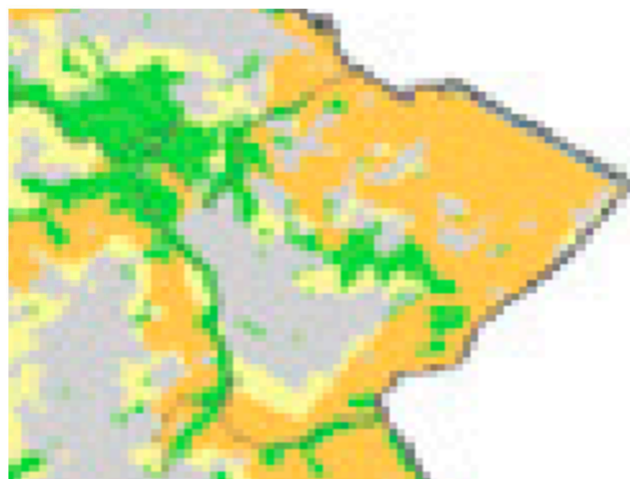
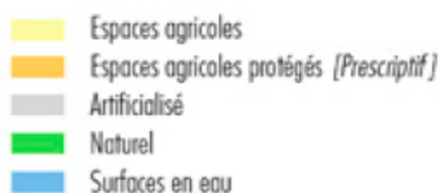
2.1 Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 27/04/2017)

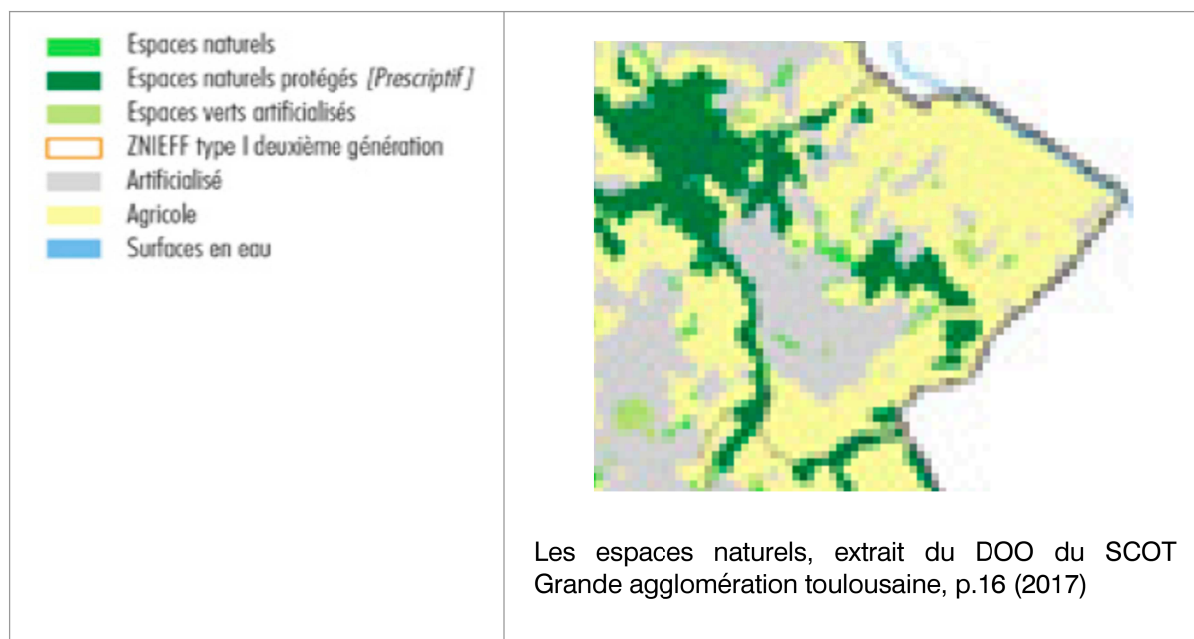
Le projet d'aménagement du SCOT de la Grande agglomération toulousaine s'organise autour de 3 grands axes, repris dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) : maîtriser l'urbanisation, polariser le développement, relier les territoires. Le chapitre « Piloter le projet » permet d'aborder la mise en œuvre de ces orientations et la gouvernance territoriale.

La compatibilité de la procédure d'évolution du PLU de Gratentour sera analysée selon ces 3 axes.

- Maîtriser l'urbanisation :
 - Le passage de deux zone UP à destination d'équipement en zone UB à destination d'habitat
 - La modification du pourcentage de logements sociaux dans le Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) concerne les zone urbaines mixtes de la commune (UA,UB, UC) qui correspondent aux zones urbaines déjà artificialisées du SCOT.
 - La suppression de l'OAP Fourragère
 - La mise en place d'emplacements réservés logements.
 - Ces points d'objets ne concernent pas les prescriptions relatives aux espaces agricoles ou naturels protégés

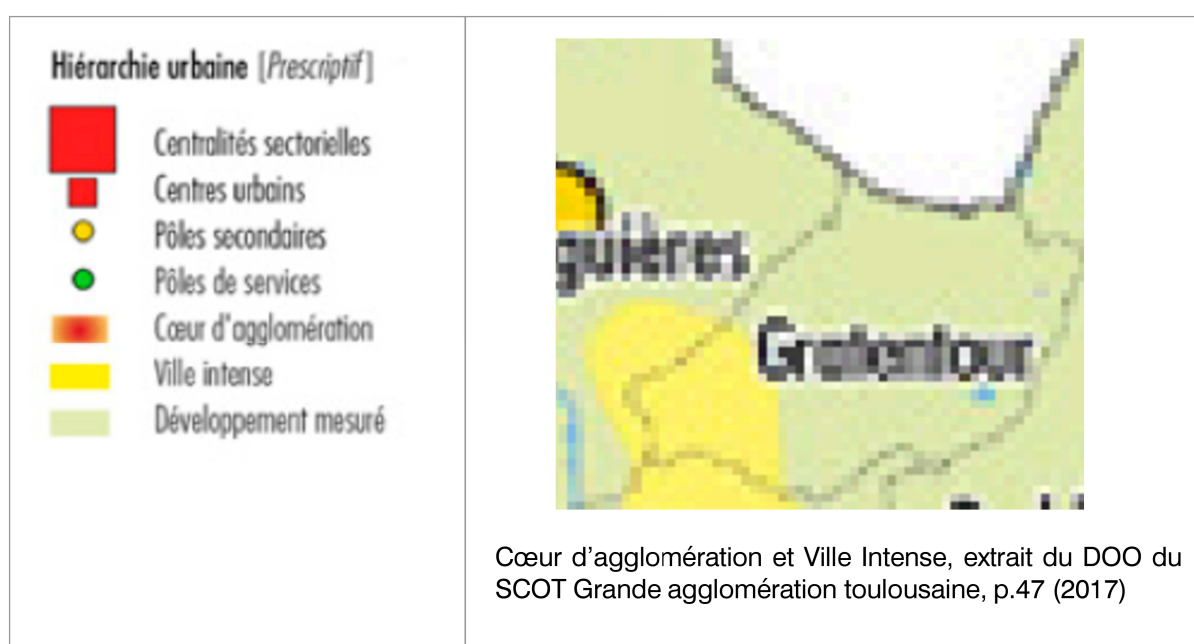


Les espaces agricoles, extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.14 (2017)



• Polariser le développement :

- Les outils de mixité sociale introduits dans la présente procédure s'appliquent aux territoires identifiés en Cœur d'agglomération et en Ville intense, notamment dans la centralité urbaine de Gratentour. Ils s'inscrivent dans la logique de produire les logements dans la ville intense (P56) et de construire principalement les logements sociaux dans les secteurs équipés ou desservis par les transports en commun (R66).
- L'évolution de SPL dans les zones urbaines de la commune et de majorations constructives en faveur des logements locatifs sociaux contribue à l'objectif de diversification de la production de logement et notamment, la prescription P61.



- Relier les territoires :

La commune de Gratentour est desservie par un bus (Ligne 69) .

Les modifications envisagées dans cette procédure ne concernent pas la mobilité.

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

Les points d'objets de cette procédure ne concernent pas la mobilité.

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 globale de logements ou de logements sociaux tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUiH approuvé en 2019.

2.1.4 Compatibilité avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (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'écomobilité 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

Les modifications envisagées dans cette procédure ne contribuent pas directement à la mise en œuvre des actions du PCAET. Cependant, 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, ...

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents changements apportés aux pièces du PLU de Toulouse Métropole, commune de Gratentour 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.

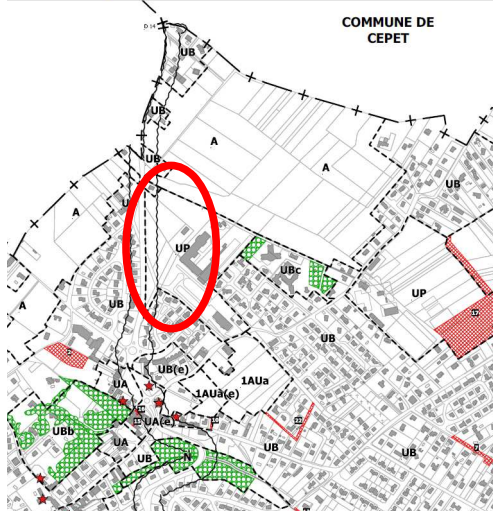
D'un point de vue d'ensemble, les impacts sur l'environnement de la présente procédure sont maîtrisés puisqu'il ne s'agit que de modifications réglementaires mineures. L'analyse des impacts potentiels sur l'environnement est détaillée dans la notice au cas par cas soumise à l'autorité environnementale.

Les différents objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Le rapport de présentation du P.L.U. (Pièce 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.

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.

- Localisation

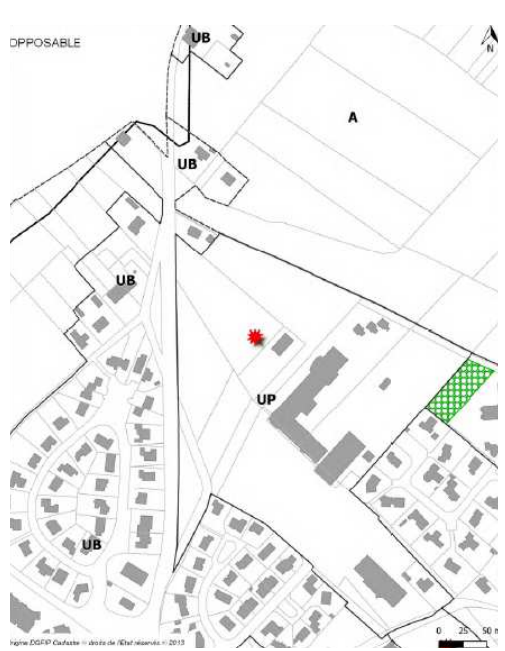
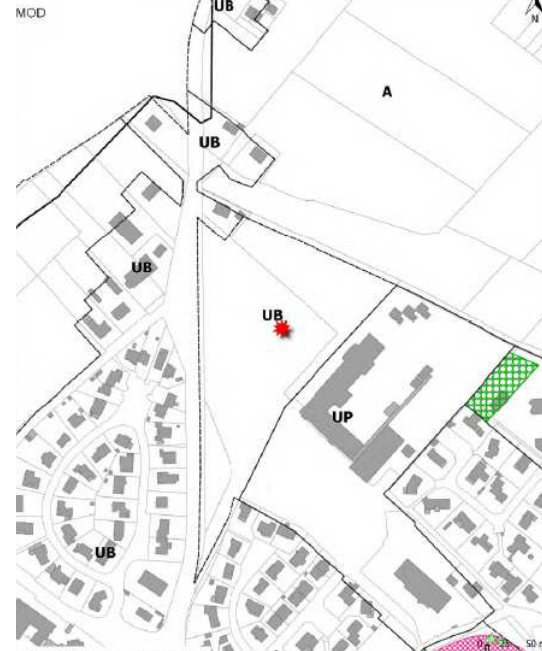


- **Justification**



● **Modification des documents proposés**

- Le règlement graphique (DGR)
- Les dispositions proposées : règlement graphique

PLU opposable (1ère Modification simplifiée du 23/02/2017)	Projet de 2ème modification
 <p>Carte du PLU opposable (1ère Modification simplifiée du 23/02/2017). La carte montre une zone UP (Urbanisation Privée) et une zone UB (Urbanisation de Bâtiments). Un point rouge indique une modification. Le plan est intitulé 'DPOSABLE' et 'A'. Une échelle de 0 à 50 m est indiquée.</p>	 <p>Carte du Projet de 2ème modification. La carte montre une zone UB (Urbanisation de Bâtiments) et une zone UP (Urbanisation Privée). Un point rouge indique une modification. Le plan est intitulé 'MOD' et 'A'. Une échelle de 0 à 50 m est indiquée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Changement d'une partie de la zone UP à destination d'équipement public en UB à destination d'habitat 	

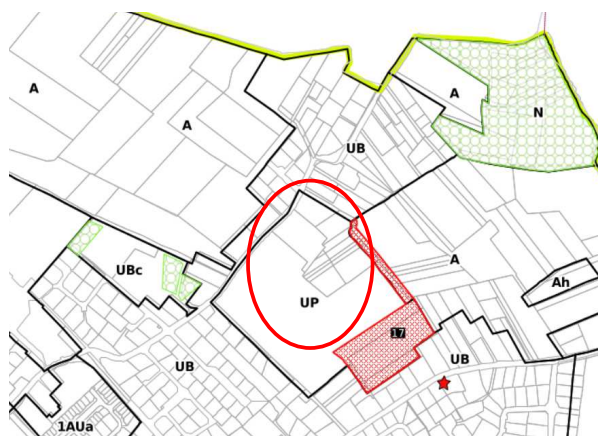
- Les dispositions proposées : règlement écrit

Le règlement de la zone UP à destination d'équipement public sur ce secteur sera remplacé par le règlement de la zone UB à destination d'habitat.

Point d'objet B : Passage de la zone UP à destination d'équipement public secteur «Champs Grand» en zone UBa à destination d'habitat

● Localisation

Le secteur de « Champ Grand » se situe proche du centre ville de la commune, en continuité d'un secteur d'équipements publics composés de l'école et d'une salle des sports.



● Justification

Cette zone urbaine a une vocation d'accueillir des équipements publics (UP) a été en partie passée en partie en zone mixte (UM) au PLUiH afin d'accueillir des logements.

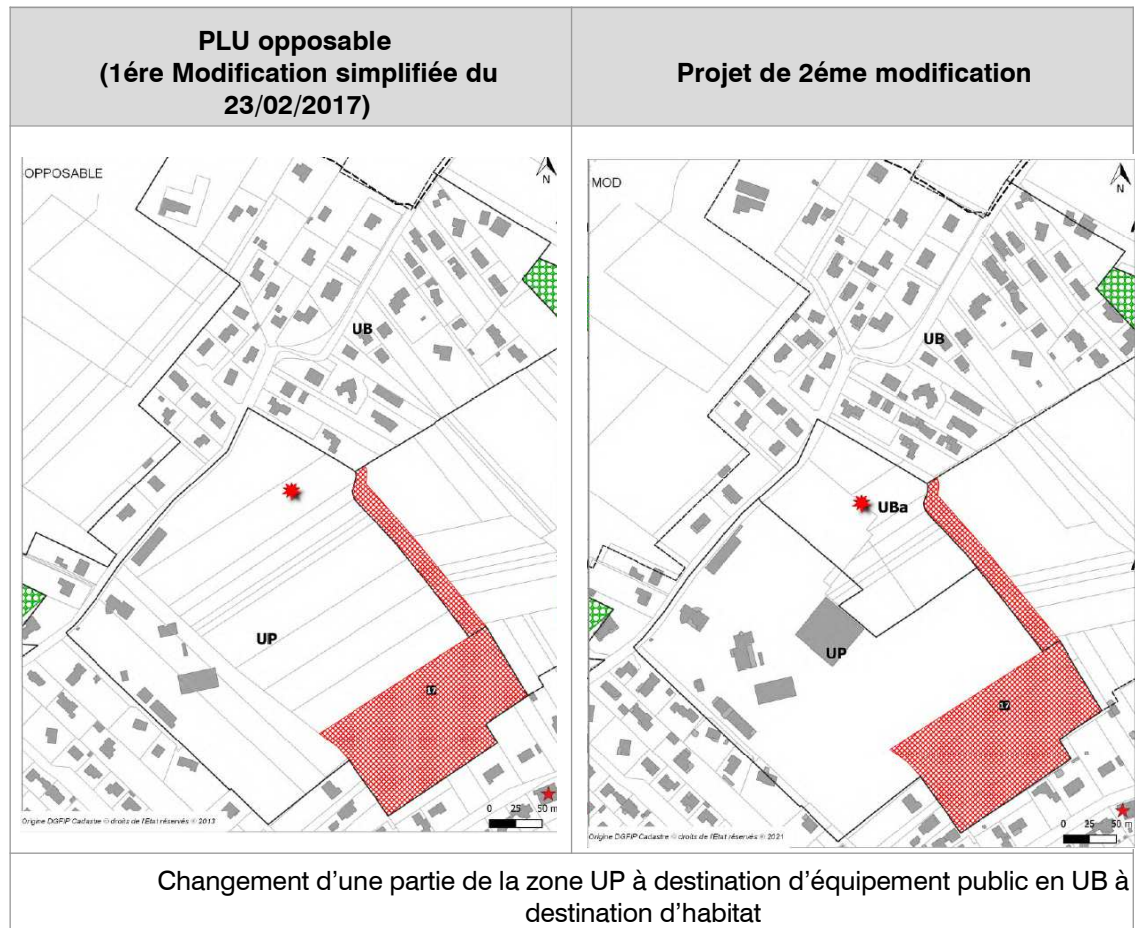
Durant l'application de ce dernier, une opération d'habitat comprenant 18 logements dont 35% de logements locatifs sociaux a vu le jour et en cours de réalisation.

Suite à l'annulation du PLUiH en mai 2021, cette zone est repassée, de fait, en UP.

Afin de garantir la cohérence du projet engagé, le zonage de la zone concernée par cette opération ainsi que le reliquat de 19801m² passera d'une zone UP en zone UBa, qui prévoit un coefficient d'emprise au sol de 30%.

- Modification des documents proposés

- Le règlement graphique (DGR)
- Les dispositions proposées : règlement graphique



- Les dispositions proposées : règlement écrit

Le zonage UP à destination d'équipement public sur ce secteur sera remplacé par le zonage de la zone UB sous secteur "a"

seul l'article 9 de la zone UB est voué à être modifié

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Définition figurant au lexique du présent règlement.

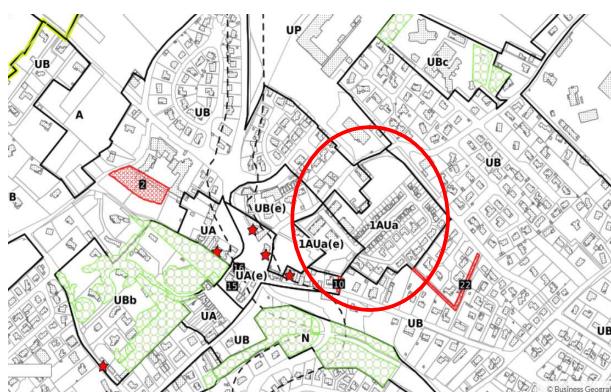
L'emprise au sol des constructions de la superficie totale de l'unité foncière est fixée à :

- 20 % maximum en UB,
- 30% maximum en UBa
- 10 % maximum en Ubb,
- 40 % maximum en Ubc,
- 20 % en UBe.

Point d'objet C : Suppression de l'OAP Fourragères

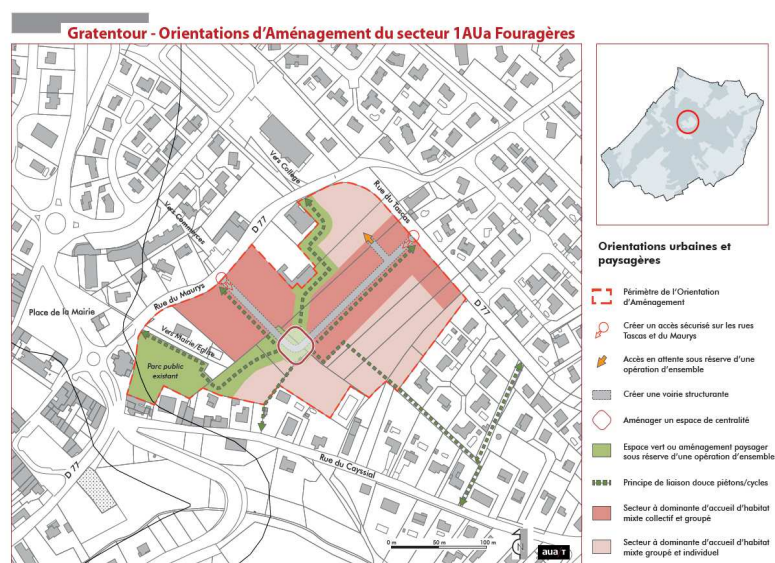
● Localisation

Le secteur est en centre ville à proximité des équipements et services publics ainsi que des commerces.



● Justification

L'OAP Fourragères a pour partie été réalisée, il reste à ce jour un petit secteur à dominante d'habitat mixte groupé et individuel (6218m²). Dans un souci d'harmonisation avec les formes urbaines déjà présentes dans ce secteur ainsi que la prise en compte de la loi Climat et Résilience d'août 2021, la commune souhaite que le règlement de la zone 1AUa qui permet une emprise au sol de 20 % et une hauteur de 8m, s'applique en lieu et place de l'OAP qui prévoit une faible densité.



- **Modification des documents proposés**

- Les OAP

L'OAP Fourragère sera supprimée, par conséquent, dans la 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Gratentour, elle n'apparaîtra plus dans les OAP.

- Le règlement écrit

L'article 2 de la zone 1AU doit être modifié afin entériner la suppression de l'OAP Fourragères

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - En secteur 1 AUa

~~Les constructions et opérations ne sont autorisées que si elles sont réalisées sous forme d'une opération d'aménagement recouvrant l'ensemble de la zone 1AUa [y compris 1AUa(e)] et compatibles avec les orientations d'aménagement intégrées au présent PLU (pièce n°3).~~

Sans objet

Point d'objet D : Classement espace boisés symbole (EBC) Fourragères

- **Localisation**

La parcelle AA0015 le long de la rue Maury en centre ville à proximité des équipements et services publics ainsi que des commerces. Dans le PLU opposable ce secteur est soumis à l'OAP Fourragère

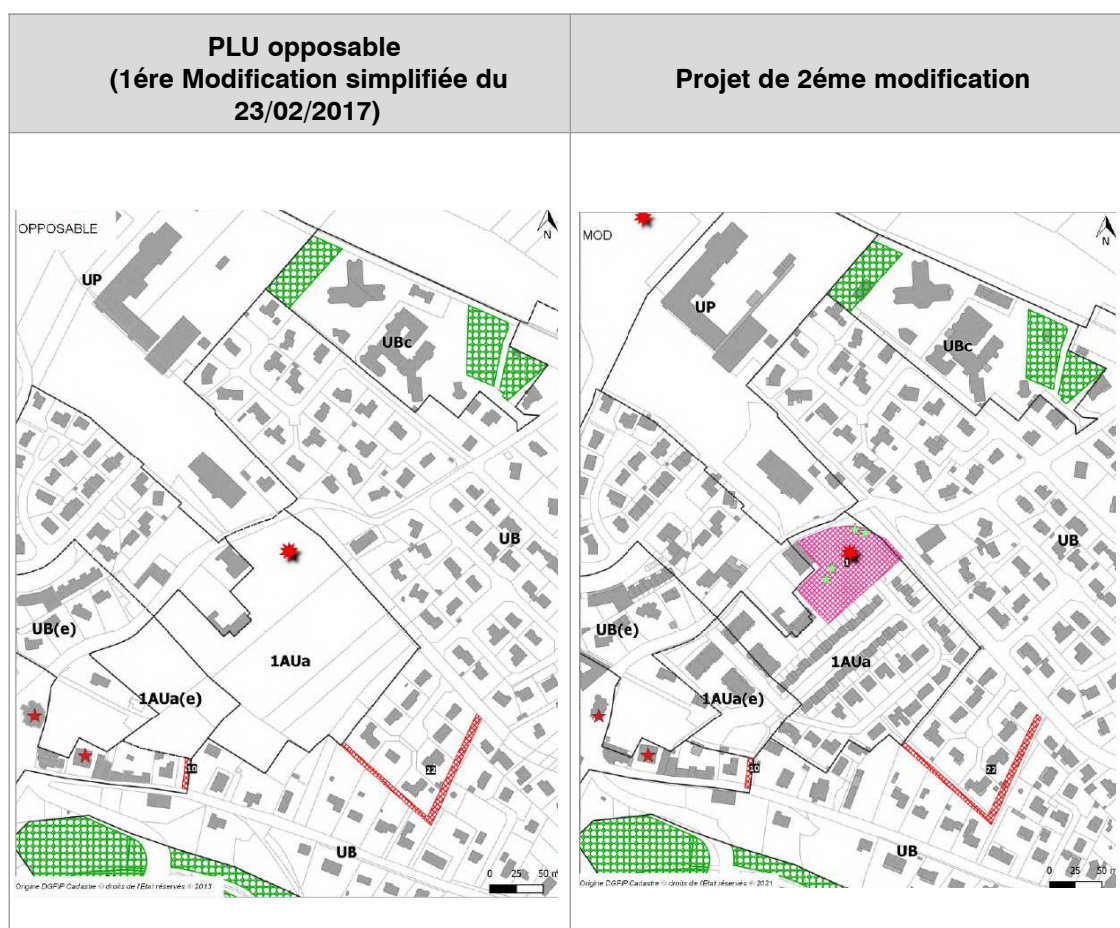
- **Justification**

Quatre arbres sains présentant un houppier de qualité se trouvant en limite de la parcelle AA0015 le long de la rue Maury et à l'intérieur de cette dernière nécessitent un classement en tant qu'espace boisé classé. Ce classement permettra d'accompagner une opération d'habitat et contribuera au cadre de vie des futurs habitants



• **Modification des documents proposés**

- Le règlement graphique (DGR)
- Les dispositions proposées : règlement graphique



Point d'objet E : Evolution des outils de mixité sociale

● Exposé des motifs de changement

L'ensemble des modifications proposées vise à soutenir la production de logements locatifs sociaux (LLS) pour permettre à la commune, soumise à la loi SRU de répondre à ses objectifs légaux de production

Le taux de logements locatifs sociaux de la Commune de Gratentour de 16,10 % au 1^{er} janvier 2021 nécessite un maintien de la dynamique de production engagée par la commune précédemment et un redéfinition des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux en cohérence avec ce qui avait été inscrit dans le PLUiH de 2019.

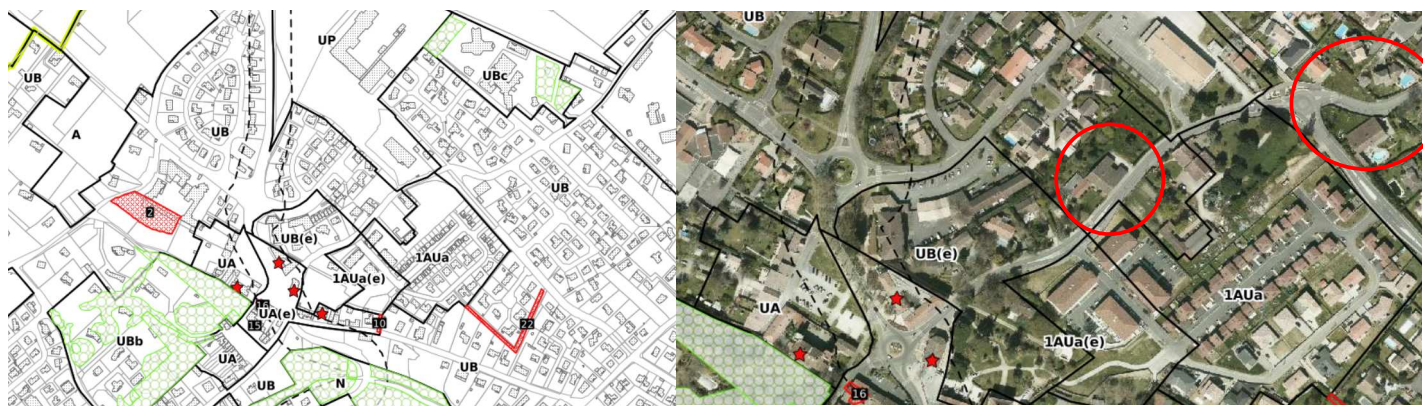
C'est pourquoi la commune a souhaité lancer une procédure de modification pour faire évoluer ses outils réglementaires de mixité pour encourager la production de logements et en particulier de logements locatifs sociaux dans le tissu urbain constitué. En effet, les modifications envisagées doivent s'inscrire dans la perspective d'élaboration du nouveau PLUi-H et notamment prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation foncière contenus dans la Loi Climat et Résilience. La réflexion a donc porté sur le renouvellement urbain par densification et le comblement de dents creuses.

Deux types d'outils réglementaires de mixité sociale sont utilisés dans le PLU de Toulouse Métropole, commune de Gratentour :

- La création d'emplacement réservé logement. L'ERL permet d'identifier un foncier au règlement graphique sur lequel est défini un programme de construction comprenant à minima 45% de LLS
- L'évolution du pourcentage des secteurs à pourcentage de logements locatifs sociaux (SPL) applicables aux zones UA, UB, 1AUa, 1AUb et 1AUc et qui auront un impact sur la production de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements à partir d'un seuil d'opération
- Création d'un Emplacement Réservé Logement (ERL) – L 151-41-4

● Localisation

Le secteur est en centre ville à proximité des équipements et services publics ainsi que des commerces.

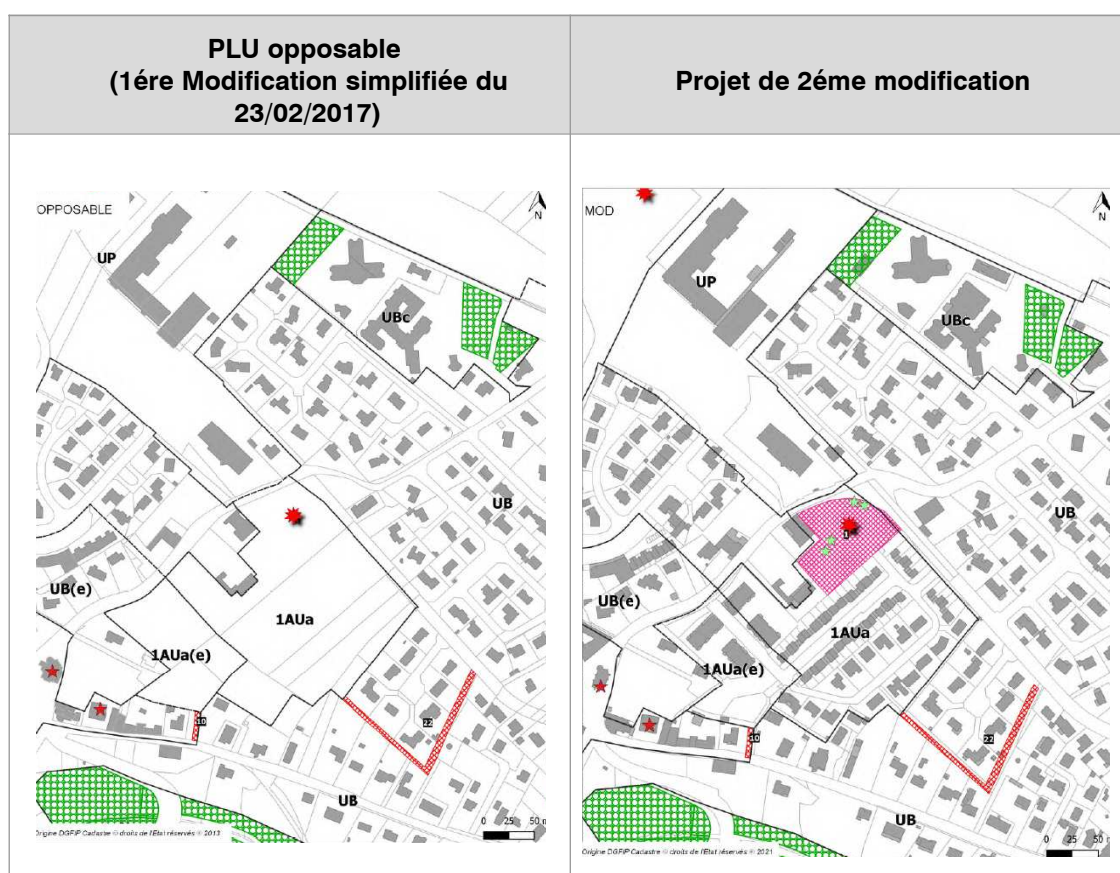


● Justification

Suite à la suppression de l'OAP Fouragères, et à la volonté d'accueillir des logements au plus près de son centre, la commune souhaite, la mise en place d'un ERL sur une partie de la parcelle AA0015 (5270m²). Ce programme prendra en compte le règlement de la zone 1AUa auquel est soumis ce secteur pour établir un programme de logement.

● Modification des documents proposés

- Le règlement graphique (DGR)
- Les dispositions proposées : règlement graphique



- Les annexes

La liste des emplacements réservés évoluera afin d'intégrer une liste d'emplacements réservés logements (ERL).

Commune	Numéro	Adresse	Surface (m ²)	Programme	Logement Locatifs Social (%minimum)	Accession sociale (%minimum)	Bénéficiaire
Gratentour	1	Rue Maury (AA0015)	5281	Minimum 28 logements	45 %	10 %	Toulouse Métropole

● **Evolution du Pourcentage de Logements sociaux (SPL) – L.151-15 - ainsi que du seuil de déclenchement**

Dans l'ensemble des zones urbaines du PLU de Gratentour, pour toute opération incluant des constructions à usage d'habitation, supérieure ou égale à une certaine surface de plancher, une part de l'opération doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux, ceci afin de mettre en œuvre les objectifs légaux définis par la loi SRU et complétés par les lois Duflot et 3DS et favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune.

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
A.	Evolution des Secteurs à Pourcentage de Logements Sociaux- L 151-15	
	Evolution des règles des secteurs permettant de favoriser la production de logements locatifs sociaux	- Le règlement écrit (5.1) – art 2

● **Localisation**

Les Secteurs à Pourcentage de Logements Locatifs sociaux sont définis au sein des zones urbaines, dites U (UA, UB, 1AUa, 1AUB, 1AUC) du PLU de Toulouse Métropole, commune de Gratentour.

● **Justification et choix de l'outil**

Il est proposé d'instaurer des Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) imposant de réaliser une part de logements locatifs sociaux tels que prévus à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le SPL s'exprime par un seuil de déclenchement et le taux de logements locatifs sociaux attendu. Le SPL est défini dans le règlement écrit des zones concernées (article 2).

Le seuil qui déclenche l'obligation est calculé en surface de plancher (SP) ou en nombre de logements. L'obligation est calculée en SP et en nombre de logements. Cette rédaction permet notamment d'inclure les lotissements dans l'application du dispositif et de limiter les effets de seuil non désirés. Elle améliore également les effets de l'outil puisque le taux SRU résulte du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de résidences principales.

Le seuil de déclenchement de 500 m² est maintenu. Ce seuil est pertinent au regard de la taille des opérations réalisées depuis plusieurs années et du contexte foncier de la commune. Il est conforme à celui qui avait été mis en place dans le PLUiH.

Le taux de 20 % inscrit dans le PLU, inférieur au taux légal SRU, ne permettant pas d'engager une production de logements sociaux suffisante pour accompagner la croissance du parc et à rattraper le retard, l'obligation de production de logements locatifs sociaux est fixée à 35 % de la SP et du nombre de logements, ce qui correspond à l'application du taux inscrit dans le PADD du PLUi-H de Toulouse Métropole

- **Modification des documents proposés**

- Les dispositions proposées : règlement écrit

PLU opposable (1ère Modification simplifiée du 23/02/2017)	Projet de 2ème modification
<p style="text-align: center;"><u>Zone UA</u></p> <p>ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>...</p> <p>5- Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-151-15 du Code de l'urbanisme identifiés au pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500m² de surface de plancher et toute opération d'aménagements à usage d'habitat entraînant la création de plus de 2 lots, doivent affecter au minimum 20% de la surface de plancher à du logement locatif social</p> <p>...</p>	<p style="text-align: center;"><u>Zone UA</u></p> <p>ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>...</p> <p>5- Dans les secteurs de mixité sociale à, en application de l'article L-123-1-5-II-4 L-151-15 du Code de l'urbanisme identifiés au pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500m² de surface de plancher ou 5 logements et toute opération d'aménagements à usage d'habitat entraînant la création de plus de 2 lots doit affecter comporter au minimum 20% 35 % de la surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social</p> <p>...</p>

PLU opposable (1ère Modification simplifiée du 23/02/2017)	Projet de 2ème modification
<p style="text-align: center;"><u>Zone UB</u></p> <p>ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>...</p> <p>4- Dans les secteurs de mixité sociale, en application de l'article L-151-15 du Code de l'urbanisme identifiés au pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500m² de surface de plancher et toute opération d'aménagements à usage d'habitat entraînant la création de plus de 2 lots, doivent affecter au minimum 20% de la surface de plancher à du logement locatif social</p> <p>...</p>	<p style="text-align: center;"><u>Zone UB</u></p> <p>ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>...</p> <p>4- Dans les secteurs de mixité sociale à, en application de l'article L-123-1-5-II-4 L-151-15 du Code de l'urbanisme identifiés au pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500m² de surface de plancher ou 5 logements et toute opération d'aménagements à usage d'habitat entraînant la création de plus de 2 lots doit affecter comporter au minimum 20% 35 % de la surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social</p> <p>...</p>

PLU opposable (1ère Modification simplifiée du 23/02/2017)	Projet de 2ème modification
<p style="text-align: center;"><u>Zone 1AU</u></p> <p>ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>...</p> <p>3- En application de l'article L-151-15 du Code de l'urbanisme identifié aux pièces graphique du règlement, toute opération de construction, incluant des logements, qui entraîne la création de plus de 500m² de surface de plancher ou plus de 8 logements doit comporter au minimum 30 % de la surface de plancher destiné à du logement locatif social en 1AUa et 1AUb, 20 % de la surface de plancher à du logement locatif social en 1AUc.</p> <p>Dans les opérations de plus de 2 lot, le programme global des constructions à usage d'habitation doit comporter 30 % de la surface de plancher globale minimale affectée à du logement locatif social en 1AUa et 1AUb, 20 % de la surface de plancher globale minimale affectée à du logement locatif social en 1AUc.</p> <p>Cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou dans la déclaration préalable.</p> <p>...</p>	<p style="text-align: center;"><u>Zone 1AU</u></p> <p>ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>...</p> <p>3- En application de l'article L-151-15 du Code de l'urbanisme identifiés au pièces graphiques du règlement, toute construction à usage d'habitat entraînant la création de plus de 500m² de surface de plancher ou 5 logements doit comporter au minimum 35 % de la surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social</p> <p>...</p>