

Plan Local d'Urbanisme



Saint-Orens de Gameville

Modification 2

approuvée par délibération du 22/06/2023

1 – Rapport de Présentation

1.1 - Notice explicative

Sommaire

1. CADRE REGLEMENTAIRE	5
1.1 L'évolution du document d'urbanisme	5
1.2 Cadre législatif.....	6
1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification	6
1.2.2 Déroulement de la procédure.....	6
1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU	8
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme	8
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis	11
2. CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME	12
2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible	12
2.1.1. Compatibilité avec le SCOT (<i>Approuvé le 21/04/2017</i>)	12
2.1.2. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (<i>Approuvé le 17/10/2012</i>)	14
2.1.3. Compatibilité avec le PCAET (<i>Approuvé le 27/06/2019</i>)	14
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....	15
2.2.1. Point d'objet N°1 : Permettre le renouvellement urbain rue Pablo Neruda	15
2.2.2. Point d'objet N°2 : Permettre le renouvellement urbain rue des Chasselas.....	20
2.2.3. Point d'objet N°3 : Permettre le renouvellement urbain et la création d'une maison seniors sur le site de l'ancienne Gendarmerie.	21
2.2.4 Point d'objet N°4 : Instaurer des Emplacements Réservés (ER) afin de renforcer les maillages modes doux et de transports publics.....	26

1. Cadre réglementaire

1.1 L'évolution du document d'urbanisme

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. La Métropole est désormais amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ». En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1er janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE.

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 entraîné la disparition de son volet Habitat : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), sans possibilité de retour à l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) car sa prorogation n'était plus possible. Ainsi, les outils réglementaires mis en œuvre pour accompagner la production de logements ont disparu.

Même si les objectifs de la politique de l'habitat à l'échelle Métropolitaine ont été réaffirmés par la délibération du Conseil de Métropole du 14 octobre 2021 adoptant le Pacte Métropolitain pour l'Habitat, il est nécessaire de modifier le PLU de Saint-Orens-de-Gameville afin de réintroduire certains outils réglementaires nécessaires à l'atteinte des objectifs ainsi fixés.

Aussi, les modifications proposées dans la 2ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE visent à encourager la production de logement, notamment sociaux, à travers des opérations de renouvellement urbain. La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain dont l'approbation est prévue en 2024.

La commune SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 27 juin 2013, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- la 1ère Mise à jour a été approuvée par arrêté du 01/04/2014,
- la 1ère Modification a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 14/04/2016,
- la 2ème Mise à jour a été approuvée par arrêté du 01/08/2016.

La présente modification du PLU constitue donc la **2ème modification du PLU de la commune de SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE**.

En outre, les points d'objets de cette procédure ont été conçus pour s'intégrer à la double logique des grands principes du futurs PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champ d'application de la procédure de modification

A la demande de la commune de SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE, 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 du 18 mars 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 :

- de majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%),
- de diminuer les possibilités de construire,
- 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 :

- 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.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date 18 mars 2022, la présente procédure a pour objets :

- de permettre le renouvellement urbain rue Pablo Neruda, rue des Chasselas et sur le site de l'ancienne Gendarmerie en encadrant la qualité urbaine,
- d'instaurer des Emplacements Réservés (ER) afin de renforcer le maillage des cheminements doux et de transports publics.

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 de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
- Les pièces administratives relatives à la procédure ;
- Les avis des 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 Toulouse, Labège, Auzielle, Lauzerville et Quint-Fonsegrives.

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

● **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.

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 modification du PLU de la commune de SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE,
- 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'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure ».

● **Mise à Enquête publique/Calendrier**

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole. Cet arrêté est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure ».

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

Le bilan de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront présentés en Conseil de la Métropole. Le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur sera approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la commune.

- **Déroulé de la procédure de modification du PLU**

Arrêté de mise en œuvre par le président de Toulouse Métropole <i>18 Mars 2022</i>	<i>(CU Art 153-37) et (CU Art 123-13-1)</i>
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas	<i>(CE - R122-2)</i>
Notification aux Personnes Publiques Associées	<i>(CU Art 121-4)</i>
Délibération motivée sur décision de réaliser ou non l'Evaluation Environnementale	
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de mise à Enquête Publique de la modification	<i>(CU L103-6)</i>
Enquête Publique - 1 mois	<i>(CE - L123-3)</i>
Délibération avis de la commune	<i>(L 5211-57 du CGCT)</i>
Approbation par le conseil de la métropole	

1.3 Les objectifs assignés à la modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

1.3.1.1. Permettre le renouvellement urbain rue Pablo Neruda

D'une superficie de 3726 m², le secteur Pablo Neruda est en liaison immédiate avec les services publics et commerces de proximité présents dans le cœur de ville de Saint-Orens.

Il est composé de six parcelles comprenant chacune une maison d'habitation datant des années 1970-1980. Au fil du temps, ces maisons ont vu leur usage évoluer de telle façon qu'aujourd'hui, seule l'une d'entre elle est restée du logement individuel, les autres étant soit en location (accueil de petite enfance), soit inhabitées.

Afin de mettre en valeur ce foncier idéalement situé, la commune souhaite augmenter les droits à construire, notamment en permettant une hausse de la hauteur autorisée. Cela permettrait d'accueillir un bâtiment de logements collectifs avec au RDC des cellules pour l'implantation de commerces et services complémentaires de l'offre existante. Ce projet de renouvellement urbain s'intègre dans le respect du pacte métropolitain pour la création de logements et dans le renforcement d'un aménagement urbain cohérent du cœur de ville Saint Orennais.

1.3.1.2 Permettre le renouvellement urbain rue des Chasselas

Le terrain, objet du renouvellement urbain, est composé aujourd'hui de deux bâtiments anciens servant de dépendance à la maison principale, non incluse dans le projet de renouvellement urbain. Il présente une superficie d'environ 3400 m².

La situation de cette parcelle permet de bénéficier des services existants au cœur de ville de Saint-Orens et des transports en commun passant par l'artère principale de la ville. Pour ces raisons, la commune souhaite augmenter les droits à construire en autorisant une hauteur similaire au zonage des parcelles situées de l'autre côté de la rue, à savoir une possibilité de bâtir jusqu'à 9 m de haut. Cette évolution réglementaire incitera à la densification d'une parcelle déjà bâtie, répondant ainsi parfaitement au pacte métropolitain de création de logements et à la loi Climat et Résilience.

1.3.1.3 Permettre le renouvellement urbain et la création de logements seniors sur le site de l'ancienne Gendarmerie

Le site de l'ancienne gendarmerie s'étend sur une superficie de 12136 m² et se compose de cinq parcelles présentant trois maisons individuelles, une gendarmerie et ses logements de fonction et un bois jeune et sauvage. La gendarmerie quittant les lieux, une réflexion sur le devenir des bâtiments liés à s'est imposée.

Dans le cadre d'un renouvellement urbain, la commune souhaite accueillir une population ciblée, à savoir les personnes âgées. A ce jour, l'offre est encore insuffisamment développée sur la commune. Par conséquent il est demandé la création de résidences seniors avec et sans service, accompagnée d'une maison de santé et d'une salle communale pour le 3ème âge sur cette emprise.

Afin de permettre la réalisation de ce projet tout en conservant un cadre de vie le plus végétalisé possible, la commune souhaite permettre une évolution réglementaire augmentant les droits à construire tout en protégeant le jeune bois.

1.3.1.4 Instaurer des Emplacements Réservés (ER) afin de renforcer le maillage des cheminements doux et de transports publics

Dans le cadre de l'évolution réglementaire de ces dernières années concernant l'environnement et notamment en faveur de la lutte contre la pollution de l'air et la réduction des gaz à effet de serre (lois TEPCV de 2015, LOM de 2019 et plus récemment Climat et Résilience de 2021), le développement des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle est une priorité pour la métropole et la commune.

Aussi, des travaux pour la création d'une piste cyclable sur une portion de la rue de Lalande doivent être réalisés dès 2023. Cet aménagement constitue un maillon essentiel et prioritaire du maillage communal en faveur des modes doux. Il viendra connecter les itinéraires existants au nord en reliant la voie verte en cours d'aménagement sur l'avenue Jean Bellières (qui se connectera elle-même à la RM2

accueillant prochainement le REV 11), et au sud le Chemin du Bousquet qui assure la liaison avec la commune de Labège et son futur métro.

Par ailleurs, pour renforcer l'offre de transports alternatifs à la voiture, un renforcement du réseau de transport en commun est prévu par la création d'un nouveau Linéo qui reliera le métro de l'Université Paul Sabatier à Toulouse et le lycée de Saint-Orens, en traversant la commune sur son axe principal la RM2. Ce prolongement du Linéo sur la commune vient en concomitance avec la mise en œuvre du REV 11 longeant cette même artère.

Pour faire aboutir ces projets d'intérêt général, des acquisitions foncières privées sont indispensables. Il convient donc de prévoir des ER sur les emprises définies afin de faciliter leur mise en œuvre.

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
1.	Permettre le renouvellement urbain rue Pablo Neruda	
	Création d'un sous-secteur UAd.	4 – PIÈCES RÉGLEMENTAIRES <u>4.1. Règlement écrit</u> <u>4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000^e</u>
2.	Permettre le renouvellement urbain rue des Chasselas	
	Extension de la zone UAa.	4 – PIÈCES RÉGLEMENTAIRES <u>4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000^e</u>
3.	Permettre le renouvellement urbain et la création de logements seniors sur le site de l'ancienne Gendarmerie	
	Création d'un sous-secteur UBc.	4 – PIÈCES RÉGLEMENTAIRES <u>4.1. Règlement écrit</u> <u>4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000^e</u>
4.	Instaurer des Emplacements Réservés (ER) afin de renforcer les maillages mode doux et de transports publics	
	Création d'ER.	4 – PIÈCES RÉGLEMENTAIRES <u>4.2. Document Graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000^e</u>

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 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.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

2.1 Comptabilité du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible

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

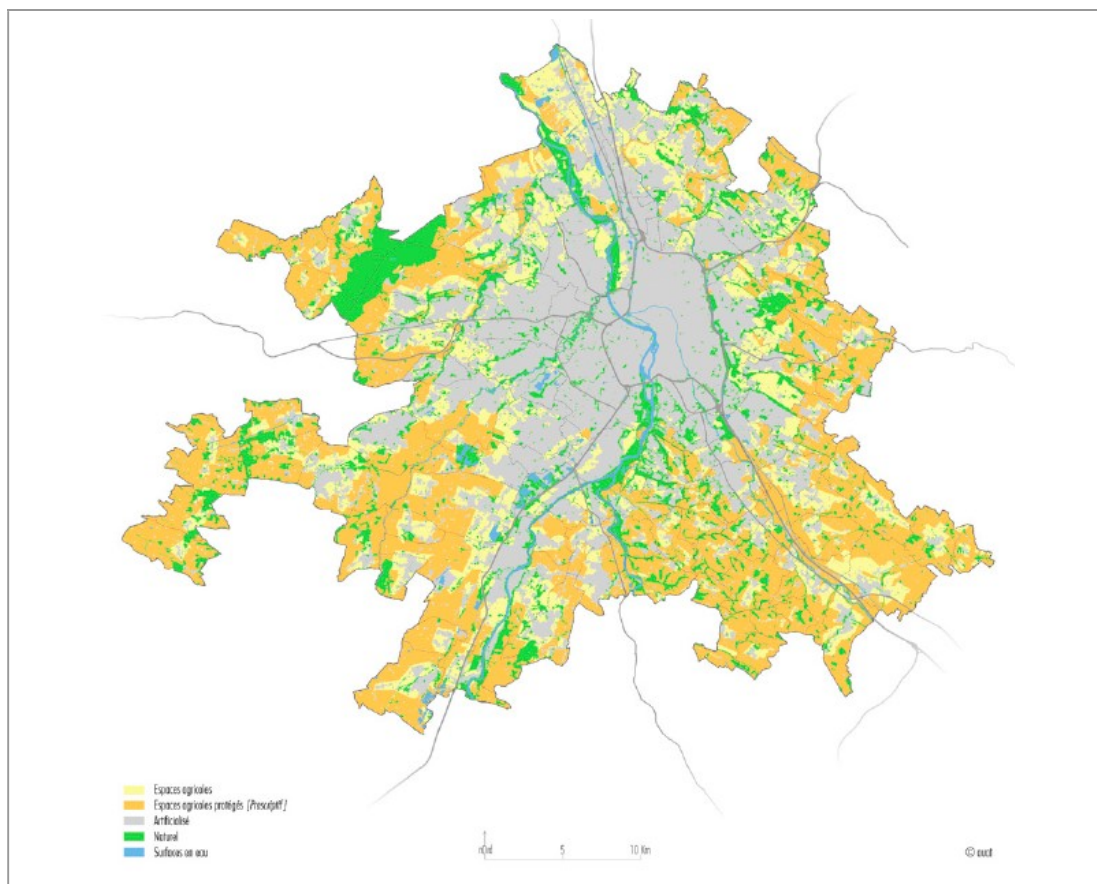
Accompagnement du renouvellement urbain de ce secteur stratégique pour le développement de l'hyper centre de Saint-Orens de Gameville.

Le SCOT de la Grande agglomération toulousaine a établi son Document d'Orientation et d'Objectifs sur 3 axes: maitriser l'urbanisation, polariser le développement, relier les territoires et conclut par un chapitre piloter le projet.

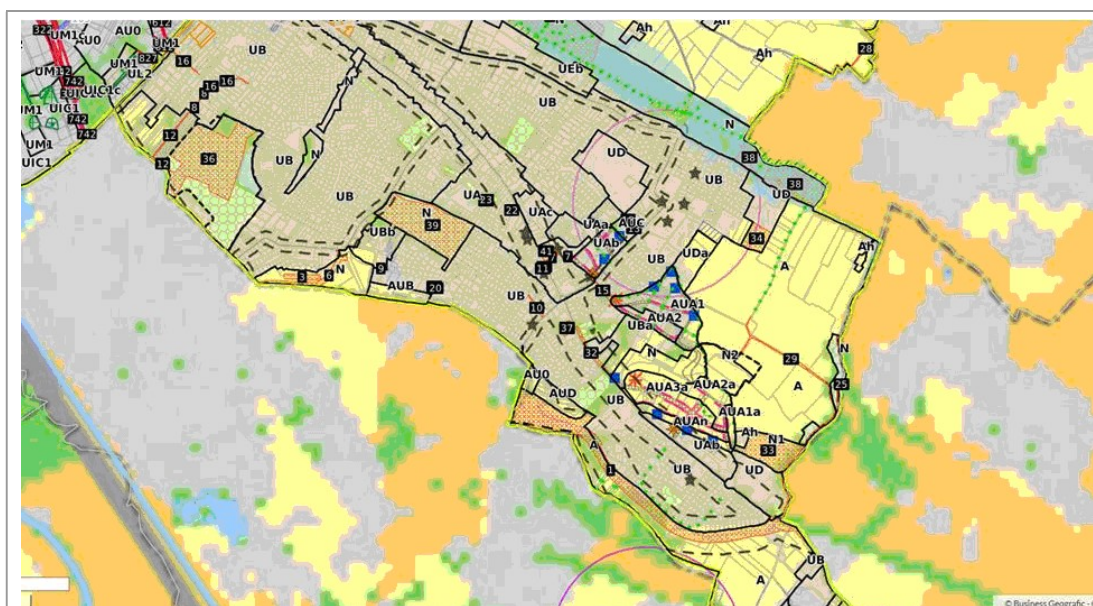
La compatibilité de la procédure d'évolution du PLU de Saint-Orens-de-Gameville sera analysée selon ces 3 axes.

- **Maitriser l'urbanisation**

Le renouvellement urbain proposé dans les trois sites de la commune s'effectue au sein de l'espace urbanisé. Les trois points d'objets ne réduisent donc pas d'espaces agricoles ou naturels.



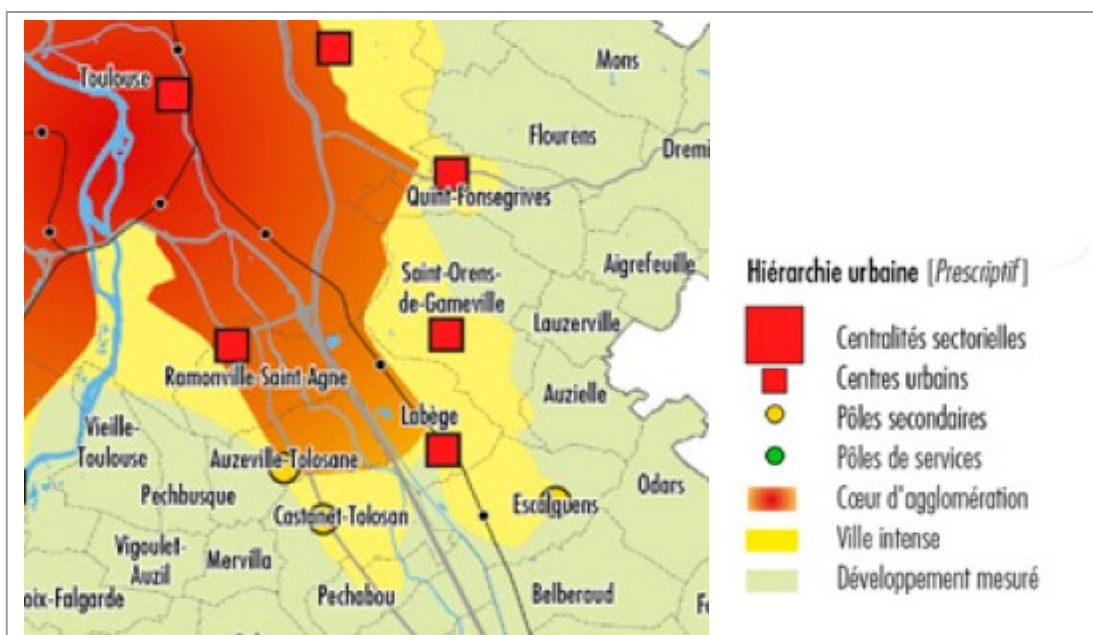
Source : SCOT – Document d'Orientations et d'Objectifs – Espaces agricoles et naturels- page 14



Zoom DOO sur la commune de Saint-Orens-de-Gameville avec zonage PLU.

• **Polariser le développement**

Le renouvellement urbain proposé dans les trois sites de la commune s'effectue au sein de la ville intense.



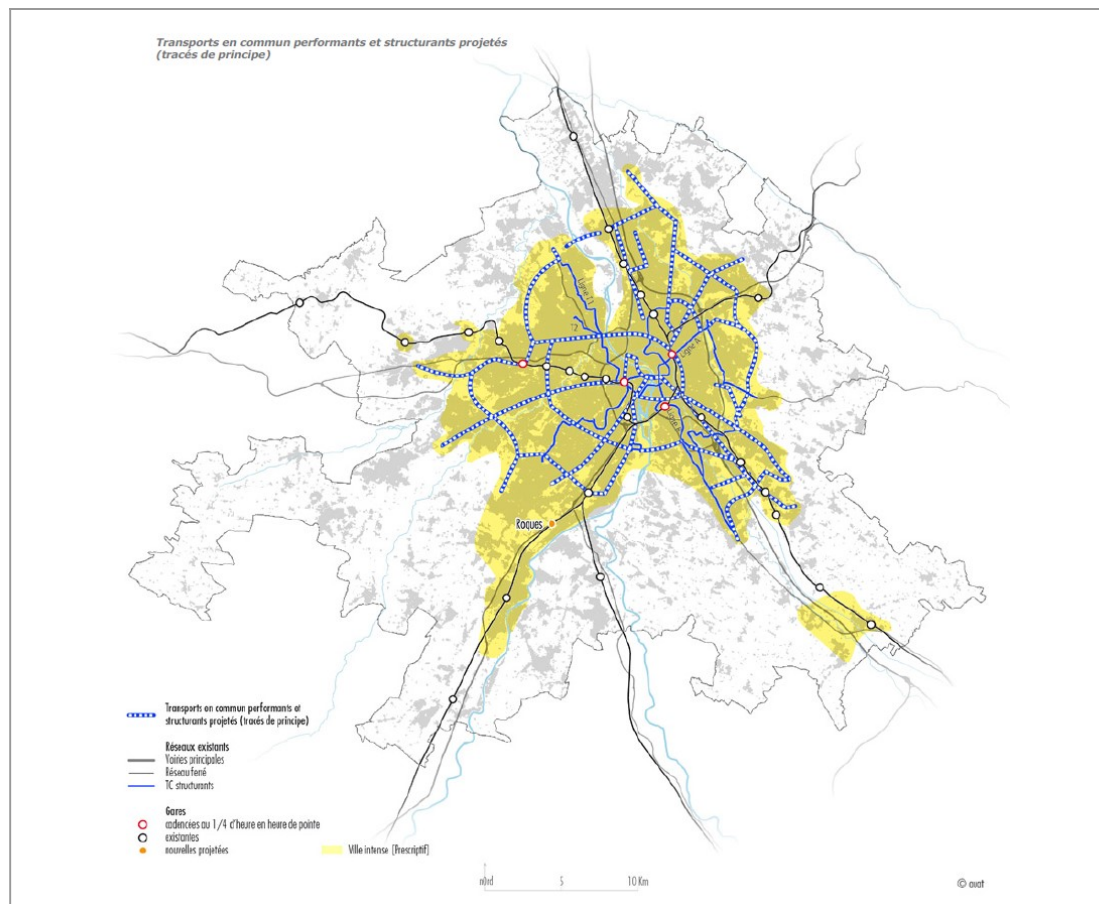
Source : SCOT – cœur d'agglomération et ville intense – page 47

• **Relier les territoires**

Les trois secteurs de renouvellement urbain se situent le long de la RM2, actuellement desservi par la ligne 78 qui relie l'Université Paul Sabatier au lycée de Saint-Orens. Le secteur de la gendarmerie est également desservi par la ligne 83 qui relie Balma-Gramont au lycée via l'Avenue Augustin Labouilhe.

Le renforcement du réseau de transports en commun constitue un axe majeur de la politique communale en faveur de l'écomobilité. Actuellement, la ligne Linéo 7 qui relie le centre-ville de Toulouse, s'arrête à l'entrée ouest de Saint-Orens et dessert le centre commercial. Le nouveau Linéo 7 sera prolongé dans les prochaines années et traversera l'ensemble de la commune sur la RM2 jusqu'au lycée de Saint-Orens. Il permettra de desservir les 3 secteurs objet de la modification qui sont situés à proximité immédiate de cet axe structurant.

L'évolution des autres lignes du réseau est en cours de réflexion afin de favoriser le rabattement vers ce nouveau Linéo 7.



Source : SCOT – Document d'Orientations et d'Objectifs –
Relier pour un système de déplacement durable - page 90

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

La présente procédure de modification n'intervenant que sur des modifications mineures d'outils et règlements, elle respecte ainsi les grandes orientations du PDU.

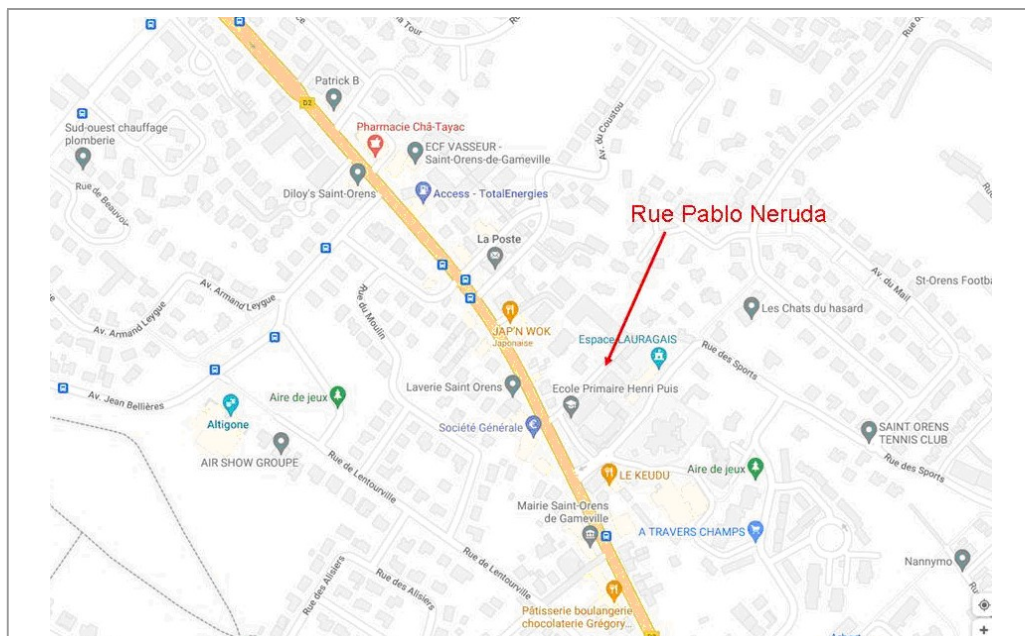
2.1.3. Compatibilité avec le PCAET (Approuvé le 27/06/2019)

La présente procédure de modification n'intervenant que sur des modifications mineures d'outils et règlements, elle respecte ainsi les grandes orientations du PCAET.

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

2.2.1. Point d'objet N°1 : Permettre le renouvellement urbain rue Pablo Neruda

- **Localisation**



Localisation Google Map

Le secteur de Pablo Néruda est composé de six parcelles dont la moitié est de propriété privée et est desservie par deux voies : la rue Pablo Neruda et l'axe principal de la commune, la Route Métropolitaine 2 (RM2). Ces parcelles présentent comportent cinq constructions à usage d'habitation datant des années 1970-1980.



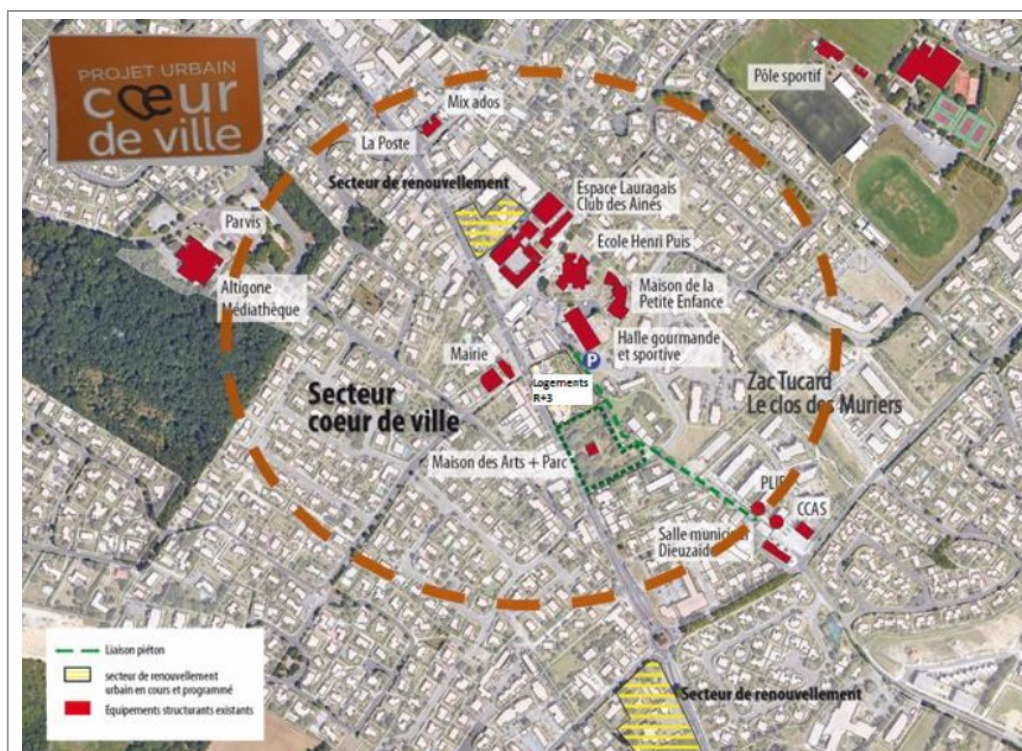
La superficie totale de l'emprise du secteur est de 3726 m² répartis comme suit :

- BI6, située au 1 rue Pablo Neruda, d'une emprise de 1885 m²,
- BI8, située au 17 avenue de Gameville, d'une emprise de 405 m²,
- BI9, située au 19 avenue de Gameville, d'une emprise de 462 m²,
- BI10, située au 21 avenue de Gameville, d'une emprise de 459 m²,
- BI11, située au 23 avenue de Gameville, d'une emprise de 480 m²,
- BI12, située au 23 avenue de Gameville, d'une emprise de 35 m².



De par sa forme, ce secteur est naturellement tourné vers le coeur de ville de la commune de Saint-orens-de-Gameville. On constate la proximité immédiate de nombreux équipements publics (petite enfance, écoles, salle polyvalente, halles sportive et gourmande, mairie) et la présence de différents commerces et services : commerces de bouche, fleuriste, agences immobilières, laboratoire d'analyses, marché médecins...

Des bâtiments collectifs sont situés à l'arrière du secteur ainsi que dans le coeur de ville le long de la RM2.



- **Exposé des motifs de changement**

Les 6 parcelles composant le site Pablo Neruda sont actuellement classées en zone UAc. L'emprise au sol est fixée à 40 % (50 % pour les constructions comportant des surfaces commerciales ou des services). La hauteur des constructions est fixée à 7 m sans dépasser R+1 et 10 mètres pour les constructions situées en façade de RM2. Le pourcentage d'espace vert est quant à lui fixé à 20 %.

L'implantation des constructions par rapport à la rue Pablo Néruda doit être à l'alignement avec des décrochements dans la façade de 5 m maximum possibles. Par rapport aux limites séparatives, au-delà d'une bande de 10 mètres de constructibilité par rapport à la RM2, les constructions doivent être implantées soit à une distance équivalant à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres soit en limite séparative sous conditions.

Il est donc proposé de créer un sous-secteur UAd sur l'emprise du projet avec :

- une hauteur de 10 m (R+2+attique),
- une hauteur de 12 m (R+3) uniquement sur le bâtiment situé en façade de la RM2,
- 25 % d'espaces verts.
- l'implantation des constructions pourra se faire à l'alignement ou en retrait et un retrait de 2 mètres pourra être imposé par rapport aux limites séparatives au regard de l'intégration des constructions dans leur environnement immédiat.

• **Modification des documents proposés**

Règlement écrit	
Avant	Après
PLU opposable (1^e Modification du 14/04/2016)	Projet soumis à enquête publique
<p>Article UA 10 – 2 Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UA : 7 mètres, sans dépasser R+1, et 9 mètres sans dépasser R+2 pour les constructions situées en façade de la RD2 ; - Secteur UAa : 9 mètres sans dépasser R+2 ; - Secteur UAb : 14 mètres sans dépasser R+4 ; - Secteur UAc : 7 mètres, sans dépasser R+1 et 10 mètres pour les constructions situées en façade de la RD2. 	<p>Article UA 10 – 2 Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UA : 7 mètres, sans dépasser R+1, et 9 mètres sans dépasser R+2 pour les constructions situées en façade de la RM2 ; - Secteur UAa : 9 mètres sans dépasser R+2 ; - Secteur UAb : 14 mètres sans dépasser R+4 ; - Secteur UAc : 7 mètres, sans dépasser R+1 et 10 mètres pour les constructions situées en façade de la RM2 ; - Secteur UAd : 10 m, (R+2 + attique) et 12 m (R+3) pour les constructions situées en façade de la RM2.
<p>Article UA 6 – 1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>1.1 Toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement des voies, ou, pour le secteur UAb, soit à l'alignement des voies soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. <p>Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits peuvent être admis ou imposés par rapport à l'alignement. Ces retraits sur alignement ne seront pas supérieurs à 5 mètres en zone UA et en secteur UAa et ne pourront pas être supérieures au quart de la longueur de ce bâtiment en secteur UAb ;</p> <p>(...)</p>	<p>Article UA 6 – 1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>1.1 Toute construction ou installation doit être implantée pour tous ses niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement des voies, ou, pour le secteur UAb, soit à l'alignement des voies soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. <p>Toutefois, des décrochements dans la façade ou des retraits peuvent être admis ou imposés par rapport à l'alignement. Ces retraits sur alignement ne seront pas supérieurs à 5 mètres en zone UA et en secteur UAa et ne pourront pas être supérieures au quart de la longueur de ce bâtiment en secteur UAb ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement ou en retrait pour le secteur UAd. <p>(...)</p>

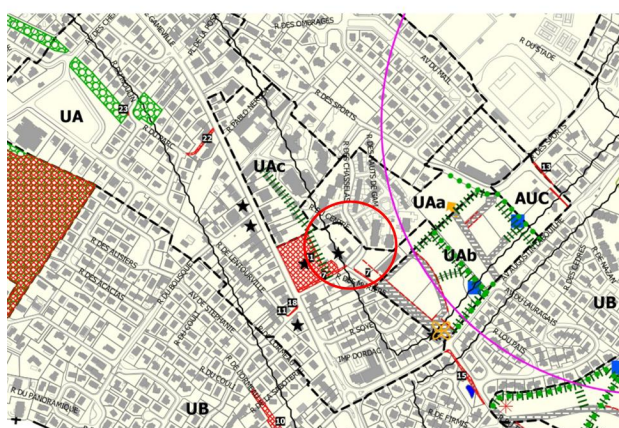

<p>Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.5 (...)</p> <p>1.6 (...)</p>	<p>Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1.5 (...)</p> <p>1.6 (...)</p> <p>1.7 Pour le secteur UAd :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans une bande d'une profondeur de 12 mètres comptée à partir de la marge de recul par rapport à l'axe de la RM2, toute construction peut être implantée, soit en limite séparative sur trois niveaux maximum, soit à une distance des limites de l'unité foncière minimale de 3 mètres, - au-delà de cette bande, toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives minimale de 3 mètres. <p>Un retrait supplémentaire dans la limite de 2 mètres pourra être imposé au regard de l'intégration des constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Les annexes à l'habitation pourront être implantées en limite séparative à condition que la hauteur projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,60 mètres mesurée sur sablière ; 3,50 mètres mesurée au faîtage et que la longueur totale des bâtiments implantés n'excède pas 8 mètres sur chaque limite séparative.</p>
<p>UA 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</p> <p>5 – Espaces libres et espaces verts à créer :</p> <p>Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être traitées en jardin planté et engazonné. Ces espaces seront plantés de, au moins, un arbre de 50 m² d'espaces verts créés.</p>	<p>Article UA 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</p> <p>5 – Espaces libres et espaces verts à créer :</p> <p>Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être traitées en jardin planté et engazonné. Ces espaces seront plantés de, au moins, un arbre de 50 m² d'espaces verts créés.</p> <p>En zone UAd :</p> <p>Sur chaque unité foncière, 25 % au moins de la surface totale de l'unité foncière doivent être traitées en jardin planté et engazonné. Ces espaces seront plantés au moins d'un arbre de 50 m² d'espaces verts créés.</p>

- **Exposé des motifs de changement**

Le secteur de la rue des Chasselas est actuellement situé en zone UA. L'emprise au sol est fixée à 40 % (50 % pour les constructions comportant des surfaces commerciales ou des services). La hauteur des constructions est fixée à 7 m sans dépasser R+1 et 9 mètres sans dépasser R+2 pour les constructions situées en façade de RM2. Le % d'espace vert est quant à lui fixé à 20 %.

Il est proposé d'étendre la zone UAa à une partie de la parcelle référencée BI 39 et une partie de la parcelle référencée BI 38 correspondant au périmètre du projet. La hauteur des constructions passe donc de 7 mètres sans dépasser R+1 à 9 mètres sans dépasser R+2.

- **Modification des documents proposés**

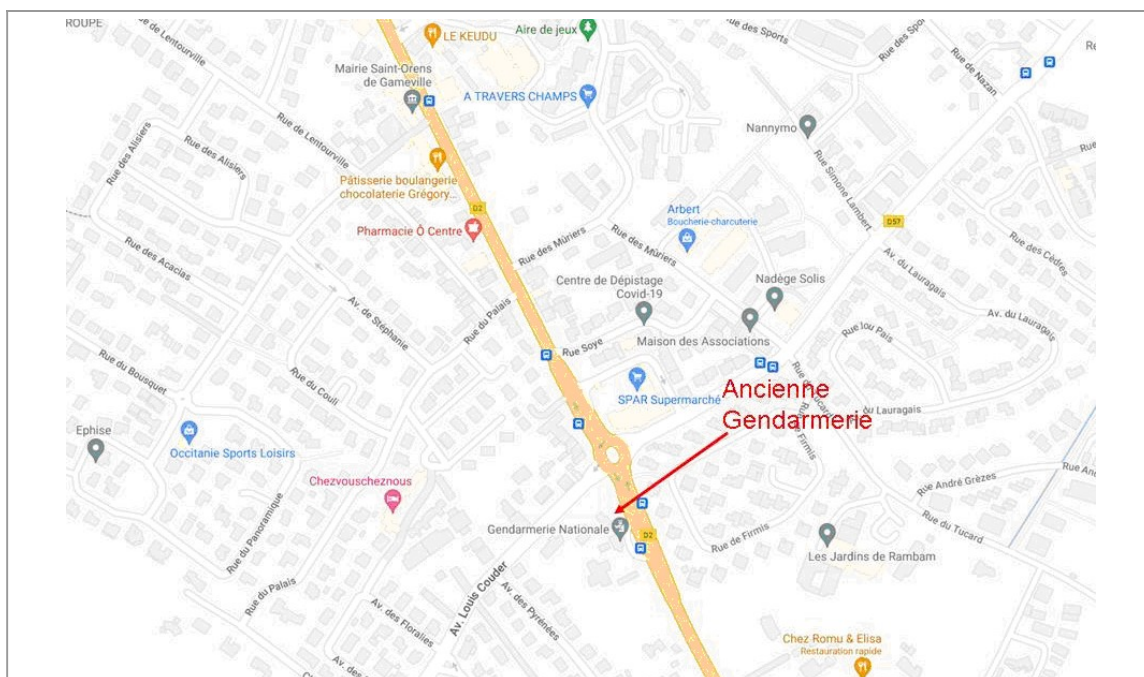
Règlement graphique	
Avant	Après
PLU opposable (1e Modification du 14/04/2016)	Projet soumis à enquête publique
	

2.2.3. Point d'objet N°3 : Permettre le renouvellement urbain et la création d'une maison séniors sur le site de l'ancienne Gendarmerie.

- **Localisation**

Le secteur de l'ancienne Gendarmerie se compose de 5 parcelles dont trois propriétés privées et est entourée par deux voies affluentes : l'axe principal de la commune (RM2) et l'avenue Louis Couder. Il comprends trois maisons d'habitation avec de grands jardins, l'ancienne Gendarmerie et ses logements de fonction et un jeune bois.

Le côté ouest de l'emprise du projet est bordé par un espace vert communal.

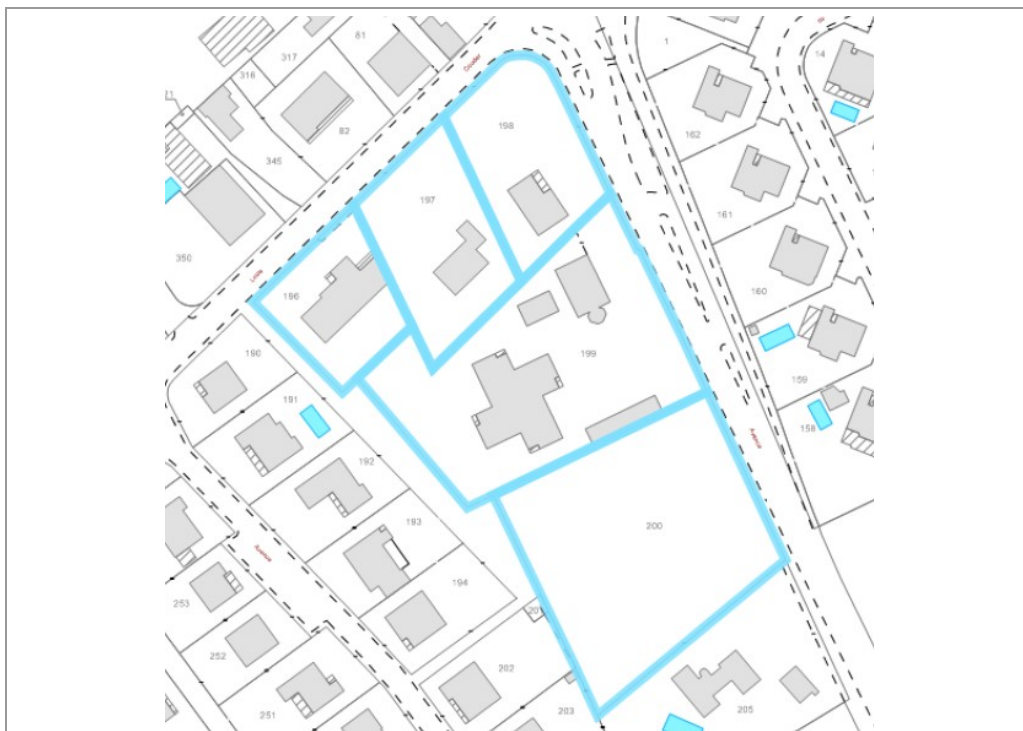


Localisation Google Map

La superficie totale du secteur est de 12 136 m². Il est composé des parcelles suivantes :

- BE 196, située au 3 avenue Louis Couder, d'une emprise de 1137 m²,
- BE 197, située au 1 avenue Louis Couder, d'une emprise de 1631 m²,
- BE 198, située au 2 avenue de Revel, d'une emprise de 1573 m²,
- BE 199, située au 4 avenue de Revel, d'une emprise de 3944 m²,
- BE 200, située avenue de Revel, d'une emprise de 3 851 m².





A proximité, du site se trouve le centre commercial des Arcades. Sont présents une pharmacie, une supérette, une boulangerie, un laboratoire d'analyses, des professionnels de santé, un audioprothésiste, un opticien-lunetier, un salon de coiffure, une pizzeria et une banque.



- **Exposé des motifs de changement**

Les 5 parcelles composant le site de l'ancienne Gendarmerie sont actuellement classées en zone UB. L'emprise au sol est fixée à 35 %. La hauteur des constructions est fixée à 7 m sans dépasser R+1 et 9 mètres pour les constructions situées en façade de RM2. Le % d'espace vert est quant à lui fixé à 30 %.

Il est donc proposé de créer un sous-secteur UBc sur l'emprise du projet avec une hauteur de 12 m (R+3) en façade de RM2 sur une profondeur de 20 m à compter du recul de 20 m de l'axe de la RM2, puis une hauteur de 10 m (R+2+attique) sur une profondeur de 20 m et 7 m sans dépasser R+1 sur le reste de la profondeur.

Par ailleurs, avec le déménagement des locaux de la Gendarmerie sur un autre site de la commune, l'ER n° 37 (extension de la Gendarmerie), n'est plus d'actualité. Il est donc proposé de le supprimer et de créer, en lieu et place, un Espace Vert Protégé (EVP) afin de requalifier cet ensemble végétal et paysager de qualité et d'en faire un véritable cœur d'îlot participant d'une part à la qualité du projet urbain et, d'autre part, au renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB) et de créer un îlot de fraîcheur.

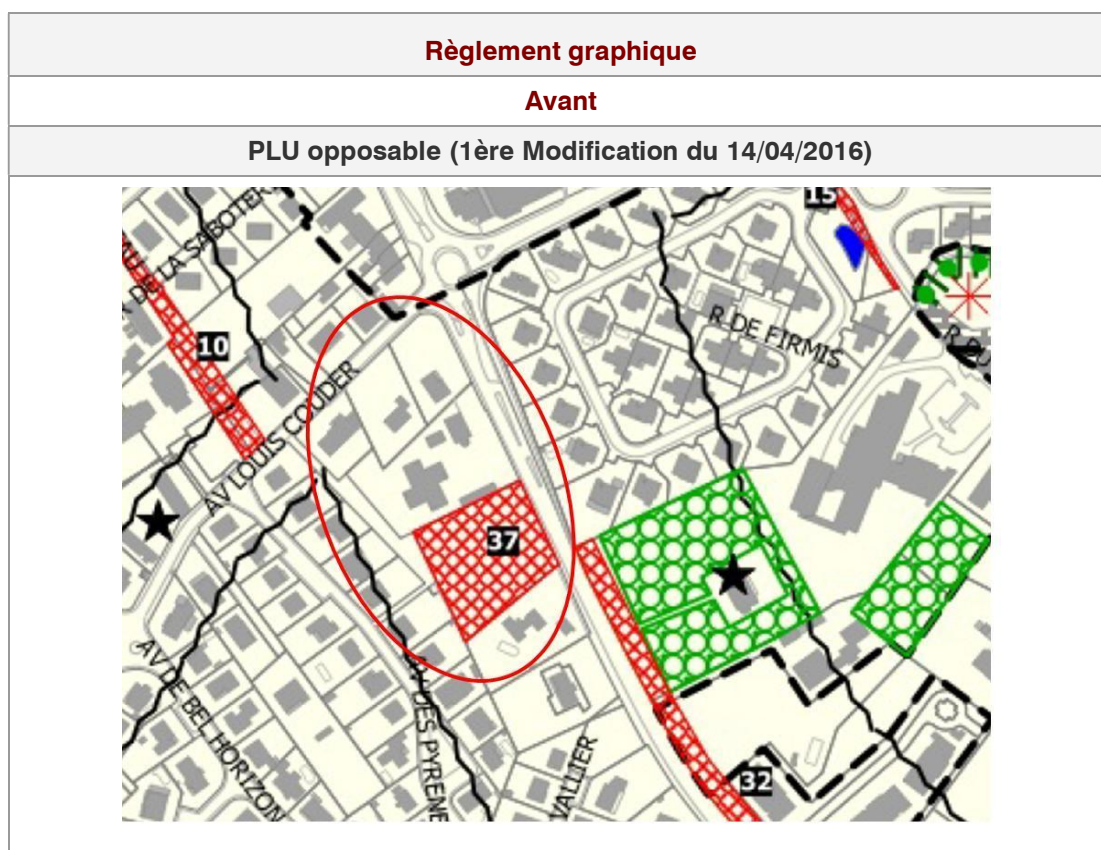
Enfin, pour adapter au mieux la réglementation aux besoins réel du secteur, il est proposé d'ajouter une règle spécifique pour le stationnement des constructions à vocation de résidence seniors en imposant un minimum d'une place de stationnement par habitation à laquelle s'ajoutera une place visiteur pour 3 habitations créées.

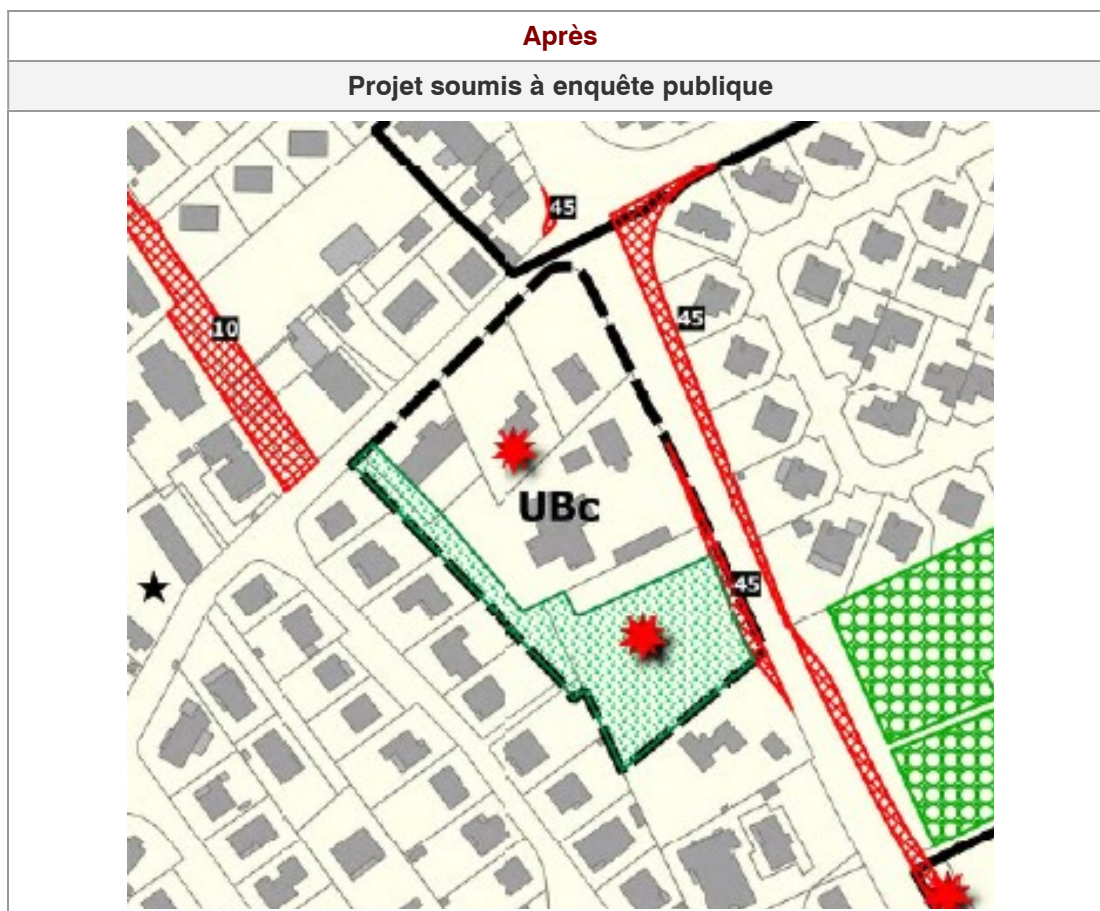
- **Modification des documents proposés**

Les dispositions proposées : règlement écrit

Règlement écrit	
Avant	Après
PLU opposable (1e Modification du 14/04/2016)	Projet soumis à enquête publique
<p>Article UB 10 – 2 Hauteur des constructions</p> <p>2.1 Dispositions générales à la zone UB :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R+1.</p> <p>La hauteur admise pourra toutefois être portée à 9 mètres, sans dépasser R+2, pour les constructions situées en façade de la RD2.</p> <p>2.2 Dispositions spécifiques au secteur UBa :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, excepté en façade de la RD2 et de la rue de Tucard où la hauteur pourra être portée à 9 mètres.</p>	<p>Article UB 10 – 2 Hauteur des constructions</p> <p>2.1 Dispositions générales à la zone UB :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres sans dépasser R+1.</p> <p>La hauteur admise pourra toutefois être portée à 9 mètres, sans dépasser R+2, pour les constructions situées en façade de la RM2.</p> <p>2.2 Dispositions spécifiques au secteur UBa :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, excepté en façade de la RM2 et de la rue de Tucard où la hauteur pourra être portée à 9 mètres.</p>

	<p>2.3 Dispositions spécifiques au secteur UBc :</p> <p>Au-delà du retrait obligatoire de construction par rapport à la RM2, dans une première bande de constructibilité d'une profondeur de 20 m, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres (R+3). Dans une deuxième bande de constructibilité d'une profondeur de 20 m à compter de la fin de la première, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres (R+2+attique). Au-delà de ces deux bandes de constructibilité, les constructions ne pourront dépasser la hauteur de 7 mètres (R+1).</p>
<p>Article UB 12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Article UB 12 – Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>2.7 Résidence seniors :</p> <p>Il est exigé une place de stationnement par unité d'habitation et 1 place visiteur pour 3 unités créées.</p>





2.2.4 Point d'objet N°4 : Instaurer des Emplacements Réservés (ER) afin de renforcer les maillages modes doux et de transports publics.

- **Localisation**

Le premier emplacement réservé porte sur la création d'un trottoir et d'une piste cyclable et se situe rue de Lalande, entre la rue Jean Bellière et le rond-point au sud de la voie.

La rue de Lalande fait partie des axes les plus utilisés sur la commune, il relie le centre de Saint-Orens de Gameville à la commune de Labège qui prochainement sera desservie par un REV (Réseau Express Vélo) et le métro.

Le second emplacement réservé concerne la création d'une ligne de bus Linéo et comporte de multiples emprises le long de la RM2, axe principal de la commune permettant l'accès à la ville de Toulouse.

- **Exposé des motifs de changement**

La création de la piste cyclable représente un enjeu majeur mais nécessite l'élargissement de la rue de Lalande impactant 10 propriétés privées.

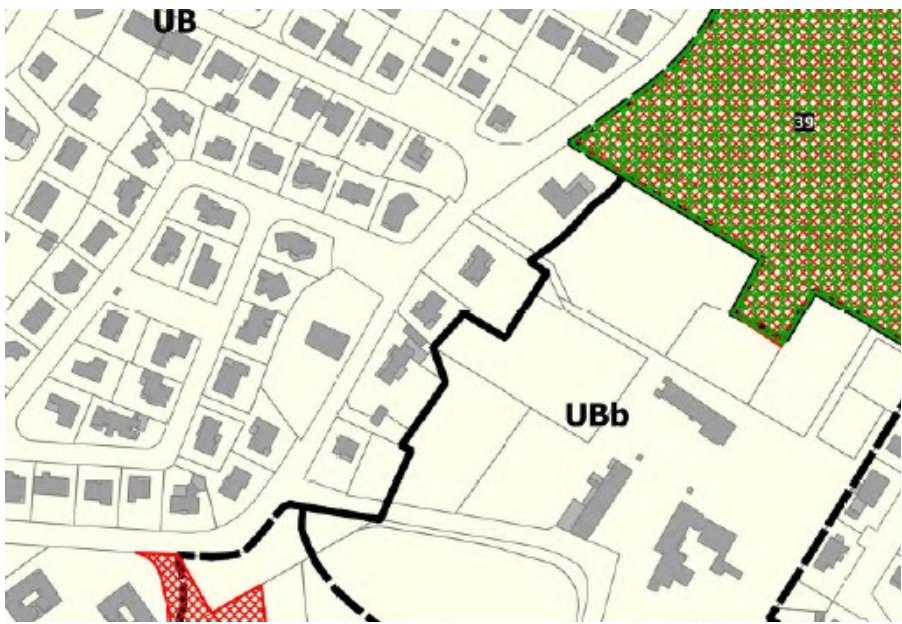
La mise en place d'une desserte plus performante des transports en commun sur l'axe principal de la commune impose l'élargissement de l'emprise publique sur plusieurs portions.

Il est donc proposé d'instaurer 3 ER (Emplacements Réservés) afin de permettre la mise en œuvre de ces projets d'intérêt général :

- l'un sur la longueur impactée de la rue de Lalande,
- les 2 autres sur les emprises nécessaires au développement du futur Linéo sur la RM2.

- **Modification des documents proposés**

Création de l'ER n° 44 au bénéfice de Toulouse Métropole pour une superficie de 840 m²

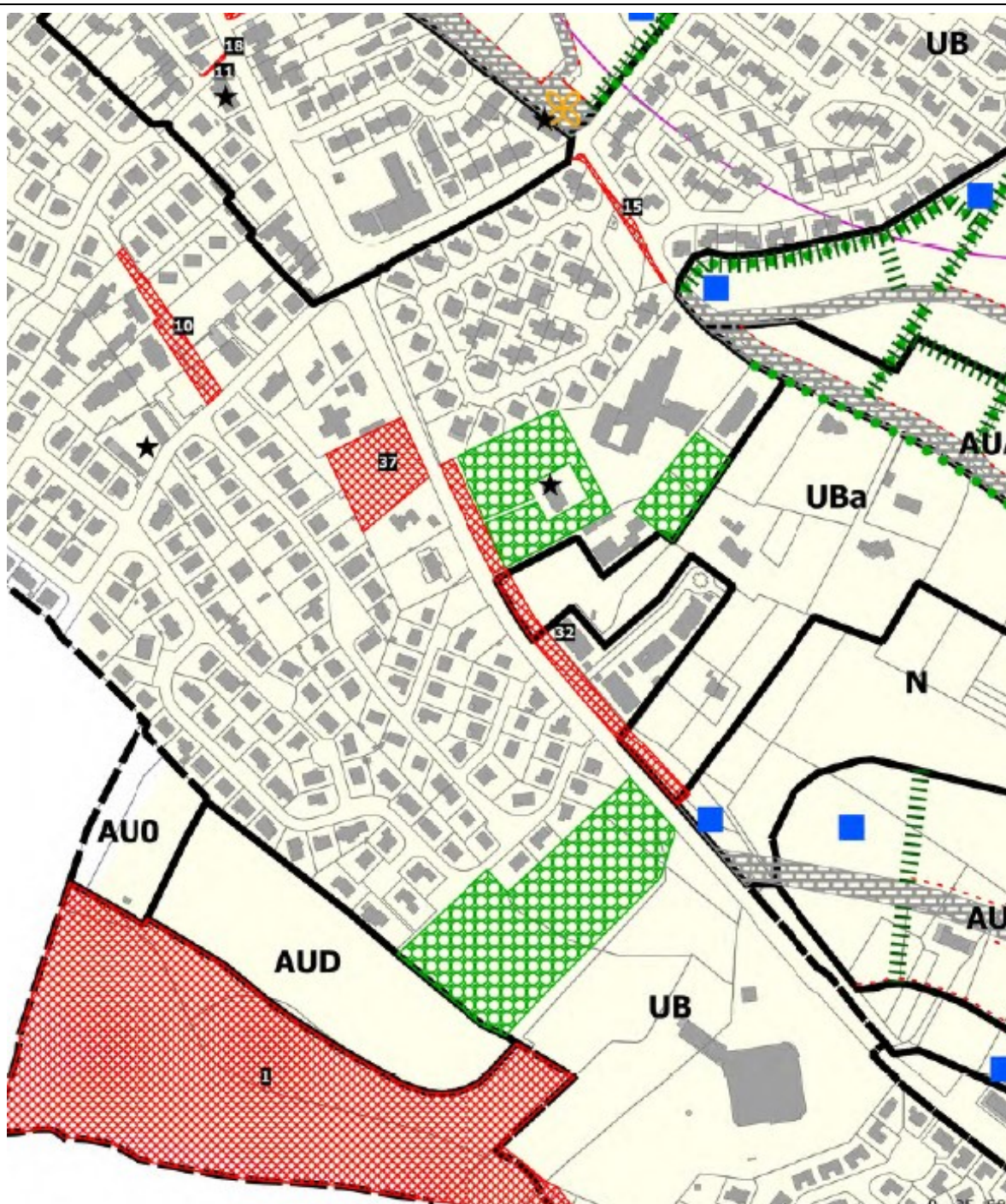
Règlement graphique
Avant
PLU opposable (1ère Modification du 14/04/2016)

Après
Projet soumis à enquête publique


Création de l'ER 45 au bénéfice de Toulouse Métropole pour une superficie de 9 430 m²

Règlement graphique

Avant

PLU opposable (1ère Modification du 14/04/2016)



Projet soumis à enquête publique

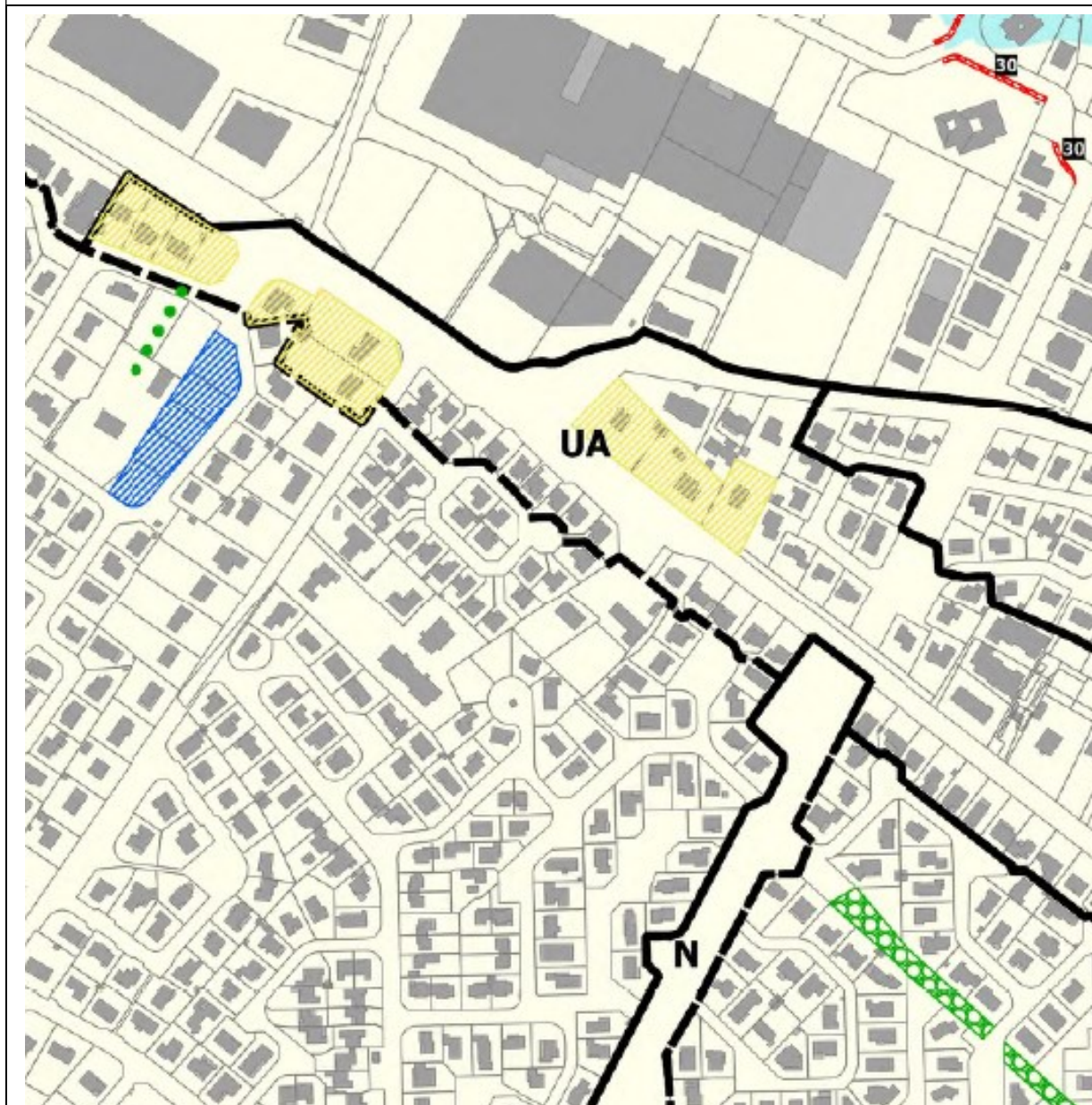


Création de l'ER 46 au bénéfice de Toulouse Métropole pour une superficie de 2450 m²

Règlement graphique

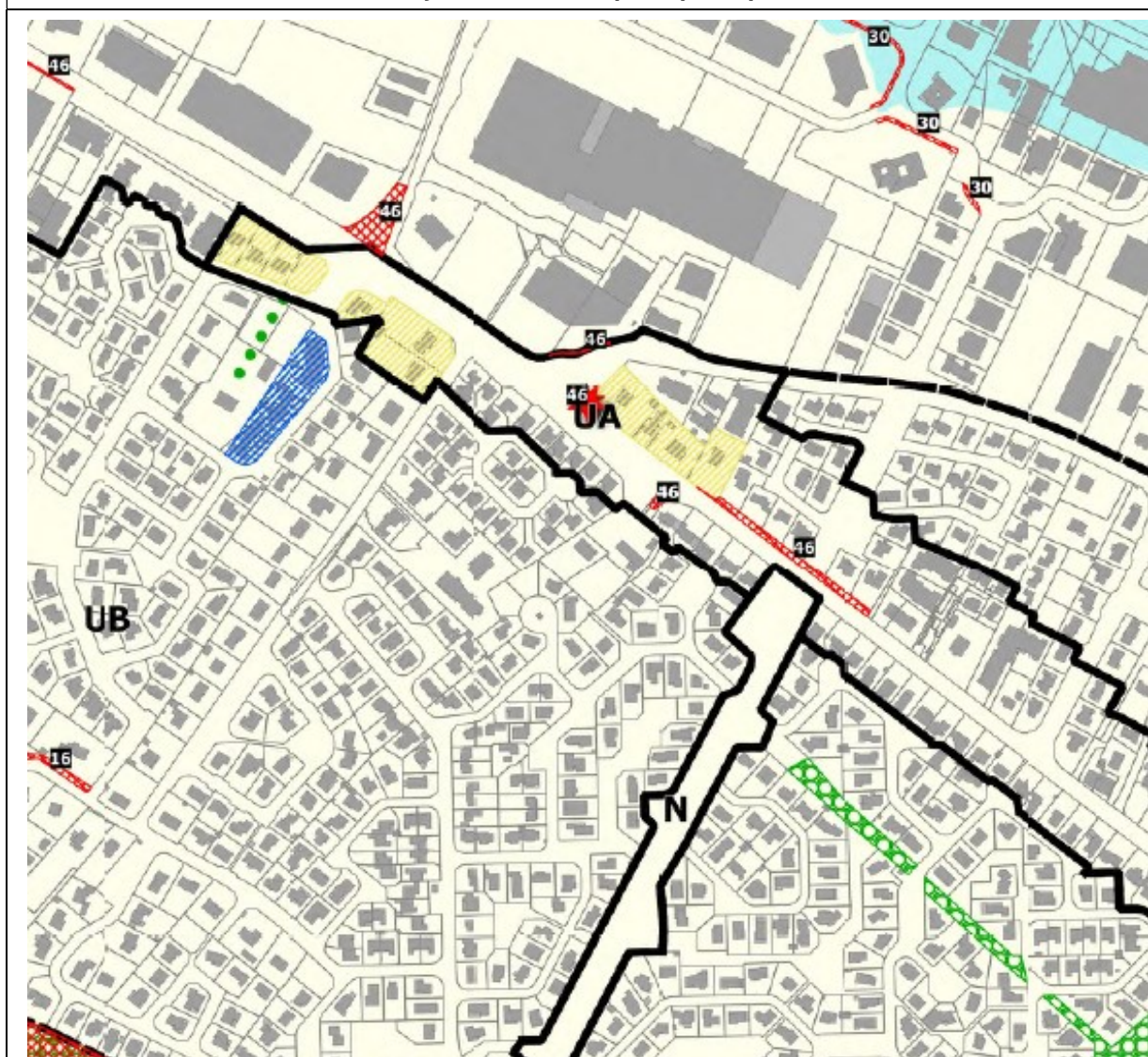
Avant

PLU opposable (1ère Modification du 14/04/2016)



Après

Projet soumis à enquête publique



A noter que la liste des ER figurant sur le règlement graphique sera complétée comme suit :

- suppression de l'ER 37 (voir point d'objet n° 3),
- suppression de l'ER 32 (redondant avec le nouvel ER 45)
- rajouts des ER 44, 45 et 46.