

Pé d'Estèbe – Belle Enseigne

Mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole

1 – Rapport de Présentation

LIVRET 1D – Justifications du projet

- PLUi-H approuvé / Notice explicative
- MEC (CEAT) / Notice explicative – additif
- MEC (TUS) / Notice explicative – additif
- **MEC (Pé d'Estèbe – Belle Enseigne) / Notice explicative – additif**

5

partie

CUGNAUX

PÉ D'ESTÈBE
BELLE ENSEIGNE

VILLENEUVE TOLOSANE

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUIH

ENQUÊTE
PUBLIQUE
UNIQUE



toulouse
métropole

en grand !

0. SOMMAIRE

1. PROCÉDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ..... P3

1.1. RAPPEL DES ÉVOLUTIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME.....P3

1.2. OBJET ET CHOIX DE LA PROCÉDURE.....P3

1.3. LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ.....P4

1.4. MISE EN OEUVRE DES PROCÉDURES ET ARTICULATION AVEC LE PLUIH..P5

2. OBJECTIFS ET PRÉSENTATION DU PROJET.....P7

2.1. CONTEXTE GÉNÉRAL.....P7

2.1.1. Le secteur d'étude voie du canal St Martory (VCSM).....P7

2.1.2. La ZAD Pé d'Estèbe - Belle Enseigne - Montole.....P7

2.1.3. Localisation et site d'implantation du projet.....P8

2.2. DESCRIPTION, ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET.....P8

2.2.1. Présentation du secteur d'étude.....P8

2.2.2. Implications foncières.....P9

2.2.3. Principes d'aménagement et programmation.....P10

2.3. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....P17

2.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la grande agglomération toulousain.....P17

2.3.2. Les documents relatifs aux déplacements urbains.....P22

2.4. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ÉTAT INITIAL DE

L'ENVIRONNEMENT.....P24

2.4.1. Rappel du contexte réglementaire.....P24

2.4.2. Natura 2000.....P25

2.4.3. Conclusions de l'étude d'impact.....P25

3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUI-H DE TOULOUSE MÉTROPOLE.....P26

3.1. ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLUI-H TOULOUSE MÉTROPOLE.....P26

3.1.1. Incidences du projet sur le RAPPORT DE PRÉSENTATION (PIÈCE 1).....P26

3.1.2. Incidences du projet sur le PADD (PIÈCE 2)..... P26

3.1.3. Incidences du projet sur les PIÈCES RÉGLEMENTAIRES (PIÈCE 3).....P27

3.1.3.1. Règlement écrit (pièce 3A)

3.1.3.2. Annexes au Règlement écrit (pièces 3B : Annexe 1, 2 etc...)

3.1.3.3. Documents Graphiques du Règlement (pièces 3C : 3C1, 3C2, 3C3 etc...)

3.1.3.4. Annexes au Document Graphique du Règlement (pièces 3D : Annexe 1 etc..)

3.1.4. Incidences du projet sur les ANNEXES (PIÈCE 4).....P35

3.1.4.1. SUP (pièce 4A)

3.1.4.2. Annexes sanitaires (pièce 4B)

3.1.4.3. Graphique d'information (pièce 4C)

3.1.4.4. Périmètres liées à l'environnement (pièce 4D)

3.1.5. Incidences du projet sur les OAP (PIÈCE 5).....P35

Pièce : 5A5-OAP intercommunale Cugnaux-Villeneuve-Tolosane

3.1.6. Incidences du projet sur le POA (PIÈCE 6).....P 35

ANNEXES.....P 37

NOTICE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI-H

1. PROCÉDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ

1.1. RAPPEL DES ÉVOLUTIONS DES DOCUMENTS D'URBANISME

Les communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane sont membres de Toulouse Métropole qui est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et des documents en tenant lieu depuis 2008, année de transfert de cette prérogative à la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, devenue Communauté Urbaine en 2009, puis Toulouse Métropole à partir du 1^{er} janvier 2015.

Le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Cugnaux, devenu Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Toulouse Métropole – Commune de Cugnaux a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 15 octobre 1985, révisé le 25 mars 2002, modifié les 12 septembre 2012, 23 janvier 2008 et 05 octobre 2009. Sa dernière révision a été approuvée en Conseil de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse en date du 28 juin 2012.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de Toulouse Métropole, commune de Villeneuve-Tolosane a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2005, révisé de manière simplifiée par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2013, modifié par délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2014, modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil de la Métropole du 29 septembre 2015 et mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole du 10 février 2015. Sa 5eme modification a été approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date 06 octobre 2016.

Par délibération en date du 09 avril 2015, le Conseil de la Métropole a prescrit la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLUI-H) et a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation avec la population et de collaboration avec les communes membres. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) ont été arrêtées par délibération en date du 15 décembre 2016 et le bilan de la concertation de la procédure d'élaboration et l'arrêt par délibération en date du 03 octobre 2017.

Le dossier d'enquête unique du présent dossier tel que approuvé en Conseil de Métropole du 14 février 2019 prévoyait la mise en compatibilité du PLU et du PLUIH. Toutefois, le PLUIH de Toulouse Métropole ayant été adopté en conseil métropolitain du 11 avril 2019 et étant exécutoire depuis le 18 mai 2019, le dossier finalisé pour l'enquête publique ne porte que sur la mise en compatibilité du PLUIH.

1.2. OBJET ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le secteur de Pé d'Estèbe / Belle Enseigne recouvre un territoire d'urbanisation future de 14,5 ha positionné en continuité immédiate des tissus urbanisés des communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane.

Il doit accueillir un projet de regroupement de plusieurs unités de gendarmerie (Toulouse le Mirail, Colomiers, Cugnaux, Villeneuve), qui s'inscrit dans un projet d'urbanisation d'ensemble développant six macro-lots à destination d'habitat.

L'ensemble des aménagements prévus répond aux objectifs suivants :

- Créer un projet autour d'un équipement public de regroupement de gendarmeries,
- Accueillir des populations nouvelles, réaliser des logements sociaux dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et de sa traduction dans le PLUIH et plus particulièrement du volet territorial du Programme d'Orientations et d'Actions (POA).
- Réaliser des espaces publics permettant la réalisation de l'opération ainsi qu'un espace naturel
- Un principe de compacité des infrastructures en créant une seule voie de desserte fonctionnelle pour l'ensemble du projet. La diversification des mobilités (modes actifs au sein de l'opération et vers la voie verte du canal St-Martory faisant l'objet d'un projet de DUP porté par Toulouse Métropole).
- La réalisation des bassins de régulation des eaux pluviales au sein de l'opération, un « bassin fluvial » à l'arrière du projet de gendarmerie. Préserver l'intégrité du cours d'eau du Larramet, et d'améliorer sa gestion à terme.
- Réaliser un projet d'urbanisation en cohérence avec les enjeux de planification liés au projet de voie du Canal de Saint-Martory (cohérence urbanisme et transport).

La présente procédure a pour objet de permettre la réalisation du projet d'aménagement prévu sur le secteur de Pé d'Estèbe / Belle Enseigne. Les terrains visés par cette future opération sont actuellement situés au PLUI-H de Toulouse Métropole en zone AUf pour la commune de Cugnaux et en zone AUf et NS pour Villeneuve-Tolosane.

Il convient de rappeler que cette procédure de mise en compatibilité est identifiée au PLUIH et intégrée dans le Livret 1A page 39 comme une des 5 prévue après approbation du PLUIH.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone, il est nécessaire que le PLUIH de Toulouse Métropole, soit mis en compatibilité sur les communes de Villeneuve-Tolosane et Cugnaux. Les modifications sont la traduction du projet d'ensemble et donc principalement :

- La modification du zonage avec ouverture à l'urbanisation de la zone Auf, la modification et la redéfinition du zonage N sur les deux communes.
- La modification et la création d'emplacements réservés : traduction des ouvrages publics à réaliser.
- L'introduction de nouveaux dispositifs rendus obligatoires pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone Auf avec la création d'une seule Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'ensemble du projet.
- Permettre la mise en œuvre du projet sur son volet opérationnel en modifiant le volet territorial du POA de Villeneuve-Tolosane sur la période 2020-2025.

Compte tenu de l'importance de cette opération pour l'ensemble des acteurs impliqués, Toulouse Métropole a décidé de faire valoir l'intérêt général par une procédure d'enquête publique unique en application des dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-23 du Code de l'Environnement modifiés par les lois Grenelle I et II, par les décrets d'application du 29 décembre 2011 relatifs aux enquêtes publiques, à l'étude d'impact et à la publicité de l'avis de l'autorité environnementale, par l'ordonnance n°2016-1060 du 03 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, par la loi n°2018-148 du 02 mars 2018 ratifiant ce texte ainsi que l'ordonnance n°2016-1058 du 03 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

1.3. LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ

C'est la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme avec le futur projet d'aménagement du secteur de Pé d'Estèbe / Belle Enseigne qui est l'objet de la présente procédure, en application des articles L.153-54 à L.153-59 et R. 153-14 à R.153-17 du Code de l'Urbanisme.

L. 153-54 : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1. L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

L. 153-55 : « Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement :

1. Par l'autorité administrative de l'État :
 - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
 - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
 - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'État ou une personne publique autre que l'établissement public compétent ou la commune ;
2. Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

L. 153-56 : « Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en comptabilité ».

L. 153-57 : « A l'issue de l'enquête publique, l'établissement de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1. Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans un délai de deux mois ;
2. Décide de la mise en compatibilité du plan dans les autres cas ».

L. 153-58 : « La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1. Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2. Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'État ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3. Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'État.
4. Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou de la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral ».

L. 153-59 : « L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme, devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma».

R. 153-14 : « Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le Préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du Préfet ».

1.4. MISE EN ŒUVRE DES PROCÉDURES ET ARTICULATION AVEC LE PLUI-H :

La notice présente dans un premier temps l'intérêt du projet pour la réalisation d'une opération d'aménagement du secteur Pé d'Estèbe / Belle Enseigne comprenant lors d'une première phase la réalisation d'un équipement destiné à accueillir le regroupement de plusieurs unités de gendarmerie et un programme d'accompagnement d'habitat.

Conformément à l'article L. 153-54 et R.153-13 du Code de l'Urbanisme, une réunion d'examen conjoint a été organisée avant l'enquête publique le 16 juillet 2019 dont les les personnes publiques associées (PPA) suivantes ont été invitées :

•

Services de l'Etat et organismes divers et associés

- Monsieur le directeur départemental des territoires de la Haute-Garonne
- Madame la directrice générale de l'agence régionale de santé
- Monsieur le directeur régional des affaires culturelles
- Monsieur le chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine
- Monsieur le général commandant la région de gendarmerie d'Occitanie, commandant du groupement de gendarmerie départementale de la Haute-Garonne

- Madame la présidente du service départemental d'incendie et de secours
- Monsieur le directeur régional du réseau de transport d'électricité
- Monsieur le directeur général de TERÉGA
- Monsieur le directeur de Télédiffusion de France

Collectivités territoriales et groupements intéressés

- Madame la présidente du conseil régional
- Monsieur le président du conseil départemental
- Monsieur le président du syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine
- Monsieur le président du syndicat départemental d'énergie de la Haute-Garonne
- Monsieur le président du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine
- Monsieur le maire de Cugnaux
- Monsieur le maire de Villeneuve-Tolosane

Chambres consulaires

- Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de Toulouse
- Monsieur le président de la chambre d'agriculture
- Monsieur le président de la chambre de métiers et de l'artisanat

Maître d'ouvrage

- Monsieur le président de Toulouse Métropole

Commissaire enquêteur :

- Monsieur Didier Cancé

L'ensemble du dossier, y compris le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et les pièces du document d'urbanisme modifié, est soumis à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil de la Métropole se prononcera sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet.

1.4. a) Contenu du dossier de mise en compatibilité :

Le présent dossier de mise en compatibilité comprend les chapitres suivants :

- Un **résumé non technique** qui présente le projet notamment ses éléments de contexte et de justification.
- Une autre partie relative à la **mise en compatibilité du PLUIH de Toulouse Métropole.**

Une **synthèse de l'évaluation environnementale** de cette mise en comptabilité avec le futur projet du secteur de Pé d'Estèbe / Belle Enseigne est également intégrée à ce volet du dossier d'enquête unique. Elle reprend en synthèse les éléments issus de l'étude d'impact réalisée pour l'ensemble du projet et figurant au volet 6 du dossier d'enquête unique.

- **Les annexes**

1.4. b) Articulation des procédures en lien avec le PLUi-H :

Le présent calendrier prévisionnel consolide l'ensemble des procédures envisagées auprès des différents services de l'État, notamment en terme d'évolution du droit des sols. Il doit permettre un engagement des travaux des ouvrages équipements publics et de la gendarmerie à la fin du 3ème trimestre 2019.

RAPPEL DES PRINCIPALES ETAPES ET CALENDRIER PRÉVISIONNEL	
Novembre 2018	Fin des études de faisabilité . Elaboration du projet de dossier d'enquête unique ; en particulier de l'étude d'impact valant évaluation environnementale pour la mise en comptabilité des documents d'urbanisme.
Mi décembre 2018	18 décembre Saisine services de l'État Pré instruction du dossier d'enquête publique unique (CIA).
Mi -février 2019	Délibération Métropole du 14 février : - Approbation du dossier d'enquête unique - Reconnaissance de l'intérêt métropolitain - Définition des modalités de concertation relative à la mise à disposition de l'étude d'impact
Juin 2019	Mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de la MRAE auprès du public.

	Bilan de la mise à disposition adopté en conseil métropolitain du 27 juin 2019
Juillet	Compléments à l'étude d'impact Réunion de présentation du projet de mise en compatibilité du PLUIH dite réunion des Personnes Publiques Associées. Arrêté Préfectoral de mise à l'enquête

MISE A ENQUÊTE PUBLIQUE :	
4 septembre 2019	4 octobre 2019 Enquête publique unique sur le projet d'aménagement du secteur Pé d'Estèbe / Belle Enseigne (1 mois).

APPROBATION et OPPOSABILITÉ DU PLUi-H TOULOUSE MÉTROPOLE:	
Automne 2019	Transmission du dossier de MEC par le Préfet à TM

DÉCISIONS ET DÉLIBÉRATIONS POSTÉRIEURES à l'enquête publique:	
Automne 2019	- Délibération de Toulouse Métropole adoptant un avis sur la mise en compatibilité du PLU et la déclaration de Projet, l'intérêt général. - Arrêté préfectoral adoptant la Déclaration d'Utilité Publique emportant approbation des nouvelles dispositions du PLUI-H.

Suite Délivrance des autorisations	
2020-2021	- Engagement DUP le cas échéant - Notification du marché des travaux d'aménagement. - Délivrance permis gendarmerie

2. OBJECTIFS ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le secteur de Pé d'Estèbe / Belle Enseigne est localisé au sein d'un territoire d'extension urbaine inscrit au SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine. Il est localisé dans le périmètre de cohérence de voie du Canal Saint-Martory (VCSM) identifié dans le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U) et le Plan Mobilités 2020 / 2025 / 2030, valant P.D.U, respectivement approuvés le 12 octobre 2012 et le 07 février 2018. Afin d'organiser une veille sur les transactions foncières spécifiques à cet espace, une Zone d'Aménagement Différée (Z.A.D) a été instaurée par arrêté préfectoral en date 31 juillet 2009.

Le secteur de Pé d'Estèbe / Belle Enseigne recouvre un territoire d'urbanisation future de 14,5 ha, situé à l'interface des franges habitées de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane et d'une vaste zone agricole. Il rassemble des surfaces et des conditions favorables à l'implantation d'un équipement d'envergure regroupant les forces de gendarmerie de l'ouest toulousain accompagné d'un programme d'urbanisation garantissant l'équilibre financier de l'opération et répondant aux enjeux du PLUIH.

2.1. CONTEXTE GÉNÉRAL

2.1.1. LE SECTEUR D'ÉTUDE VOIE DU CANAL ST MARTORY (VCSM) :

L'étude de faisabilité réalisée sur Pé d'Estèbe, Belle Enseigne, fait partie d'une réflexion d'ensemble plus vaste portant sur un grand territoire de la VCSM. Cette dernière a été initiée en 2012 au regard des enjeux importants de planification urbaine sur un secteur d'environ 550 ha, couvrant quatre communes : Toulouse, Cugnaux, Villeneuve-Tolosane et Frouzins et recouvrant deux secteurs de cohérence urbanisme et transport correspondants aux périmètre de cohérence 14 et 15 du SCOT relatifs à la voie du secteur de Saint-Martory dont la voie en site propre reliant le terminus Basso-Cambo à Cugnaux a été mise en service en 2014.

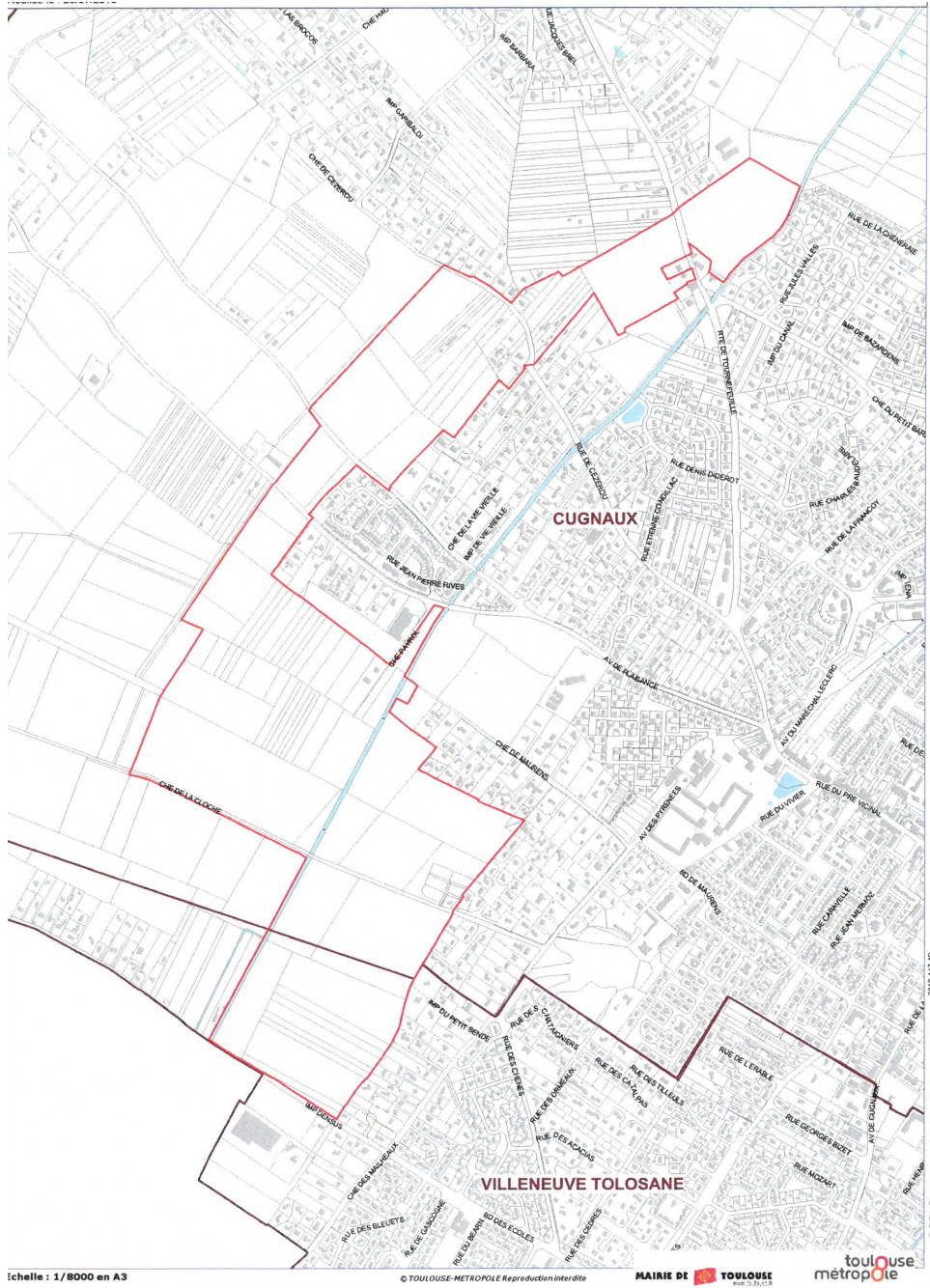
Elle identifie au regard des potentiels de développement du SCOT un territoire autour de la voie du canal St-Martory, et en proposait les limites qualitatives et quantitative à cette extension urbaine en préservant les structures de paysages et en proposant des « espaces ouverts capables ». Cette étude proposait des principes de coutures urbaines avec l'urbanisation existante tant en terme de désenclavement que de formes construites. Ces orientations ont été déclinées dans le projet d'aménagement et le règlement du PLUIH modifié. Les enjeux de cohérence avec la VCSM aujourd'hui renommée BUCSM (Boulevard Urbain du Canal St Martory) dans le PLUIH y sont intégrés.



Source : Toulouse Métropole agence COT.

2.1.2. LA ZAD PÉ D'ESTÈBE - BELLE ENSEIGNE - MONTLE :

Cette Zone d'Aménagement Différée a été créée par arrêté préfectoral en date du 25 janvier 2018 et concerne un secteur d'une superficie d'environ 100 hectares qui s'étend de part et d'autre du tracé de l'infrastructure du Canal de Saint-Martory. Elle a été instaurée dans la perspective d'assurer une veille foncière en cohérence avec le périmètre de cohérence 15 du SCOT



Source : Toulouse Métropole

2.1.3 . LOCALISATION ET SITE D'IMPLANTATION DU PROJET

Situation du secteur Pé d'Estèbe – Belle-Enseigne



Situé en continuité de d'urbanisation existante, le site d'étude du projet est bordé :

- A l'est, par le ruisseau du Larramet le séparant de l'urbanisation existante ;
- Au sud, par l'impasse Densus.

Son environnement élargi comprend notamment :

- A l'ouest, le canal de Saint-Martory, élément remarquable du paysage et de la topographie ;
- Au nord, l'urbanisation et le chemin de Maurens. Dans le prolongement se trouve le Bois de Rachety.

2.2. DESCRIPTION, ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

2.2.1. PRÉSENTATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

- Le périmètre de projet représente une superficie d'environ 14,5 hectares en limite de zone urbanisée, située sur Cugnaux et Villeneuve-Tolosane.
- La desserte est assurée autour du secteur par le Chemin des Mailheaux, le Boulevard de Maurens et l'impasse Densus. Le chemin de la Cloche traverse le périmètre de projet vers le Canal Saint-Martory.
- Le cours d'eau du Larramet forme la limite Est avec la zone urbanisée au droit de la commune de Villeneuve-Tolosane. Il est de dimension 2,5m de large par 1 à 1,5m de profondeur environ. Un emplacement réservé est inscrit au PLUi-H pour la création d'un bassin de rétention sur la commune de Villeneuve-Tolosane. Il passe en suivant en réseau enterré à la limite des deux communes vers le boulevard de Maurens.

- Deux haies champêtres avec alignements d'arbres et une chênaie sont identifiées avec un intérêt de préservation fort.
- Une seule construction existante est identifiée au sein du périmètre de projet sur Cugnaux au niveau du chemin de la Cloche.
- Dans son environnement élargi, le périmètre de projet se situe à proximité du canal de Saint-Martory, à l'ouest, et de deux espaces paysagers remarquables, au Nord (bois de Rachety) et à l'Est (parc du château de Maurens). L'ensemble forme un espace de plaine agricole de part et d'autre du canal-Saint Martory.
- Le site présente une topographie plane. Quelques fossés dont les sens d'écoulement sont localement identifiables ponctuent le site. Plusieurs fossés agricoles et l'ancien cours du Le Larramet ont disparus sur Cugnaux du fait des activités agricoles.
- Hors périmètre projet, une pépinière est en activité au niveau du chemin de Densus.



référéncés au PLUIH dans les annexes 3C-1 et 3 D-1. Ils concernent la gestion hydraulique aux abords du Larramet (bassin de rétention) d'une part l'élargissement du chemin de Densus d'autre part.

La présente enquête publique porte sur les travaux rendus nécessaires pour la réalisation du projet Pé d'Estèbe-Belle Enseigne. La mise en compatibilité des documents d'urbanisme identifie donc l'ensemble des ouvrages et équipements liés à ce projet à savoir :

- l'emprise du projet de gendarmerie et de l'espace naturel (règlement, OAP).
- Les ouvrages techniques dont la réalisation est rendue nécessaire pour ce projet d'ensemble. Ces derniers font l'objet de nouveaux emplacements réservés. Ceux préexistants sont maintenus mais redimensionnés et renommés au regard des enjeux à l'échelle du projet. Le bénéficiaire de ces emplacements est Toulouse Métropole.

Le dossier d'enquête parcellaire (volet 4 du dossier d'enquête unique) en précise donc les emprises pour chacune des propriétés concernées. Les terrains concernés correspondent aux futurs ouvrages et équipements publics du projet, sous maîtrise d'ouvrage de Toulouse Métropole. Si le périmètre du projet représente une superficie de 14,5 ha environ, l'emprise des ouvrages de voirie, des espaces publics et de l'équipement de gendarmerie, objet de la présente enquête, représentent une surface correspondant à environ 7,6 ha.

Les projets d'accompagnement d'habitat situé en continuité de l'urbanisation existante sont intégrés dans les études de faisabilité. Ils font l'objet de la mise en compatibilité du PLUIH à travers le changement de destination du droit des sols. Pour autant, ils n'ont pas vocation à être intégrés dans l'enquête parcellaire, le projet développé étant celui d'un projet d'aménagement à maîtrise foncière partielle.

Implications foncières et enjeux de planification :

Le PLUi-H en vigueur n'identifie pas à ce stade des études, d'emplacement réservés au titre du boulevard urbain de la voie du canal de Saint-Martory sur cette partie du territoire.

Pour autant, des études précédentes (étude VCSM 2012), ont identifié un tracé de principe plus au nord afin de desservir Frouzins et l'ensemble du territoire de cohérence n°15. Le projet parce que limité spatialement n'empêche donc pas la réalisation du boulevard à terme. De plus la voirie de liaison créée dans le projet permet l'insertion de transport en commun et à terme un maillage vers le boulevard urbain St-Martory, la route de Plaisance.

2.2.2. IMPLICATIONS FONCIÈRES :

Au regard du PLUi-H en vigueur, le périmètre projet est déjà concerné localement sur la commune de Villeneuve-Tolosane par des emplacements réservés (E.R) au bénéfice de Toulouse Métropole. Ils sont



2.2.3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La présentation des principes d'aménagement de ce chapitre a pour objet de mettre en perspective les enjeux réglementaires de modifications des documents d'urbanisme de la présente enquête.

2.2.3.1. Les enjeux du projet d'aménagement Pé d'Estèbe / Belle Enseigne

Les modifications apportées doivent permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Pé d'Estèbe / Belle Enseigne et d'en organiser le développement à terme à savoir :

- l'implantation d'un équipement public d'importance regroupant les forces de gendarmerie du secteur sud-ouest de l'agglomération toulousaine sur une emprise foncière d'environ 20 000 m², répartie entre les communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane. Il comprendra également la construction d'environ 85 logements destinés à accueillir les militaires et leur famille et demandera une adaptation des infrastructures existantes par l'implantation de voiries de desserte accompagnées de réseaux.
- la réalisation d'un programme de logement dans une logique d'aménagement et de maîtrise foncière dont les contours et la délimitation sont issus de l'étude de faisabilité, des enjeux urbains et de développement durable inscrits au PLUi-H et développés en suivants.

2.2.3.2. Une composition urbaine articulée à partir d'espaces ouverts capables

L'un des principaux enjeux du projet consiste à proposer de nouvelles formes urbaines permettant de répondre aux différentes attentes tout en limitant l'étalement urbain.

Afin de traduire cette démarche, le projet développé propose une organisation urbaine autour de plusieurs espaces ouverts paysagers structurants.

Ils doivent permettre de construire un nouveau « quartier » de ville en cohérence avec les enjeux de préservation environnementaux issus de l'étude d'impact et permettant aussi des lieux de rencontres et d'échanges. Ils structurent un lien vers le canal St Martory et la grande plaine agricole. Ils ont vocation à être publics ou privés, selon leur localisation et leur fonction.

Ils structurent et animent le projet urbain.

Ils s'organisent selon deux axes :

- Nord-Sud : en accompagnement des infrastructures (le canal,) dans le sens des grandes composantes paysagères historiques de la plaine.
- Est-Ouest : de la plaine vers la ville en prolongeant et en s'accrochant aux éléments de paysages existants (boisements, bocages, fossés, canalets...).

Réflexion d'ensemble issue des études VCSM – agence COT 2012



Principe de composition paysagère décliné dans le projet d'aménagement.



Source agence COT

Ce schéma de principe a été décliné de façon opérationnelle dans le projet d'aménagement .

D'une part au regard de l'étude d'impact intégrée au volet 6 du présent dossier d'enquête unique (volet 6 : évaluation environnementale).

D'autre part au regard des enjeux et e la préservation d'un corridor (milieu boisé et ouvert) issu de la trame verte et bleue du PLUIH et identifié comme l'un des 49 corridors à l'échelle du PLUi-H métropolitain.

2.2.3.3. Les grands axes de programmation

2.2.3.3.1. Définition des implantations et formes urbaines.

Equipement de regroupement de gendarmerie. :

Cet équipement est positionné à cheval sur la limite communale entre Villeneuve-Tolosane et Cugnaux. Les études pré programmatiques on permis de définir une emprise de 20 200 m² déclinés ainsi : une surface de plancher d'environ 2150 m² de bureaux et au moins 8150 m² de logements.

Ils Regroupent différents équipements existants et à localiser au sud ouest de la Métropole sur les communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane. Cet équipement doit être libéré de toute servitude importante telles que les servitudes radioélectriques, l'existence de sols non pollués pouvant empêcher le fonctionnement de la gendarmerie. Deplus, cet équipement doit être accessible depuis au moins deuxvoies d'accès publiques. Dans son fonctionnement et sa programmation il doit être indépendant au sein d'une surface d'un seul tenant et clôturé.

Pour des questions de fonctionnement et de sécurité., les sites tels que Francazal, Ecopole ou la ZAC Las Fonzes à vocation d'habitat situés sur le mêmeterritoire ne correspondaient pas à ce cahier des charges. Le choix d'un localisation sur le site de Pé d'estèbe – belle enseigne par ailleurs identifié dans les documents de programmations et au PLUIH en vigueur permet de confirmer ce positionnement.

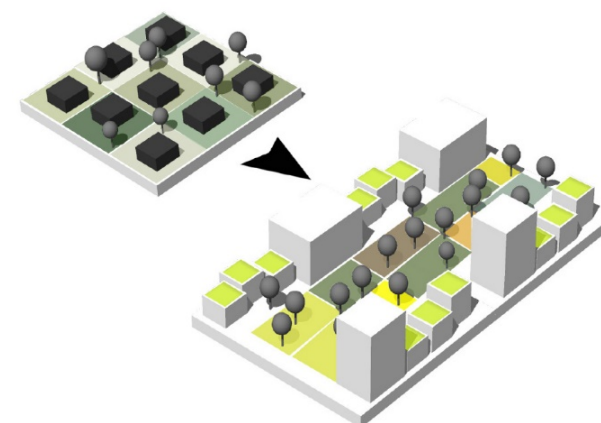
Programmation de logements

Situé dans un secteur à large dominante d'habitat, en continuité de l'urbanisation existante, il est projeté de créer un projet d'ensemble accompagnant celui de la gendarmerie avec un programme d'habitat complémentaire répondant aux enjeux du PLUi-H.

Le principe vise à réaliser une programmation de logement allant d'une densité en rapport avec les constructions implantées en limite de zone déjà urbanisée de « densité faible » vers un secteur de « densité moyenne » pour les constructions situées sur la partie la plus à l'ouest en rapport avec les espaces ouverts.

Composition des différents secteurs de projets :

L'enjeu urbain est donc de passer d'un habitat peu dense et étalé (pavillonnaire).



... à un habitat regroupé permettant d'accueillir à la fois des espaces publics capables (promenades, parcs, boisements,) autour du principal corridor et des espaces ouverts privés ou public selon l'usage.



La construction d'un bâti intégrant tout à la fois des programmations de type maisons de ville en « densité faible » avec des formes urbaines intermédiaires et petits collectifs doit permettre ainsi de

diversifier les projets et répondre à d’avantage de demandes en matière de logement. Cette approche est déclinée dans chaque lot qui pourront être réalisés indépendamment les uns des autres.

Lots à bâtir :

Le projet d’urbanisation de la zone accueille 6 îlots ou macro-lots en plus du lot de l’équipement de la gendarmerie.



- Limites communales
- Périmètre de l'étude (env. 14,3 ha)
- Le canal Saint-Martory
- Densité faible
- Densité moyenne
- Gendarmerie
- Noues : 1,1 ha soit 7,7 %
- Espaces paysagers : 2,9 ha soit 20,3 %
- Espace de nature : 1,2 ha soit 8,4 %
- Connexion à l'urbanisation existante

1. Aménagement de l'impasse Densus en voie structurante E/O
2. Aménagement du chemin de la Cloche en voie structurante E/O
3. Aménagement d'une nouvelle voie structurante N/S permettant de desservir les macro-lots et qui se connecte aux voies E/O. Zone de foncier disponible pour passage de piste cyclable.
4. Aménagement des bords du Larramet en circulation douce
5. Aménagements d'espaces paysagers
6. Espace de nature avec maintien de la chênaie existante
7. Gendarmerie entre Cugnaux et Villeneuve-Tolosane
8. Espace de rétention conservé sur l'ER 81

TOTAL LOTS CESSIBLES ET ÉQUIPEMENT : 7,1 HA, 49,6 %
TOTAL VOIRIES : 1,9 HA, 13,3 %
TOTAL ESPACES VERTS : 5,2 HA, 36,4 %
EXISTANT SUR ZONE D'ÉTUDE* : 0,1 HA, 0,7 % (MAISON CONSERVÉE)

2.2.3.3.3. Zoom gendarmerie

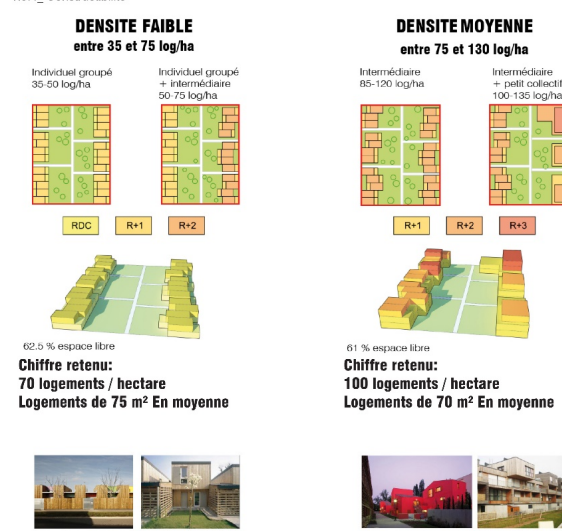
- La gendarmerie est positionnée à cheval sur les 2 communes,
- Surface foncière de 20 200 m², 9 020 m² sur Villeneuve-Tolosane, 11 180 m² sur Cugnaux,
- Surface de plancher projetée : 2 150 m² de bureaux et 8 150 m² de logements (85 habitations),
- Le positionnement et la forme de la parcelle sont théoriques et peuvent tout à fait être modifiées à ce stade de l'étude en fonction des contraintes du programme,
- 2 accès possibles sont prévus pour la gendarmerie: par impasse Densus au sud et par le chemin de la Cloche au nord.

2.2.3.3.4. Principes de constructibilité

Les principales orientations :

Secteurs d'habitat :

- Répartition au sein de chaque macro lots de programmations à faible et moyenne densité en rupture avec l'urbanisme pavillonnaire.



- Intégration des stationnements au sein de chacun des macro-lots afin d'éviter une forte imperméabilisation des sols (70 % en enterrée, RDC, semi-enterré) et 30 % en surface.

- Définition des espaces structurant en zone N sur des espaces à composante publique ou privés (plus de 5 ha sur les 14,5 ha du projet).

- Préservation des abords du Larramet et forte intégration de l'aléa inondabilité même en l'absence de PPRI. Cela Donne lieu à la création d'emplacements réservés permettant de nouveaux usages (bassin fluvial accessible,), et la définition de mesures compensatoires (liées à la contrainte existante du fait que le cours d'eau passe dans un réseau enterré en limite du projet.) rendant obligatoire la réalisation d'un bassin fluvial afin de préserver la gendarmerie dans l'hypothèse d'une crue centennale.

- Approche globale de gestion (voirie) et conception des réseaux. Intégration pour les lots privés des objectifs de rejet des débits de fuite de 10l/s/ha au même titre que les opérations publiques (ZAC).

2.2.3.3.5. Voiries

- E/O : mise à niveau de l'impasse Densus sur la commune de Villeneuve-Tolosane (Voie 2) qui se connecte au Chemin des Mailheaux ;
- E/O : mise à niveau du chemin de la Cloche sur la commune de Cugnaux (Voie 1) qui se connecte au Boulevard de Maurens ;
- Ces 2 nouveaux axes E/O permettent dans un premier temps de desservir le périmètre d'étude. Ils permettront d'irriguer par la suite le reste des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- Création de voies secondaires (voies 3, 4, 5, 6) permettant la desserte à terme des macro-lots, qui se connectent aux voies primaires du projet qui traversent le périmètre d'étude d'est en ouest.



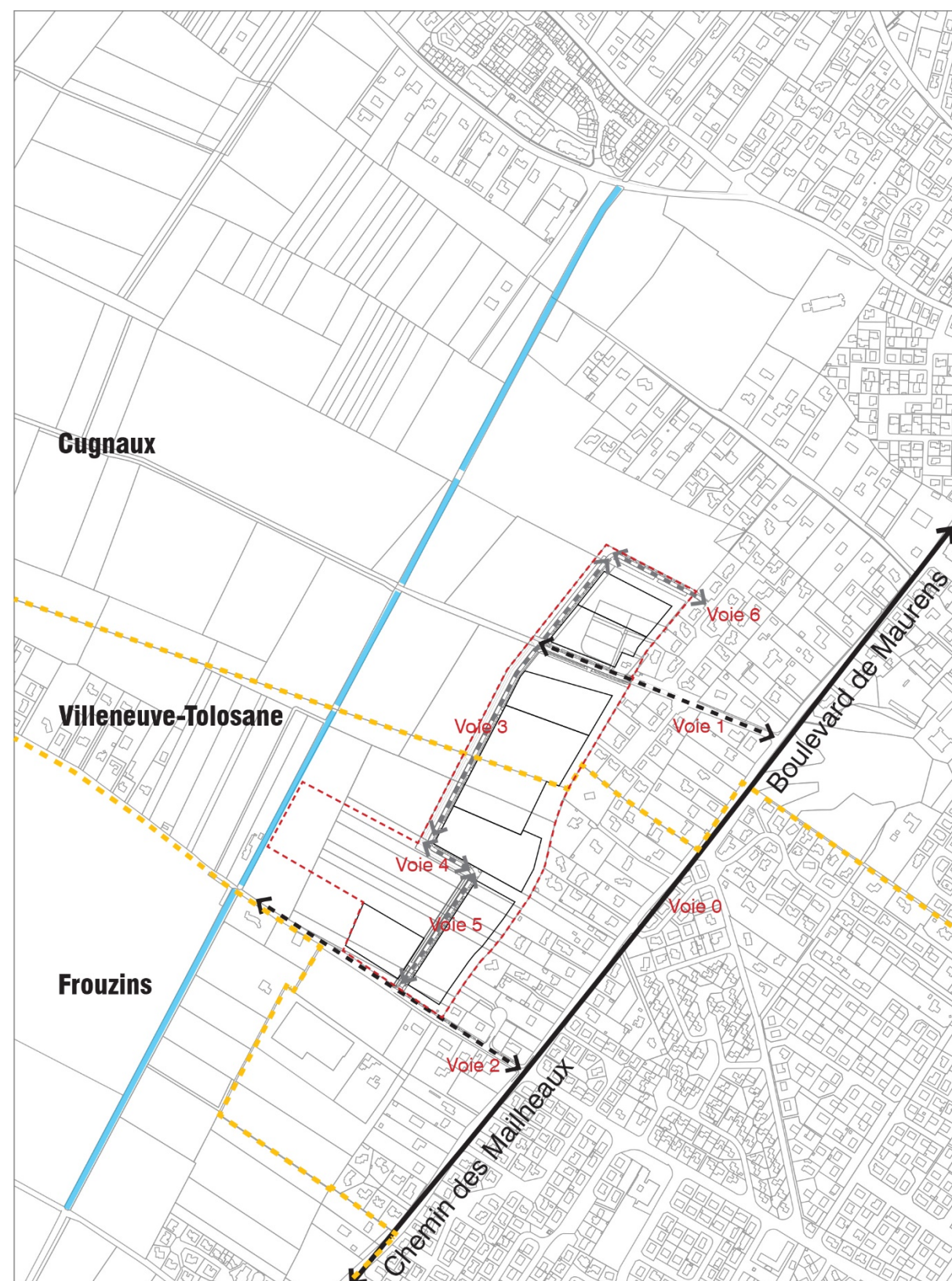
L'impasse Densus existante



Le chemin de la Cloche existant



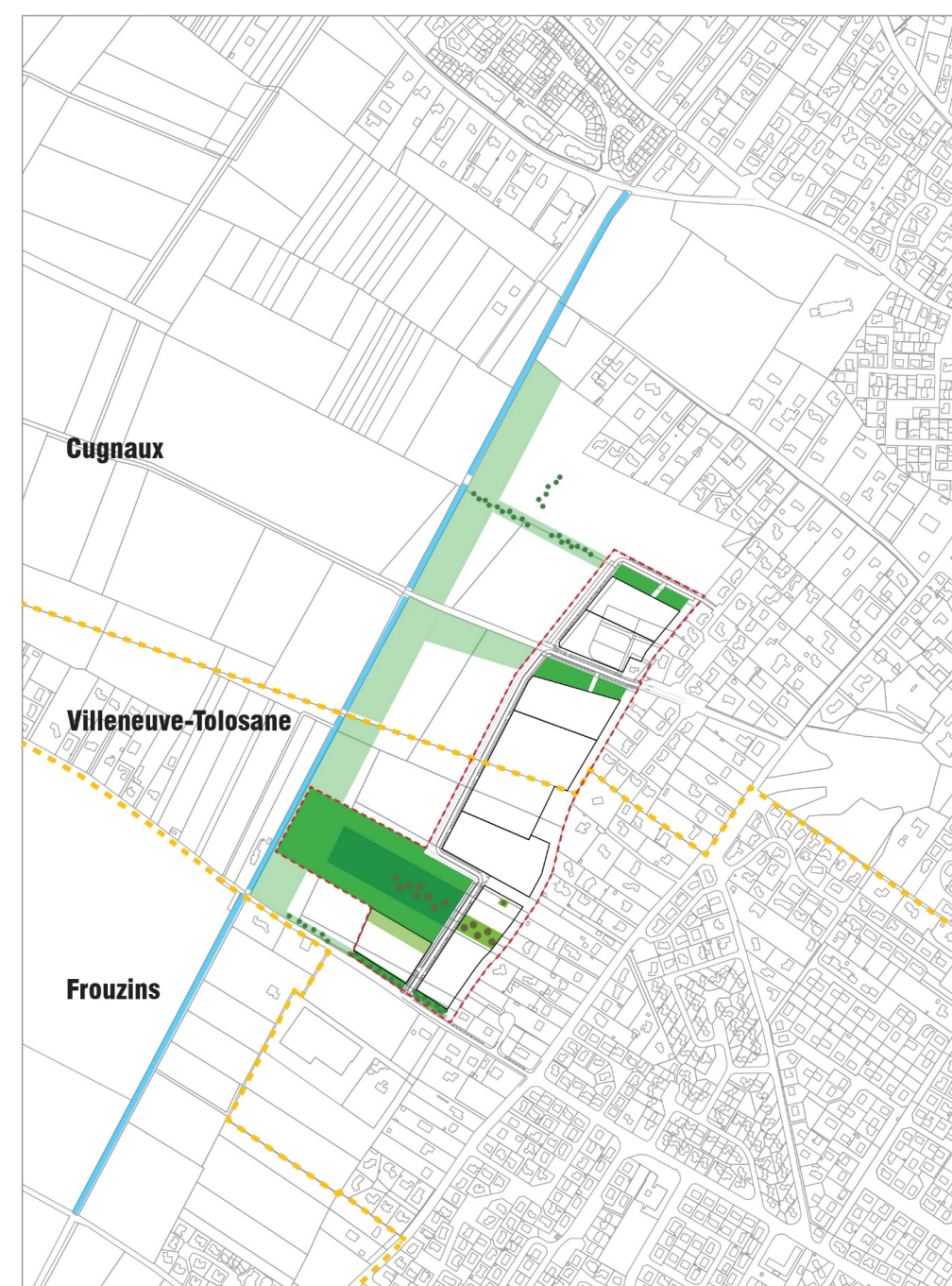
Le chemin de Maurens existant



2.2.2.3.6. Circulations douces

- Proposition de circulation douce N/S le long du ruisseau Le Larramet. Elle permet une mise à distance vis-à-vis des habitations existantes et une desserte piétonne et cycles de Cugnaux jusqu'à Frouzins ;
- Les liaisons E/O seront assurées via des cheminements au travers des espaces paysagers.

2.2.3.3.7. Espaces paysagers capables et usages



- Le projet s'articule autour de généreux espaces paysagers accompagnant le canal et la voie de bus, et en créant des liens et des continuités entre la ville et la plaine agricole.
- Ces espaces permettent à la fois d'accueillir équipements et services tout en préservant des milieux propices à la protection de la faune et de la flore.
- Ces espaces pourraient être autant le support de services aux riverains que lieux où développer une agriculture urbaine (jardins) ou de préservation de l'environnement selon les préconisations de l'étude d'impact.
- Les différentes activités proposées sur ces espaces verts permettent de les pérenniser et de partager les frais induits par leur gestion et leur entretien.



Biodiversité :

La structure végétale est valorisée en confortant les continuités écologiques qui sont prolongées jusqu'au Canal de Saint-Martory. Au cœur de l'ensemble paysager, un espace de nature est préservé dans son état naturel tandis que ceux situés autour peuvent être légèrement aménagés. De même, des trames paysagères seront reconstituées le long des voiries.

Le périmètre du projet a également été augmenté pour englober la totalité de l'espace de nature et ainsi assurer une continuité écologique vers le canal.

2.2.3.3.8. Trames vertes et continuités écologiques

Les diverses destinations ainsi envisagées permettent de pérenniser ces espaces verts dont les usages seront définis au travers des enjeux de préservation issus de l'étude d'impact.

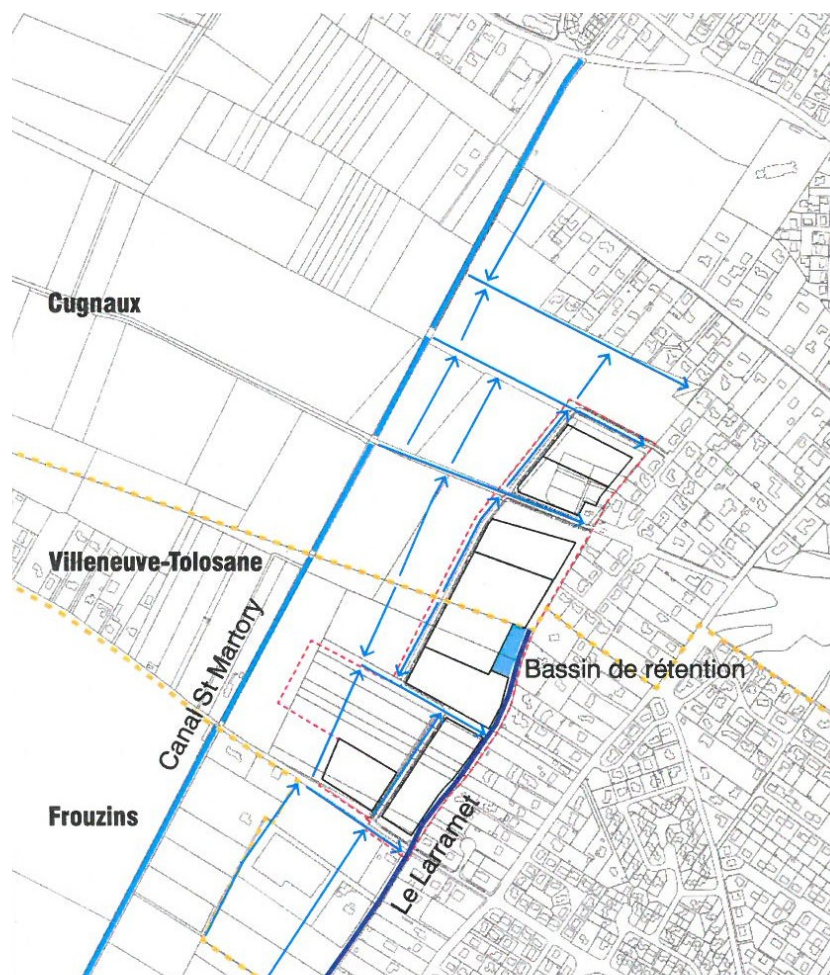
2.2.3.3.9. Gestion des eaux pluviales

- Le périmètre de projet est bordé à l'Est par le ruisseau de Larramet, pour partie en surface et pour partie enterré à l'exutoire au niveau du projet de bassin de rétention (projet à terme). Il est préservé.
- Le canal de Saint-Martory reste complètement indépendant du réseau des eaux pluviales. Aucun rejet ne se fait dans cette infrastructure.
- L'ensemble du réseau eaux pluviales se fera en surface à l'aide de noues disposées le long de chaque voirie créée pour limiter les réseaux canalisés et enterrés.
- le Dossier déclaration loi sur l'eau précise les conditions d'aménagement et la nature des ouvrages rendus nécessaires au regard des principes ci-joints mis en oeuvre. Ils permettent de localiser et dimensionner les emplacements réservés qui y sont liés. L'OAP vient compléter les orientations au sein des lots privés en plus de la réglementation applicable au sein de Toulouse Métropole.

Références de noues



Schéma gestion des eaux et identification des lots à aménager.



- Limites communales
- Périmètre de l'étude
- Canal St-Martory
- Le Larramet en surface
- Noues drainantes
- Bassin de rétention (ER 81)

2.3. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

2.3.1. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DE LA GRANDE AGGLOMÉRATION TOULOUSAINE

Il est rappelé que, dans un contexte global d'attractivité soutenue, de forte dynamique démographique, et de responsabilité métropolitaine aux échelles régionale, nationale et européenne, le SCOT a pour objet de concilier la prise en compte de ces dynamiques avec la préservation de l'environnement et du cadre de vie, dès à présent et à long terme. A cet effet, il fixe un cadre et des conditions (dans lesquels doivent s'inscrire les documents de planification et les grands projets d'aménagement et d'équipement de la Grande agglomération toulousaine) qui se déclinent, de manière coordonnée, dans les prescriptions et recommandations du SCOT réunies sous les trois verbes : « Maîtriser », « Polariser » et « Relier » au sein du Document d'Orientation et d'objectif.

Objectif de la modification :

Le projet Pé d'Estèbe – Belle Enseigne conduit à urbaniser dans le cadre d'un programme mixte mêlant de l'habitat (dont des Logements locatifs sociaux) et un équipement (majeur et de proximité) une superficie d'environ 14 ha correspondant à des potentiels d'extension au SCOT. Son ouverture à l'urbanisation s'intègre dans une réflexion urbaine plus large issue d'un plan guide réalisé à l'échelle du territoire concerné par le projet de boulevard urbain Saint-Martory. A ce jour en l'absence d'une programmation de ce dernier dans le cadre notamment d'un pacte urbain, une étude sommaire a été réalisée. Le foncier se présente actuellement en limite d'un vaste espace agricole entouré d'espaces d'habitat diffus avec pour limite le cours d'eau « Le Larramet ».

Le secteur Pé d'Estèbe Belle Enseigne au regard des documents supra-communaux :

Les communes de Cugnaux, Villeneuve-Tolosane et Toulouse Métropole appartiennent au SCOT de la grande agglomération Toulousaine.

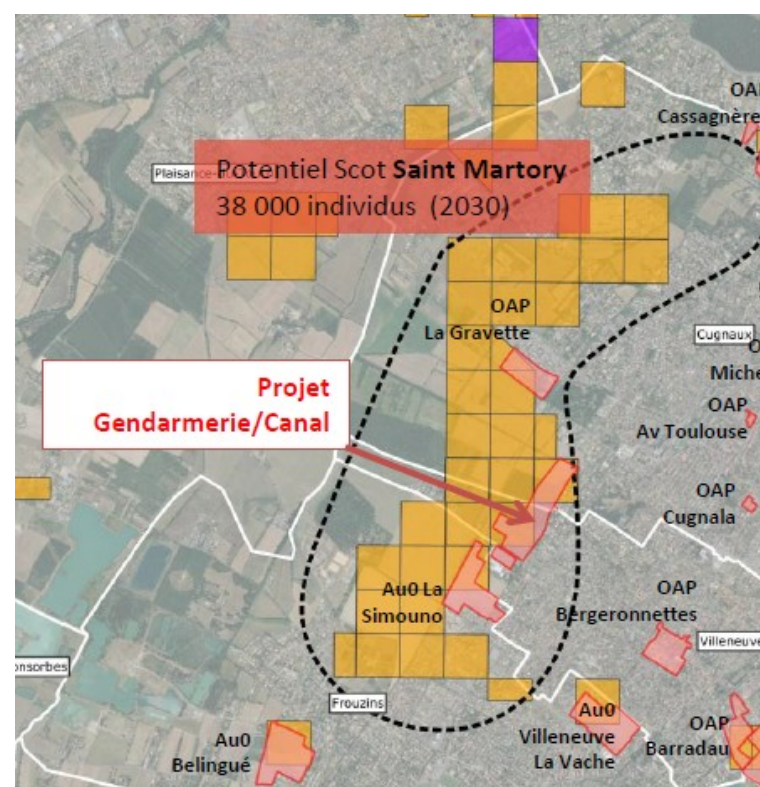
Dans le SCOT, le territoire situé dans la ville intense, est identifié comme territoire d'extension sous le périmètre de cohérence n°15. Le périmètre projet correspond à 1,5 pixel mixtes sur les 31,5 pixels mixtes représentant un potentiel d'accueil de près de 38 000 individus (habitants et emplois) environ

Pour information :

L'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de ce territoire nécessiterait la signature d'un pacte urbain signé entre l'autorité des transports (AOT) – Tisséo SMTC, les communes concernées et Toulouse Métropole. Il définit les moyens à mettre en œuvre sur différentes temporalités, favoriser la desserte en transports, l'intermodalité, préciser le projet urbanisme/transport et un calendrier d'orientation et de programmation sur ces différents volets.

Un pixel s'inscrit dans un espace non urbanisé naturel ou agricole sur des zones d'urbanisation futures AUf en particulier. Chaque pixel est vu comme un potentiel brut de développement d'environ 9 ha et constitue une information quand à la localisation de l'urbanisation nouvelle du territoire.

Cette information ne donne pas le détail parcellaire qui est fixé dans les documents de planification locale (PLUi-H).



Source AUAT février 2019.

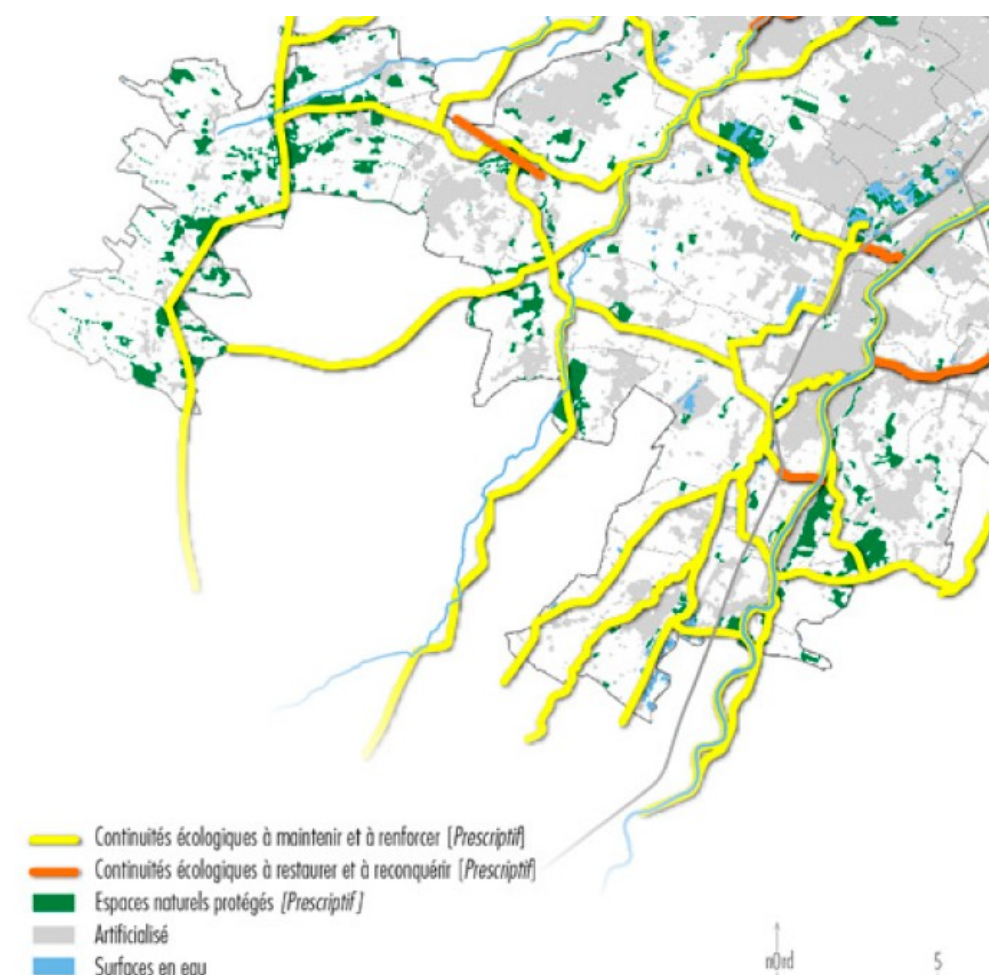
Le projet de Pé d'Estèbe-Belle Enseigne se situant sur une territoire d'extension, il y a, donc lieu d'exposer dans la présente notice comment le projet s'inscrit dans la mise en œuvre des trois verbes « Maîtriser, « polariser » et « relier ». Comment ils sont pris en considération au regard des principaux enjeux relatifs aux prescriptions et recommandations du SCOT.

VOLET MAÎTRISER :

En matière de préservation de l'environnement, la réalisation de ces objectifs porte principalement sur la limitation de la consommation de l'espace et la limitation de la pollution atmosphérique est prise en considération.

Révéler les territoires naturels :

Au niveau du SCOT, le périmètre du projet d'aménagement n'est pas concerné par les continuités écologiques majeures à préserver, ni par les espaces naturels protégés.



Extrait de la carte « es continuités écologiques » du SCOT

Pour autant, le projet d'aménagement a intégré dans sa conception les principales recommandations liées aux enjeux de préservation de l'environnement et notamment la Prescription P 25¹ relative à la préservation le long des cours d'eau au-delà des conditions définies au SAGE :

- En préservant le long du Larramet une emprise de 12 à 20 mètres non constructible par rapport au cours d'eau actuel (Villeneuve Tolosane). Mais aussi sur son ancien lit aujourd'hui comblé par les activités agricoles (Cugnaux).
- En créant un emplacement réservé permettant la mise en oeuvre à court et moyen terme d'amélioration de la gestion de l'écoulement du cours d'eau et des liaisons modes actifs.
- En préservant des espaces ouverts et/ou corridors sur l'ensemble du projet s'appuyant sur la trame ancienne des haies qui subsistent.
- En intégrant et recommandations R6 R7 et R8 et R17² en réalisant des études complémentaires relatives aux études d'impacts sur le périmètre projet et aux études du cours d'eau Larramet sur l'ensemble de la

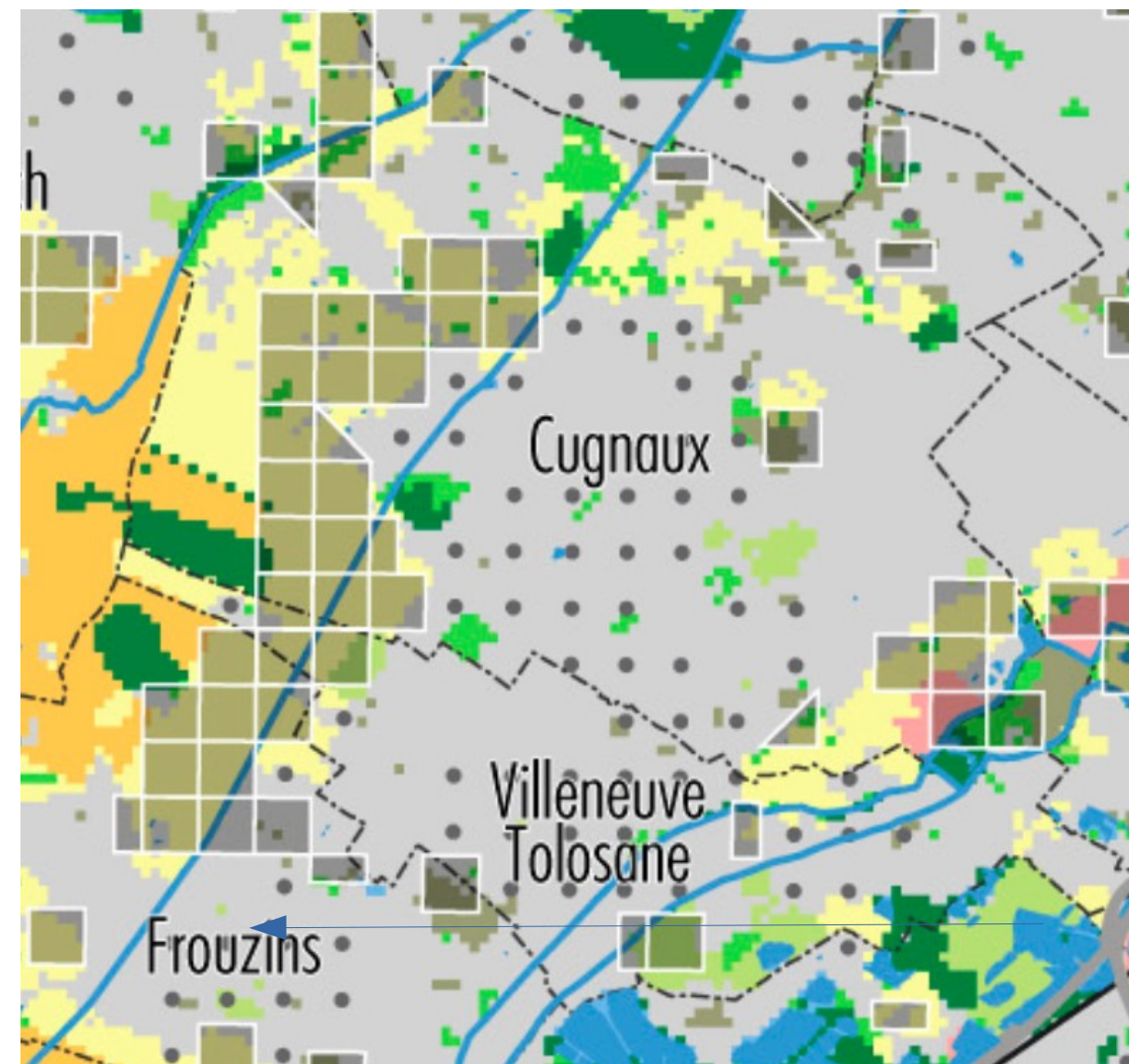
1 P 18 du document d'orientations et d'objectifs du SCOT

2 P 18 et 27 du document d'orientations et d'objectifs du SCOT

commune de Cugnaux afin de mieux connaître le fonctionnement dans sa partie enterrée en aval du projet.

- En renforçant la place de la nature en ville en maintenant ou créant de nouveaux espaces verts .

L'ensemble de ces dispositions étant précisées au PLUi-H dans les disposition réglementaires, le zonage et L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ensemble de ces espaces verts représentant environ 35 % des surfaces du projet.



La zone à urbaniser correspond donc à la localisation graphique prévue au SCOT aussi bien qu'à l'orientation générale définie dans ce document et le projet urbain traduisant plusieurs recommandations du document d'orientations et d'objectifs du SCOT en lien avec ce territoire de projet.

L'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs classés pour l'essentiel sur les communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane en AU0 nécessitera la mobilisation de 1,5 pixels au SCOT.

La zone du projet d'aménagement constituant une extension en continuité immédiate du tissu urbain existant où au niveau du SCOT , les espaces agricoles n'y sont pas protégés et ne font pas l'objet de prescriptions spécifiques. au PLUi-H dans la zone de projet correspondent à des zones futures d'urbanisation en Auf. Une zone NS existe sur la commune de Villeneuve. Elle est redéfinie dans son implantation et ses surfaces dans la présente procédure en zones Nl et NS au regard des études d'impacts et du projet.

Au delà de l’aspect réglementaire issu des enjeux de cohérence avec le SCOT, une étude préalable agricole a été réalisée (diagnostic agricole). Elle est intégrée dans le volet évaluation environnementale du présent dossier en lien avec l’étude d’impact.

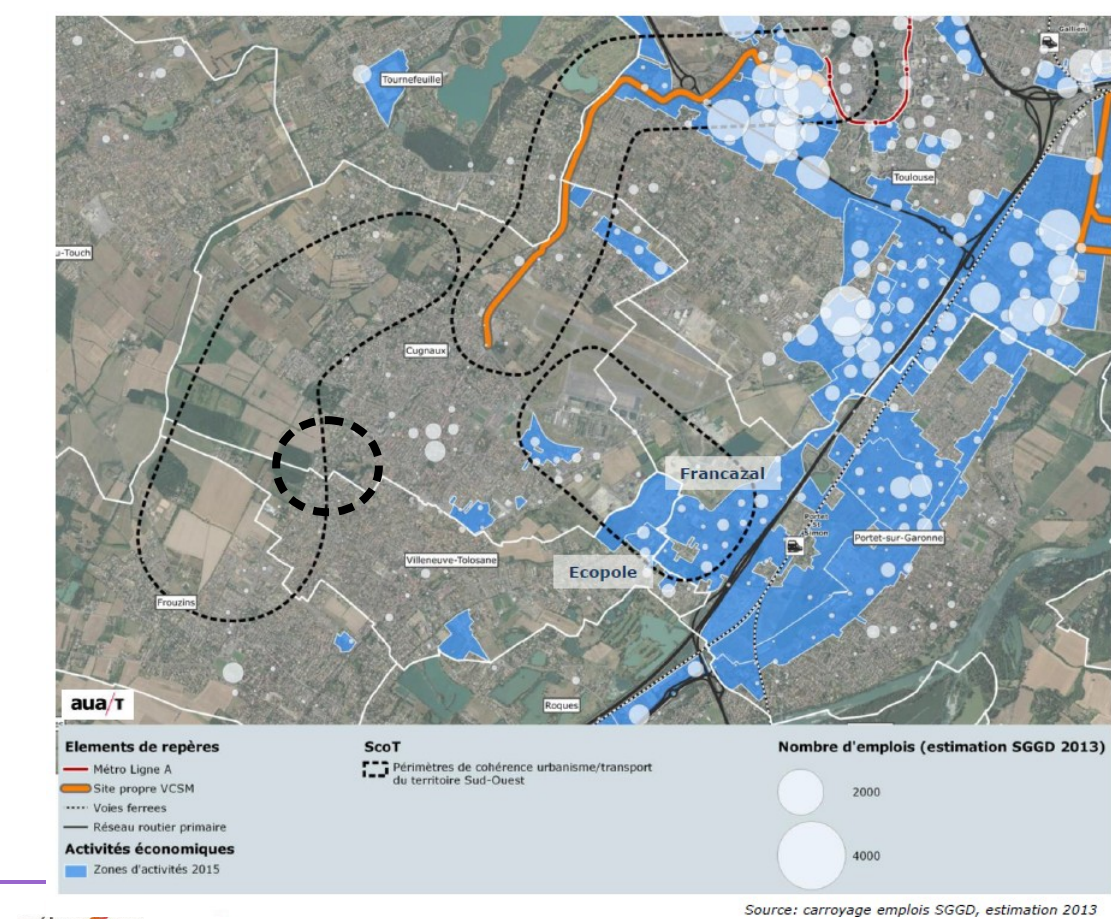
Lutter contre le changement climatique et réduire les émissions de gaz :

La création d’une voie unique avec la définition de lots, la limitation des accès à ces lots permet de créer un quartier à circulation maîtrisée. L’adoption du programme Linéo 11 et son réseau associé adopté au conseil syndical de Tisséo du 12 décembre 2018 permet à échéance de l’opération d’aménagement (2021) de créer une offre de transport en commun sur le secteur. Par ailleurs le projet de Toulouse Métropole porte la réalisation de la voie verte du canal St Matory visant à créer une continuité du réseau vert jusqu’à Toulouse via la base de loisirs de La Ramée puis vers Guilhermy.

VOLET POLARISER :

La zone d’aménagement constituant une extension en continuité immédiate du tissu urbain existant, elle va également dans le sens de la promotion d’un développement territorial polarisé en renforçant l’urbanisation dans les secteurs les plus capables, aux abords des infrastructures de transport en commun, des services et équipements comme le prévoit le SCOT.

La vocation mixte de ce secteur et l’absence de zone économique au sein du projet se justifie de par la présence dans un environnement relativement proche de polarités économiques déjà constituées ou en cours de requalification (Francazal, Ecopôle) constituant des polarités fortes à l’échelle de la Métropole soit plus de 46 000 emplois.



En ce sens, le projet recommande la prescription P 63 qui prescrit de ne pas affecter plus de 50 % du foncier pour l’accueil d’activités économiques.

Concernant l’enjeu de poser des règles d’un développement urbain économe en foncier :

Le projet se fait en continuité de l’urbanisation existante sur l’ensemble du projet conformément à la prescription P 64.

La diversification de la production de logements, est intégrée conformément au recommandations R 65a, R 65b et r 67 visant la réalisation de logement sociaux. Le volet territorial précisant que 35 % de logements sociaux sont à réaliser sur ces territoires et donc sur l’emprise du projet.

La réalisation du projet vise une diversification des formes urbaines et donc des propositions de logements répondant à différents besoins en terme de parcours logement et d’habitat. La densité recommandée pour les pixels positionnés sur ce secteur est donc de 100 individus/hectare ou 35 logements/ha et 20 emplois par ha. Ponctuellement 140 individus par hectare (1/2 pixel).

Densités brutes (recommandations)					
Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Coeur d'agglomération	200	70	45	Tous modes	
	Densités moyennes				
Ville intense (hors cœur d'aggl.)	200	70	45	Métro	600 m
	Densités moyennes			Tram	500 m
	140	50	30	Gare	600 m
	Densités moyennes			Autres TC performants	400 m
	100	35	20	Autres territoires de la Ville Intense	
	Densités moyennes				
Développement mesuré	55	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	Densités moyennes				
	30	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	
	Densités maximales				

Au regard de sa situation géographique dans le périmètre de cohérence 15 et en l’absence de transport en commun structurant, le projet doit prendre en considération une recommandation de 35 logements par hectares environ. Les études de programmation avant enquête publique on défini un projet d’environ 31 logements par hectare brut au regard des critères du SCOT. Le projet s’inscrit donc en cohérence avec ces enjeux. Les enjeux en terme de préservation de l’environnement (35 % d’espaces verts), les enjeux d’intégration du stationnement, de prise en considération de l’urbanisation existante expliquent ce niveau de densité. Pour autant les études de détails et les projets de constructions permettront de voir si des ajustements sont possibles sans dépasser le 35 à 40 logements par hectare.

Consommation du foncier dans un périmètre de cohérence :

Ce secteur est situé au sein du périmètre de cohérence 15 au SCOT et non desservi à ce jour par un réseau de bus structurant..

En l’absence de transport en commun structurant, un état des consommations foncière doit être effectué.

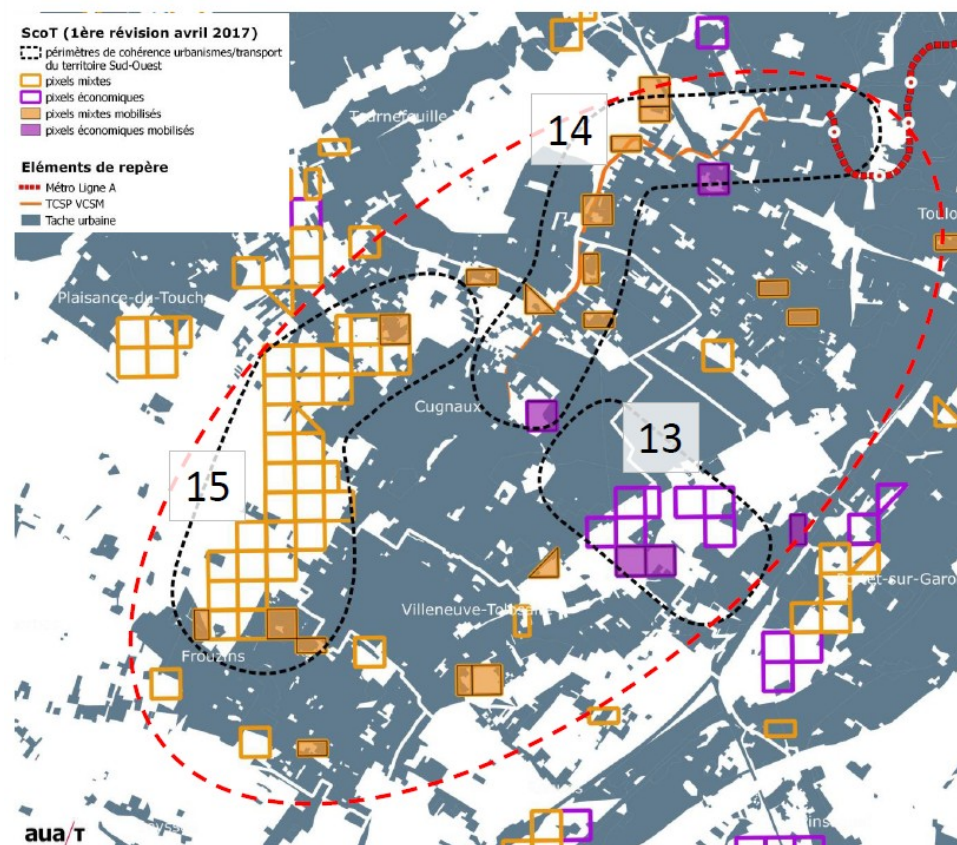
Conformément aux prescriptions du SCOT dès 2014, une étude sommaire rendue nécessaire pour autoriser l’ouverture à l’urbanisation de zones situées dans un territoire dont le contrat d’axe n’a pas été signé a été réalisée.

Cette étude visant à identifier les nouveaux secteurs urbanisables à court terme et à vérifier l’application de la règle dite des 20 % du SCOT prescrivant que les capacités communales inscrites au sein du territoire du contrat d’axe ne sont pas dépassées conformément à la prescription P 114

Une étude sommaire préalable validée par délibération du SMEAT du 30/09/2014 conclut que les pixels positionnés notamment sur les secteurs Pé d’Estèbe et Densus (aujourd’hui décomposé en deux OAP Densus et Pé d’Estèbe- Belle Enseigne) peuvent être ceux urbanisés en priorité. Le projet correspond à 1,5 pixels sur les 4,5 pixels identifiés dans cette étude comme pouvant être ouverts à l’urbanisation sur ces deux communes.

L’état actualisé en 2018 confirme ces éléments.

Mobilisation foncière au regard du ScoT au 01/01/2018



Périmètre 13 – Francazal

- Seuls les pixels situés au sud du périmètre sont ouverts à l’urbanisation

Périmètre 14 – VCSM

- Le territoire est desservi par l’axe TCSP de la voie du Canal Saint-Martory depuis 2014
- Tous les pixels sont ouverts à l’urbanisation

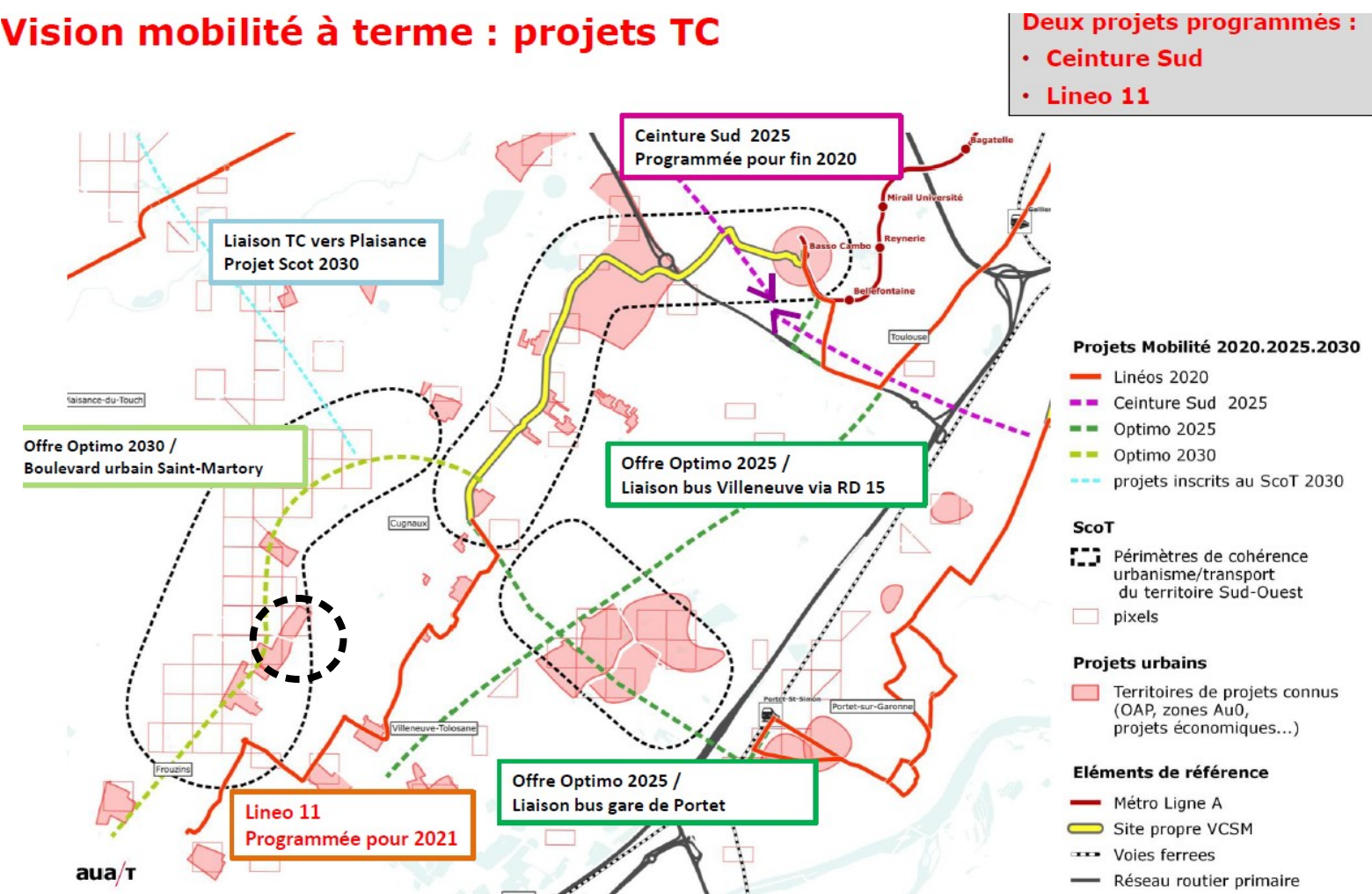
Périmètre 15 – bd Saint-Martory

- Environ 5% des potentialités foncières sont ouvertes à l’urbanisation au 01/01/2018
- Le périmètre intègre d’importants territoires de développement conditionnés à la réalisation d’une desserte TC structurante.

VOLET RELIER :

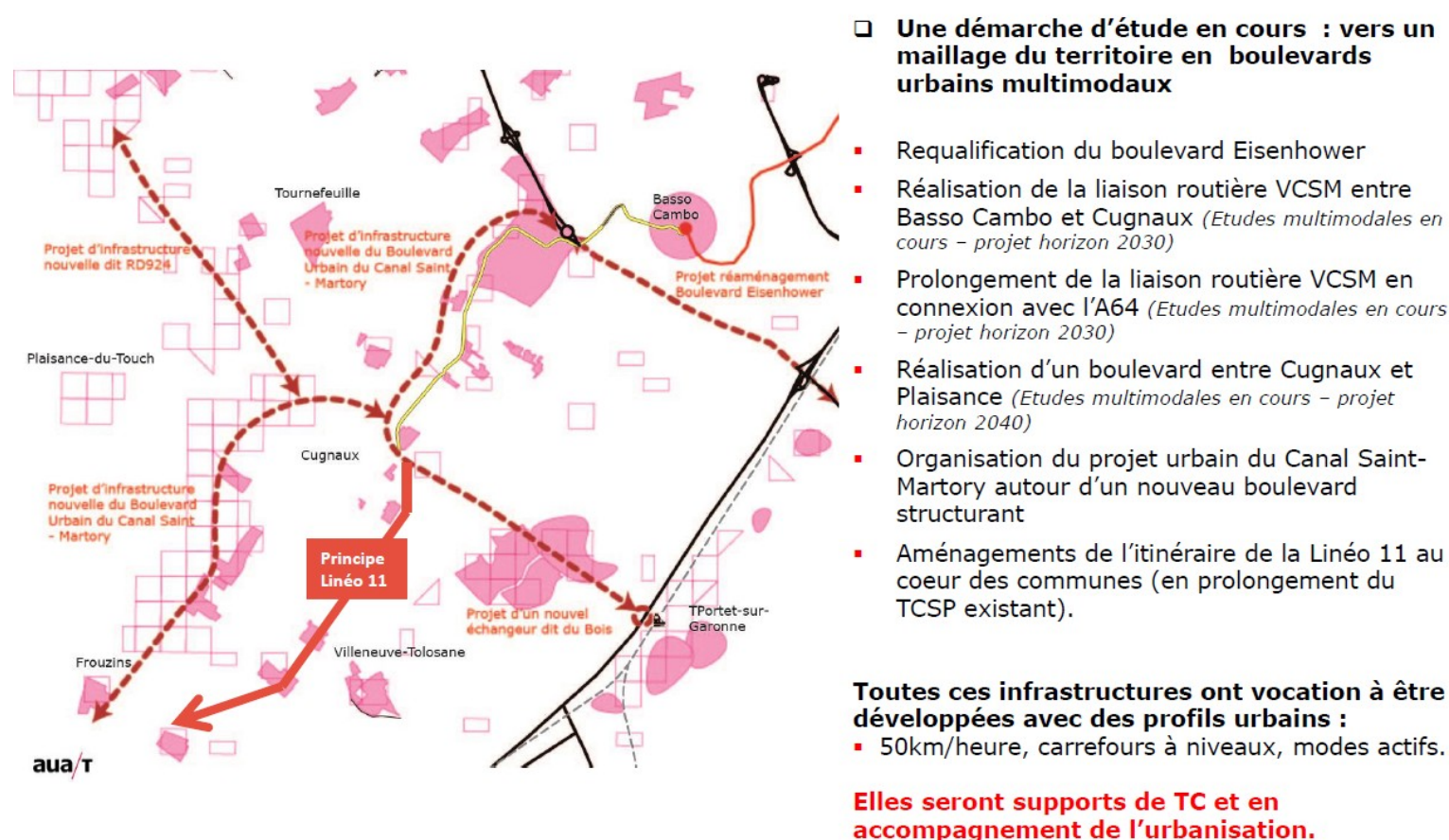
En l’absence de pacte urbain sur ce secteur, Toulouse métropole et Tisséo-collectivités ont souhaité mettre en perspective la cohérence entre développement urbain et les projets de transport en particulier sur un phasage 2020-2025, ce qui correspond à la phase de réalisation du projet d’aménagement Pé d’Estèbe-Belle Enseigne.

Vision mobilité à terme : projets TC



Il en ressort la programmation du confortement de la desserte transport en commun de cette partie du territoire avec le projet Linéo 11 et la restructuration de son réseau associé décrit ci-après. Dans une logique de diversification des mobilités le lancement du projet de la voie verte du canal St-Martory pour les modes actifs et porté par Toulouse Métropole correspond aussi à cet enjeu. Ce volet est précisé et développé dans la partie suivante relative aux déplacements urbains. Ces éléments ainsi que le développement de modes actifs au sein du périmètre projet s’inscrivant en cohérence avec les recommandations R 100 et les prescriptions suivantes P 110 et P 111.

Dans l’articulation PLUi-H en vigueur et SCOT, il est important de souligner que dans le rapport de présentation du PLUi-H Livret 1F page 50 qu’en prévision de la ligne linéo 11 et de nouvelles lignes de transport en commun (321 et 87) sur cette partie du territoire est intégrée « l’ouverture de la zone Auf de Pé d’Estèbe-Belle Enseigne », objet de la présente mise en compatibilité.



Enfin, si au PLUi-H, il n'existe pas d'emplacement réservé sur cette partie du territoire lié au boulevard urbain Saint-Martory, c'est en raison des premières étude menées en 2014 qui privilégiaient une implantation au nord du canal donc en dehors de l'emprise de projet. Ce scénario semble conforté avec l'enjeu de préservation du corridor objet de la présente modification. La voie créée dans le périmètre de projet prévoit par ailleurs l'insertion de transport en commun de par son gabarit, un branchement et une prolongation possible pour franchir le canal afin de créer un maillage le cas échéant.

2.3.2. LES DOCUMENTS RELATIFS AUX DÉPLACEMENTS URBAINS

La grande Agglomération Toulousaine dispose d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) depuis 2001, révisé une première fois en 2012. Ces précédents schémas ont permis la réalisation de grandes infrastructures de déplacements et le renforcement de certaines politiques publiques. Afin de prendre en compte les futurs enjeux de développement et de maintien du dynamisme de l'aire métropolitaine, il est apparu nécessaire d'adapter la stratégie de mobilité et de faire évoluer le PDU en vigueur, en approuvant le 07 février 2018 le Plan Mobilités 2020 / 2025 / 2030 valant PDU.

Ce plan se met en situation de répondre au contexte et de l'accompagner par le priorisation de plusieurs projets majeurs tels que :

- La 3e ligne de métro, en articulation avec le réseau ferroviaire, le métro existant et le tramway.
- Le réseau LINEO qui vient « améliorer le cadre de vie » en répondant aux besoins de mobilité et constitue une des 5 composantes du réseau structurant. c'est aussi un outil de valorisation et de requalification urbaine et dans certains cas d'accompagnement de projets d'urbanisation.

Le Projet Mobilités 2020 / 2025 / 2030 porte également d'autres ambitions en cohérence avec ce projet :

- Une incitation à l'usage des modes actifs bons pour la santé.
- Un soutien plus dynamique au développement des modes partagés.
- Une gestion adaptée des réseaux routiers.

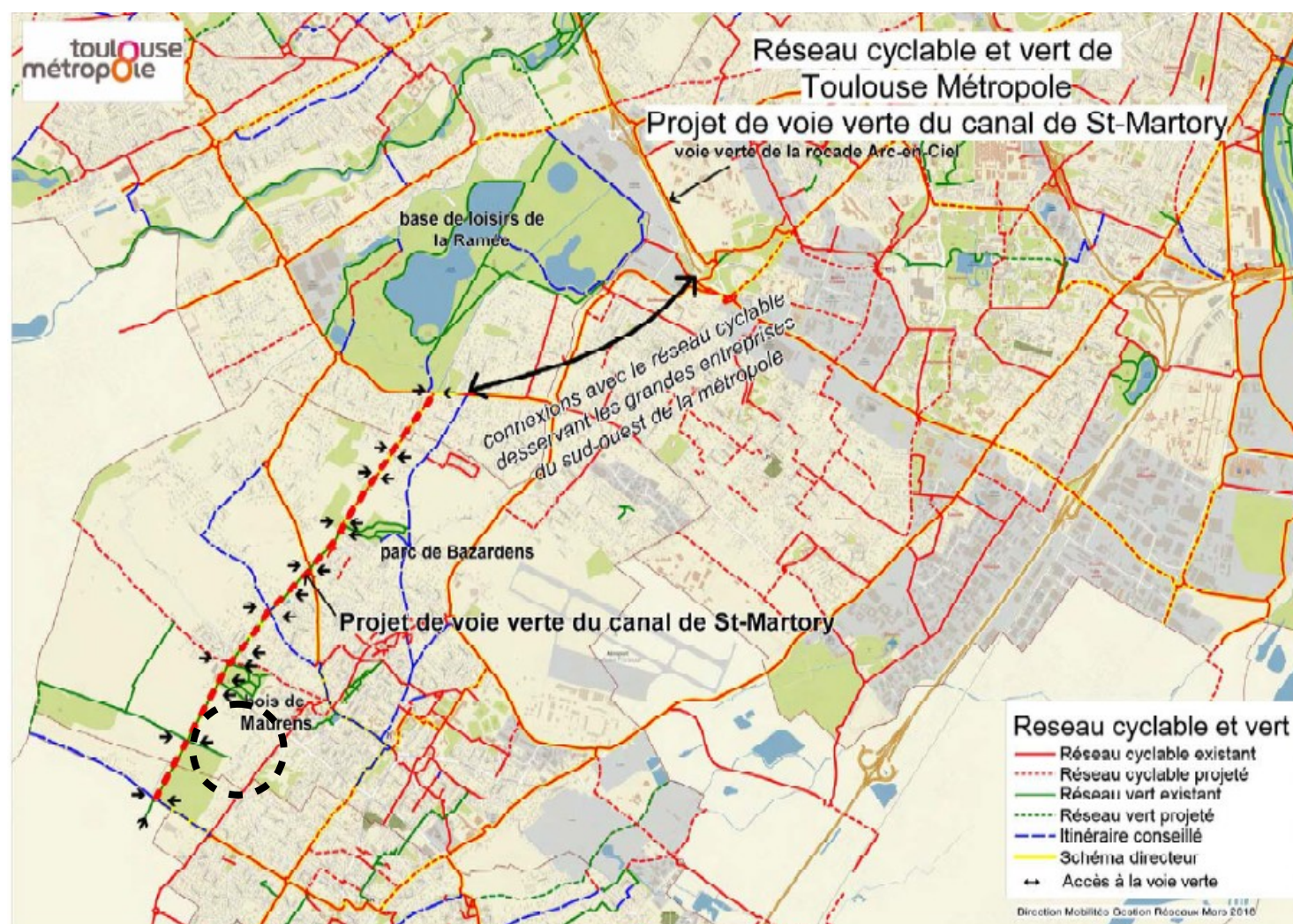
Dans ce cadre, des actions répondant aux besoins quotidiens de mobilité des habitants sont mises en œuvre au travers de ce projet et en lien avec celui-ci. Le projet d'aménagement du secteur Pe d'Estèbe / Belle Enseigne s'inscrit dans les objectifs du Plan Mobilités valant PDU car il répond notamment à la volonté de maîtriser le développement urbain et la mixité fonctionnelle à proximité des transports en commun.

Planification et gestion des réseaux routiers

En effet, le projet de futur transport en commun en site propre dit « Voie du Canal de Saint-Martory aujourd'hui BUCSM » prévu dans le Plan Mobilité valant PDU a pour but de desservir à terme les territoires d'expansion et d'urbanisation future situés en continuité du tissu urbain existant, dont le projet du secteur Pé d'Estèbe / Belle Enseigne fait partie. A court terme la conception de la voie nouvelle créée sera adaptée à l'insertion de bus donc la desserte de ce secteur.

Incitation à l'usage des modes actifs

Les modes doux prévus au sein de l'opération participent au développement des modes actifs. Un lien direct avec le projet de voie cyclable verte du canal St Martory porté actuellement par Toulouse Métropole complètera ce dispositif en cohérence assurant un lien direct depuis Villeneuve Tolosane (impasse Densus) vers Cugnaux, Tournefeuille et la base de loisirs de la Ramée.



Réseau Linéo

Concernant l'évolution de l'offre de transport en commun à plus court terme, le conseil syndical de Tisséo a adopté le 12 décembre 2018 un programme d'opération portant sur la ligne Linéo 11 Frouzins-Toulouse Basso Cambo avec un objectif de livraison pour 2021. Repensé autour du Linéo, le nouveau réseau viendra offrir un maillage plus dense pour une offre de déplacement plus diversifiée.

L'accès au métro sera renforcé grâce au Linéo 11 et aux lignes 58, 85 et 87 structurant le rabattement à Basso Cambo. Une correspondance avec la ceinture sud vers le bassin d'emploi aéronautique est programmée. Le développement d'une connexion à la gare de Portet avec les lignes 58, 85 et 87 aussi. Plus maillé et plus connecté, le nouveau réseau en accompagnement du projet urbain sera plus étendu puisque 1/3 du territoire sera couvert en plus par l'offre Tisséo.



2.4. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.4.1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet Pé d'Estèbe Belle-Enseigne a fait l'objet d'une étude d'impact conformément aux dispositions du code de l'Environnement. Elle est intégrée dans le présent dossier d'enquête unique au volet 6. On s'y référera pour l'analyse détaillée des enjeux et impacts du projet à proprement parlé. L'étude d'impact intègre aussi un volet diagnostic agricole ou étude préalable.

- l'étude d'impact ainsi que l'avis MRAE ont fait l'objet d'une mise à disposition du public au regard des dispositions du code de l'environnement du 6 juin au 24 juin 2019. Le bilan de la mise à disposition a été adopté en conseil de Métropole du 27 juin 2019.

- l'étude préalable agricole a été présentée en commission CDPENAF du 8 août 2019.

Leurs conclusions jointes à l'enquête publique.

L'avis de l'autorité environnementale est sollicité. De part l'intégration des enjeux environnementaux, les mesures d'évitement et l'engagement de préservation d'un espace de nature structurant, il n'est pas sollicité de compensation environnementale.

L'étude d'impact vaut donc évaluation environnementale dans le cadre de de la Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU). Sont rappelés ici les principaux éléments de synthèse.

Préalablement, il convient de souligner que le rapport de présentation du PLUI-H livret 1C p37 justifie des objectifs de consommation d'espace du PADD et des dispositions en faveur de la limitation de consommation d'espace et du renouvellement de la ville sur elle même. Les zones en cours d'ouverture à l'urbanisation par des procédures indépendantes du PLUIH y sont identifiées. C'est le cas du secteur Pé d'Estèbe-Belle Enseigne.

ENJEUX ECOLOGIQUES, INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'étude du milieu naturel réalisée dans le cadre de ce projet d'aménagement a mis en évidence un contexte de nature ordinaire. Le site du projet est localisé dans une zone à enjeux environnementaux faibles. Les enjeux principaux du secteur d'étude qui sont pris en compte dans le projet sont :

- la perte économique agricole :
 - environ 8,6 ha de terres agricoles seront soustraites de leur vocation de production, mais cette perte ne doit pas remettre en cause ni l'existence, ni le fonctionnement des deux exploitations concernées.

- une proposition de compensation économique collective sera effectuée : compensation sur 5 ans avec un taux d'actualisation de 4% ;
- des espaces verts seront maintenus, pouvant localement être le support de productions agricoles de proximité, jardins...

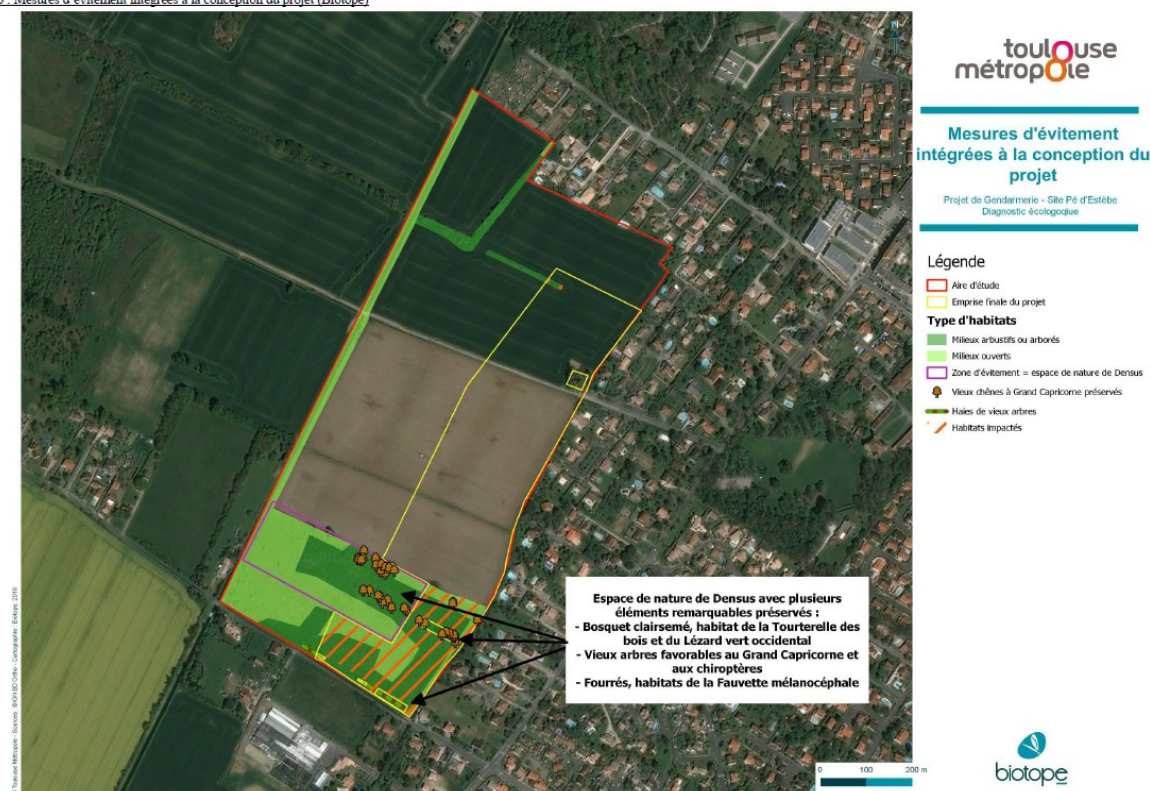
· la préservation de la biodiversité au niveau :

- de l'espace de nature de Densus constitué de fourrés, vieux arbres et d'un bosquet clairsemé abritant des espèces faunistiques à enjeux. Afin de préserver cet espace, le projet prévoit de maintenir à l'état naturel l'espace de Densus qui constitue un refuge important pour la faune locale.
- du fossé longeant le chemin de la Cloche (pour partie en dehors du périmètre de projet) en tant que zone d'habitat, de reproduction et corridor de déplacement d'espèces faunistiques
- le fossé le Larramet sera conservé et intégré au projet.. Les dysfonctionnements à l'exutoire intégrés au travers des études et travaux complémentaires proposés et intégrés au dossier d'enquête parcellaire rendant certains acustion foncières nécessaires.

Evolution du projet :

Suite à la réflexion menée lors du montage du projet, la nécessité de prolonger l'espace de nature de Densus a été mise en évidence. Le périmètre au niveau de celui-ci a ainsi été prolongé jusqu'au canal de Saint-Martory. Ce prolongement permet de maintenir la fonctionnalité écologique entre cet espace de nature non aménagé et le canal. De plus, l'intégration de cet espace de nature au périmètre du projet permet de figer l'occupation du sol avec la classification en zone naturelle au PLUIH. L'enjeu de pérennisation de cet espace à long terme implique son acquisition. Il est intégré au volet parcellaire de l'enquête. Globalement, la structure végétale est ainsi mise en valeur en confortant les continuités écologiques. De même, des trames paysagères seront reconstituées le long des voiries.

Figure 6 : Mesures d'évitement intégrées à la conception du projet (Biotopie)



La présence du cours d’eau Larramet en limite est du projet se traduit également par un risque d’inondation des terrains à aménager et correspond à l’exutoire final des eaux pluviales générées par le prolongement de l’urbanisation de ce secteur.

Ainsi, Toulouse Métropole a essentiellement centré son action en faveur de :

- la réponse à un besoin spécifique d'équipement public de gendarmerie d'intérêt intercommunal ;
- le développement urbain favorisant la diversité, la mixité et la qualité de l’habitat ;
- la mise en place d’une voie unique de liaison compatible avec les évolutions de ce secteur et garantissant de bonnes conditions de circulation à l'échelle du quartier, particulièrement pour les modes de déplacements doux ;
- la réduction des impacts sur la biodiversité, grâce à la préservation de l’espace de nature de Densus et des continuités écologiques ;
- la gestion efficiente des eaux pluviales et l’amélioration de la gestion du cours d’eau Larramet à court terme dans le cadre des la gestion pluviale du projet et long terme en préservant des terrains le long de l’urbanisation existante et du Larramet.

2.4.2. NATURA 2000

L’étude d’impact précise qu’il n’y a pas d’incidence sur les zones Natura 2000.

2.4.3. Conclusions de l’étude d’impact

Ainsi, Toulouse Métropole a essentiellement centré son action en faveur :

- d’une réponse à un besoin spécifique d’équipement public de gendarmerie d’intérêt intercommunal,
- d’un développement urbain favorisant la diversité, la mixité et la qualité de l’habitat,
- de la mise en place de deux accès distincts par une voie unique de liaison compatible avec les évolutions de ce secteur et garantissant de bonnes conditions de circulation à l’échelle du quartier, particulièrement pour les modes de déplacements doux,
- d’une réduction des impacts sur la biodiversité, grâce à la préservation de l’espace de nature Densus et des continuités écologiques,
- la gestion efficiente des eaux pluviales et l’amélioration de la gestion du cours d’eau du Larramet.

2.4.2.2. Compatibilité du projet avec les documents de planification et de gestion : synthèse

Le tableau suivant présente la compatibilité avec les documents de planification et de gestion :

Thème	Commentaires	Conclusion
SCOT de la grande agglomération toulousaine	Le projet respecte les préconisations urbaines et environnementales du SCOT.	Compatible
Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	Le projet respecte les orientations fixées par le SDAGE Adour-Garonne.	Compatible
Plan de prévention du risque sécheresse	Les constructions du projet respecteront les prescriptions des études géotechniques qui seront réalisées dans le cadre du risque sécheresse.	Compatible
Plan de déplacements urbains	Le projet répond aux objectifs du Projet Mobilités 2020 / 2025 / 2030.	Compatible
PLUI-H	Le PLUIH en vigueur identifie le projet d’aménagement comme faisant l’objet d’un des 5 procédures de modifications à venir. Le projet n’est pas compatible avec le PLUIH Une mise en compatibilité est rendue nécessaire. Concernant le volet habitat la modification du POA et de la feuille de route de Villeneuve est rendue nécessaire.	Mise en compatibilité dans le cadre de la DUP
Plan Climat Energie Territorial	Le projet prendra en compte les orientations du plan climat énergie territorial.	Compatible
Schéma d’Aménagement et de Gestion de l’Eau (SAGE) et contrat de rivière	SAGE Vallée de la Garonne en phase d’élaboration. Il n’existe pas à ce jour de contrat de rivière sur les cours d’eau à proximité du projet.	✗
Code forestier	Le projet ne sera pas soumis à autorisation de défrichement.	✗
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	Le projet prend en compte les enjeux du SRCE Midi-Pyrénées relatif aux continuités écologiques.	Compatible

3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi-H DE TOULOUSE MÉTROPOLE

Pour rappel, la présente notice de mise en compatibilité représente un rajout au dossier (addendum) au dossier du PLUiH, afin d'expliquer les choix retenus dans le cadre de ce projet. Pour les pièces réglementaires, un avant/après du dossier est présenté dans cette notice.

Le Conseil de la Métropole a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat (PLUi-H) pour les 37 communes membres, par délibération du 9 avril 2015. L'enquête publique a eu lieu du 30 mars au 17 mai 2018, l'approbation du PLUi-H date d'avril 2019. Le PLUi-H est en vigueur depuis le 18 mai 2019.

Le présent dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme porte sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole pour les communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane.

NECESSITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi-H DE TOULOUSE METROPOLE

Le projet d'aménagement du secteur de Pé d'Estèbe Belle Enseigne est situé en zone d'urbanisation future fermée et en zone naturelle stricte. Afin de permettre sa réalisation, il est donc nécessaire d'ouvrir ces parcelles à l'urbanisation. Ainsi, la zone AUf devient une zone d'urbanisation future ouverte puisque ne disposant pas encore de la totalité des réseaux et voirie nécessaires à son urbanisation. Pour traduire le projet de gendarmerie, avec les spécificités liées à son usage, ce dossier de mise en compatibilité crée un secteur propre à ce projet : il s'agit de la zone d'urbanisation future ouverte à vocation générale de service public ou d'intérêt collectif AUIC1-B-1 (étiquette "NR-NR-NR-RE").

Les secteurs développant principalement une zone d'habitat sont traduits réglementairement en zone d'urbanisation future ouverte à vocation mixte propre à ce projet : il s'agit de la zone AUM4-B-1, dont les étiquettes seront différenciées entre les espaces accueillant principalement de l'habitat collectif (13-NR-NR-RE) et ceux accueillant de l'habitat individuel (8-NR-NR-RE).

La préservation du corridor écologique et des espaces naturels, détaillée dans la partie évaluation environnementale de la présente mise en compatibilité, ne remet pas en compte le zonage naturel ; toutefois, ces éléments de projet ont comme impact la modification et la réduction de la zone NS sur la commune de Villeneuve-Tolosane, ainsi que le positionnement d'une zone naturelle de loisirs NL appelée à jouer un rôle de parc urbain pour ces futurs secteurs d'habitation, et des espaces de respiration sur les deux communes.

Le présent document permet de mettre en compatibilité les pièces réglementaires liées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal – Habitat de Toulouse Métropole avec le projet. Les pièces concernées du PLUi-H sont les pièces graphiques relatives au Document Graphique du Règlement (DGR), le règlement écrit et ses annexes, une nouvelle OAP intercommunale et la feuille de route territoriale du POA sur la commune de Villeneuve Tolosane.

Le tableau suivant présente les pièces du PLUi-H de Toulouse Métropole impactées par la mise en compatibilité :

Pièces du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Toulouse Métropole

3 – Pièces réglementaires

3A – Règlement écrit

3B – Annexes au règlement écrit

Annexe 1 : Lexique

Annexe 2 : Palette végétale

Annexe 3 :

- Les voies pour lesquelles des retraits spécifiques des constructions sont exigés
- Gestion des accès sur les infrastructures routières
- Gestion des clôtures
- Implantation des piscines

Annexe 4 : Risque inondation Touch Aval

3C - Documents graphiques du règlement, dont le feuillet 3C1_DGR au 2500e TOULOUSE

3C1 - DGR au 1/2 500ème

3C2 - DGR au 1/15 000e - Outils d'aménagement et de qualité environnementale

3C3 - DGR au 1/15 000e - Outils de cohérence urbanisme transport

3C4 - DGR au 1/15 000e - Outils de mixité sociale

3C5 - DGR au 1/15 000e - Périmètres soumis aux risques et aux nuisances

3D - Annexes au Documents graphiques du règlement

Annexe 1 : Liste des Emplacements Réservés (ER)

Annexe 2 : Liste des Servitudes pour Équipements Publics (SEP)

Annexe 3 : Liste des Principes de Voies de Circulation (PVC)

Annexe 4 : Liste des Éléments Bâti Protégés (EBP) et fiches associées - b - de Toulouse à Villeneuve-Tolosane

Annexe 5 : Liste des sites d'intérêt paysager et fiches associées

Annexe 6 : Liste des vues d'intérêt métropolitain et fiches associées

Annexe 7 : Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

Annexe 8 : Prescriptions architecturales

4 Annexes

5 Orientation d'aménagement et de programmation.

6 Programme d'Orientations et d'Actions

6B Volet territorial Villeneuve Tolosane

Pièces du PLUi-H de Toulouse Métropole approuvé le 11 avril 2019

3.1 ANALYSE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLUi-H DE TOULOUSE MÉTROPOLE

3.1.1 INCIDENCES DU PROJET SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le projet a été anticipé dans le PLUi-H approuvé : il est notamment répertorié dans les « procédures dont l'approbation est envisagée avant ou pendant l'enquête publique du PLUi-H », dans le rapport de présentation.

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation.

3.1.2. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PADD

Le projet n'a pas d'incidences sur le PADD puisqu'il s'inscrit dans ses objectifs.

3.1.3. INCIDENCES DU PROJET SUR LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Elles sont celles de la mise en compatibilité du PLUi-H avec une modification des dénominations suivantes :

3.1.3.1. Règlement écrit (pièce 3A)

L'analyse des différents documents est présentée de manière détaillée ci-après.

ANALYSE DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLUi-H de Toulouse Métropole, opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous les travaux ou constructions, se compose de trois parties :

- Partie 1 : Dispositions générales relatives au règlement du PLUi-H
- Partie 2 : Dispositions communes à l'ensemble des zones
- Partie 3 : Dispositions spécifiques à chacune des zones du PLUi-H

Le projet d'aménagement intercommunal de Pé d'Estèbe Belle Enseigne intercepte deux zones du PLUi-H, il s'agit de :

- pour la commune de Villeneuve-Tolosane (secteur Belle Enseigne) :
 - la zone NS (NR-NR-RE-RE) : zone naturelle stricte
 - la zone AUf : zone d'urbanisation future fermée
- pour la commune de Cugnaux (secteur Pé d'Estèbe) :
 - la zone AUf : zone d'urbanisation future fermée

Comme présenté précédemment, la zone AUf est une zone d'urbanisation future fermée ne permettant pas la réalisation à court terme des aménagements présentés au chapitre 1 de la présente notice. L'aménagement des réseaux et voiries ayant été étudié et traduit par des emplacements réservés, il est donc possible d'ouvrir ces zones à l'urbanisation. Pour que le projet et son plan de masse soient respectés, deux nouveaux secteurs du PLUi-H sont créés, tant pour la partie à vocation urbaine mixte AUM4 que pour la partie dévolue à l'équipement de gendarmerie et à ses besoins spécifiques AUC1. L'OAP intercommunale "Pé d'Estèbe Belle Enseigne" viendra compléter ces dispositions réglementaires, qui sont explicitées ci-après. La modification du POA sur la commune de Villeneuve-Tolosane est aussi rendue nécessaire.

ZONE AUM4-B-1 – Pièce 3A "règlement écrit" et pièce 3B annexe 3 "annexe au règlement écrit"

La zone AUM4 est une zone caractérisée par une souplesse d'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques ou privées, emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives, ce qui explique ce choix pour la partie de ce secteur nouveau, dédié à de l'habitation. La zone UM4/AUM4 se distingue des autres zones urbaines mixtes par l'absence de "bande de constructibilité de 15m à 17m", ce qui donne l'opportunité de proposer des formes urbaines plurielles, tout en

garantissant l'application des dispositions communes comme dans le reste du tissu urbain des zones limitrophes.

Toutefois, compte tenu de la réflexion portée sur l'aménagement de cette zone, certaines dispositions sont propres au projet, ce qui en fait son originalité.

Si le chapitre 1 "affectation des sols et destination des constructions" n'est pas modifié, les chapitres 2 et 3 font l'objet de nouvelles dispositions garantissant la qualité urbaine du projet et son accroche avec les zones pavillonnaires limitrophes.

La zone NS existante sur la commune de Villeneuve-Tolosane est déplacée sur l'ensemble du projet et répartie en zone NL et NS en fonction des futurs usages et des enjeux environnementaux. Les réglementations des zones NS et NL existent dans le PLUi-H en vigueur et le règlement n'a pas besoin d'être modifié.

Chapitre 2 "Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère"

Section 1 : volumétrie et implantation des constructions

> Cette section est modifiée pour tenir compte des reculs calculés pour ce projet. En effet, la zone AUM4 permet une implantation soit à l'alignement soit en retrait de la limite des voies ou des emplacements réservés pour voirie sans qualification métrée de ce retrait. Or, ce projet d'aménagement a été conçu pour que les futures constructions aient un recul minimal de 3 m tant par rapport aux voies que par rapport aux berges et fossés-mère. Ainsi, cette disposition, apparaissant au paragraphe "implantation des constructions" 1 -1 est complétée par l'alinéa suivant **En cas de retrait par rapport aux limites définies ci-avant, celui-ci devra être de 3 m minimum.**

En cas d'alignement, le ou les retraits ou décrochements éventuels par rapport à l'alignement devront être ponctuels et pourront concerner tous les niveaux de la construction.

Compte tenu de la structure du PLUi-H, les retraits spécifiques des constructions par rapport à certaines voies ou cours d'eau sont reportés en annexe 3 du règlement écrit. La pièce 3B est donc complétée en imposant un recul de 3 m minimum par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossé-mère traversant la zone AUM4-B-1 spécifique au secteur Pé d'Estèbe Belle Enseigne.

> Le paragraphe 1 "implantation des constructions", point 3 "Eléments admis dans les marges de recul ou de retrait", 3.2 "les volumes en retrait ou en saillie valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes" des dispositions communes est modifié comme suit :

"- les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m, et 3m en territoire de zone d'aménagement concerté "

est remplacé par :

"- les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 2 m, ~~et 3m en territoire de zone d'aménagement concerté~~ ".

Cette modification de la règle traduit une volonté d'encourager un traitement qualitatif des espaces extérieurs et de donner plus de générosité aux balcons, ceci permettant d'augmenter le confort d'usage de ces derniers par les futurs résidents.

Le projet ne se situant pas en ZAC, cette mention n'est pas utile et a donc été retirée.

> Cette disposition est complétée par l'alinéa suivant :

"Les volumes en saillie ou les retraits par rapport à l'alignement, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain, sont admis dans les limites suivantes :

- Pour les éléments en saillie autres que les modénatures : la sous-face de l'élément ne pourra se situer à une hauteur par rapport au sol inférieure à 5,70 m et le débord sur le domaine public excéder 1.5 m. Toutefois, concernant les balcons, ceux-ci sont autorisés dans la limite de 2 m et lorsqu'ils sont situés à une hauteur de 5.20 m minimum du sol de l'espace public.

- Pour le ou les retraits ou décrochement éventuels par rapport à l'alignement, ils devront être ponctuels et pourront concerner tous les niveaux de la construction."

Il s'agit, là encore, de donner plus de générosité aux balcons et une plus grande possibilité de traitement des façades tout en prenant en compte les dispositions de sécurité du code de la voirie routière au-dessus de l'espace public.

> Le paragraphe 1-2 de la zone UM4/AUM4 du PLUi-H relatif aux limites séparatives est également modifié à la marge par un recul métré différent, et correspond donc spécifiquement à ce projet :

"Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au paragraphe 1, section 1, chapitre 2, titre 2, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 3 m."

est remplacé par :

"Toute construction pourra être implantée :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.

- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au paragraphe 1, section 1, chapitre 2, titre 2, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4 m."

Paragraphe 2 : "hauteur, volumétrie des constructions"

La zone AUM4-B-1 est positionnée sur deux secteurs de cette opération, avec deux étiquettes différentes pour distinguer deux hauteurs maximum autorisées : 8 m ("8-NR-NR-RE") et 13 m ("13-NR-NR-RE").

Les dispositions relatives à l'emprise au sol et aux espaces de pleine terre sont rédigées dans l'OAP.

Les sections 2 "qualité urbaine, environnementale et paysagère", 3 "Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions" et 4 "Stationnement" ne sont pas modifiées : ainsi, les dispositions communes du règlement écrit s'appliquent.

ZONE AUIC1-B-1 – Pièce 3A "règlement écrit" et pièce 3B annexe 3 "annexe au règlement écrit "

Cette zone, à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, est spécifique au projet de gendarmerie et aux logements de fonction associés. Le cahier des charges de cet équipement a permis de définir des dispositions particulières à cette zone, modifiant, pour les chapitres et sections présentés ci-après, la trame générale de la zone UIc1/AUIC1 du PLUi-H.

Le Chapitre 1 "affectation des sols et destinations des constructions n'est pas modifié.

Chapitre 2 "Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère"

Section 1 : volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 1 : implantation des constructions

> Cette section est modifiée pour tenir compte des reculs imposés par le projet de gendarmerie. En effet, la zone UC1/AUC1 permet une implantation soit à l'alignement soit en retrait de la limite des voies ou des emplacements réservés pour voirie sans qualification métrée de ce retrait. Or, ce projet

d'aménagement a été conçu pour que les futures constructions aient un recul minimal de 3 m tant par rapport aux voies que par rapport aux berges et fossés-mère. Ainsi, cette disposition, apparaissant au paragraphe 1-1, est complétée comme suit : **Toute construction devra être implantée en retrait de 3 m minimum**".

Compte tenu de la structure du PLUi-H, les retraits spécifiques des constructions par rapport à certaines voies ou cours d'eau sont reportés en annexe 3 du règlement écrit. La pièce 3B est donc complétée en imposant un recul de 3 m minimum par rapport au haut des berges des cours d'eau et fossé-mère traversant la zone AUC1-B-1 spécifique au secteur Pé d'Estèbe Belle Enseigne.

> Le paragraphe 1 "implantation des constructions", point 3 "Eléments admis dans les marges de recul ou de retrait", 3.2 **"les volumes en retrait ou en saillie valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes"** des dispositions communes est modifié comme suit :

"- les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m, et 3m en territoire de zone d'aménagement concerté "

est remplacé par :

"- les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas **2 m, et 3m en territoire de zone d'aménagement concerté**".

Cette modification de la règle traduit une volonté d'encourager un traitement qualitatif des espaces extérieurs et de donner plus de générosité aux balcons, ceci permettant d'augmenter le confort d'usage de ces derniers par les futurs résidents.

Ce projet ne se situant pas en ZAC, il n'est pas nécessaire de faire apparaître cette mention dans cette zone .

Les sections 3 "traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions", et 4 "stationnement" ne sont pas modifiées.

Chapitre 3 : équipements, réseaux et emplacements réservés

Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 1 : les accès

Ce paragraphe concernant le accès n'est modifié que pour imposer deux accès minmum par lot. Ceci découle du cahier des charges de la gendarmerie et concerne la sécurité de ce site. Les autres dispositions communes du PLUi-H s'appliquent.

La disposition suivante :

"Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur."

est remplacée par :

"Chaque unité foncière comprendra au moins deux accès de véhicule depuis la voie publique."

Section 2 : Desserte par les réseaux

Paragraphe unique : Condition de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dipositions communes du PLUi-H s'appliquent excepté pour les réseaux électriques et les réseaux divers pour lesquels une exemption de règle est proposée. Ceci découle du cahier des charges de la gendarmerie et concerne la sécurité de ce site.

Les dispositions communes s'appliquent, **excepté pour les réseaux électriques et réseaux divers où elles sont remplacées par les dispositions suivantes :**

Il n'est pas fixé de règle pour les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et pour les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie.

Pièce 3B annexe 3 "annexe au règlement écrit "

Concernant la règle sur la gestion des clôtures, celle-ci figurant en annexe 3 de la pièce réglementaire 3B du PLUi-H, le tableau est complété avec des normes particulières au projet en zone AUM4B-1 (1,60 m maximum) et des normes spécifiques à la gendarmerie en zone AUC1-B-1 car les clôtures de cet équipement devront avoir une hauteur de 1,60 m minimum pour des questions de sécurité.

Un extrait de ce tableau est inséré dans la présente notice de mise en compatibilité.

3.1.3.2. Annexes au Règlement écrit (pièces 3B : Annexe 1, 2 etc...)

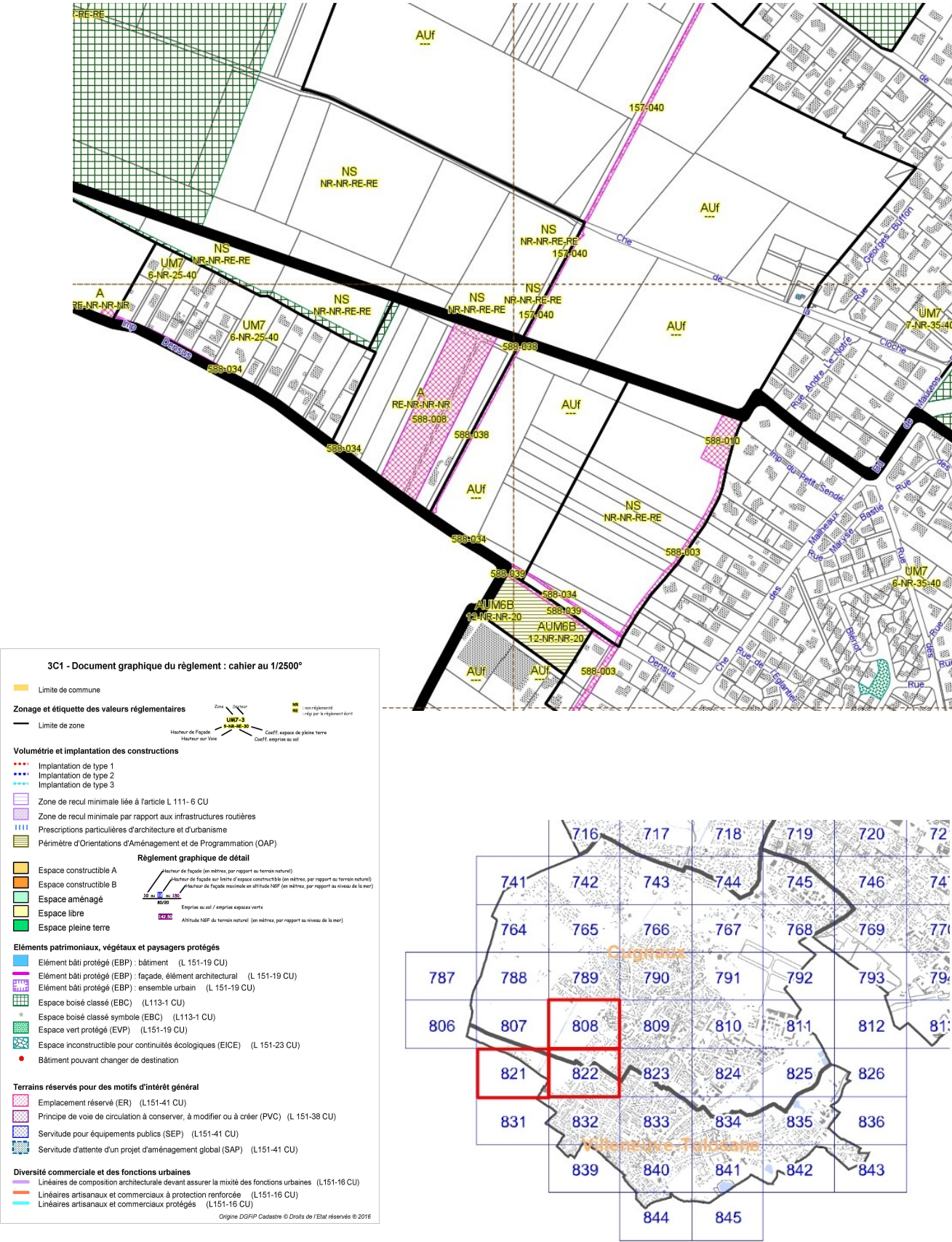
Le projet modifie les tableaux en annexe 3 concernant les reculs spécifiques à respecter par rapport aux cours d'eau et fossés mères et les hauteurs de clôtures. Voir tableaux annexés à la présente notice.

3.1.3.3. Documents Graphiques du Règlement (pièces 3C : 3C1, 3C2, 3C3 etc...)

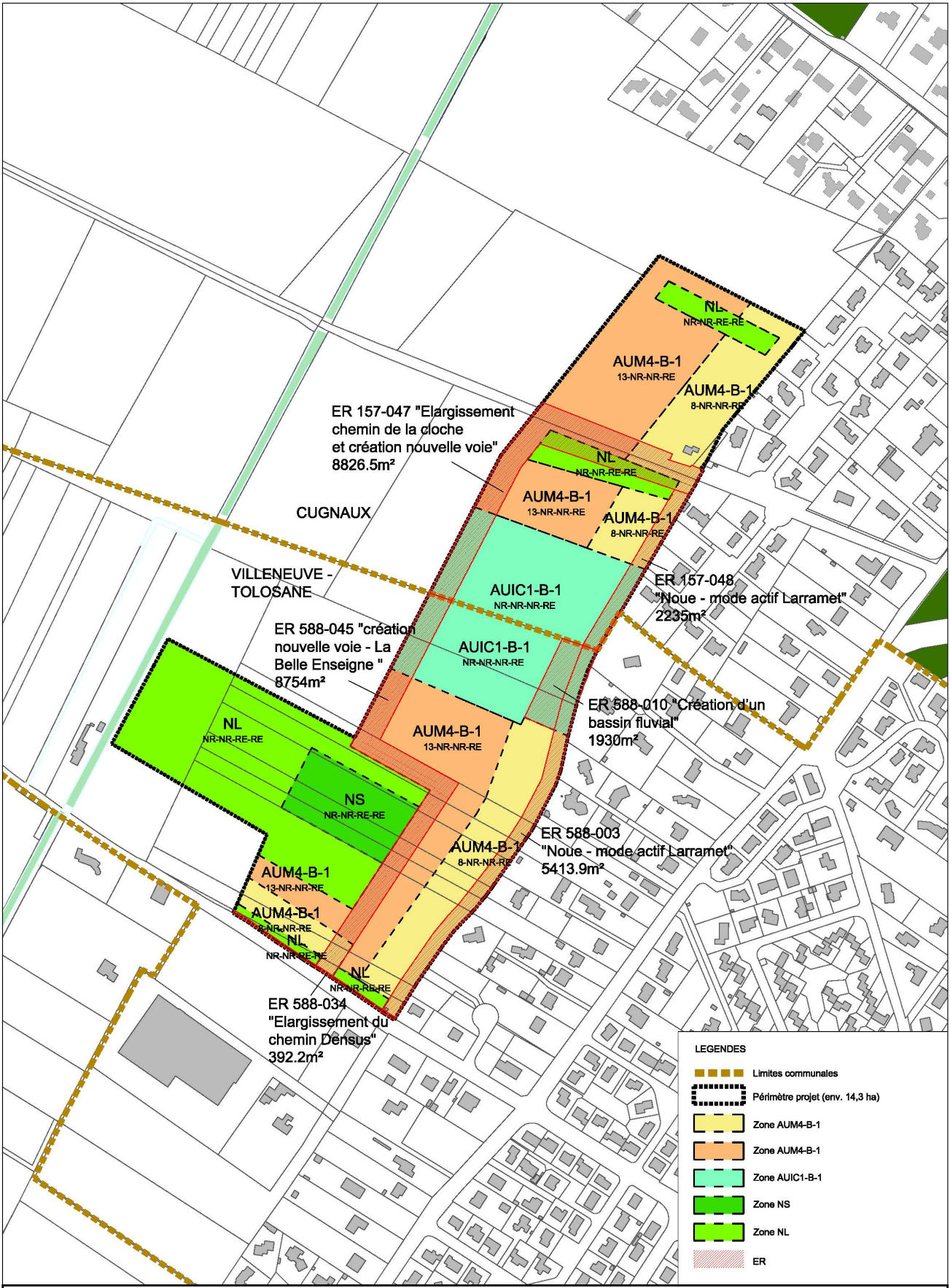
Incidences du projet sur les pièces du DGR :

- 3C1 : modification des planches 808 et 821 et 822 annexées à la présente notice
- 3C2 : aucune incidence
- 3C3 : aucune incidence
- 3C4 : aucune incidence
- 3C5 : aucune incidence

PLUIH en Vigueur

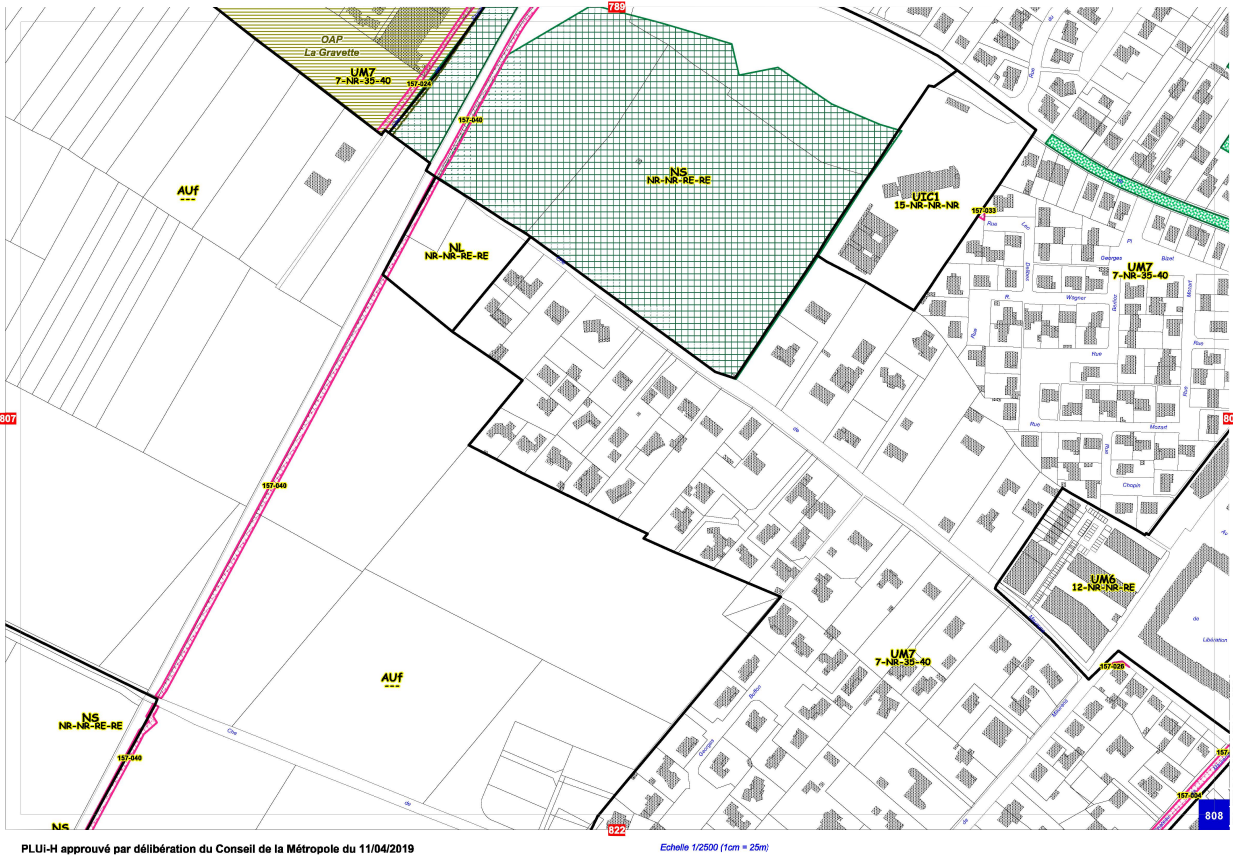


Synthèse du PLUI-H modifié



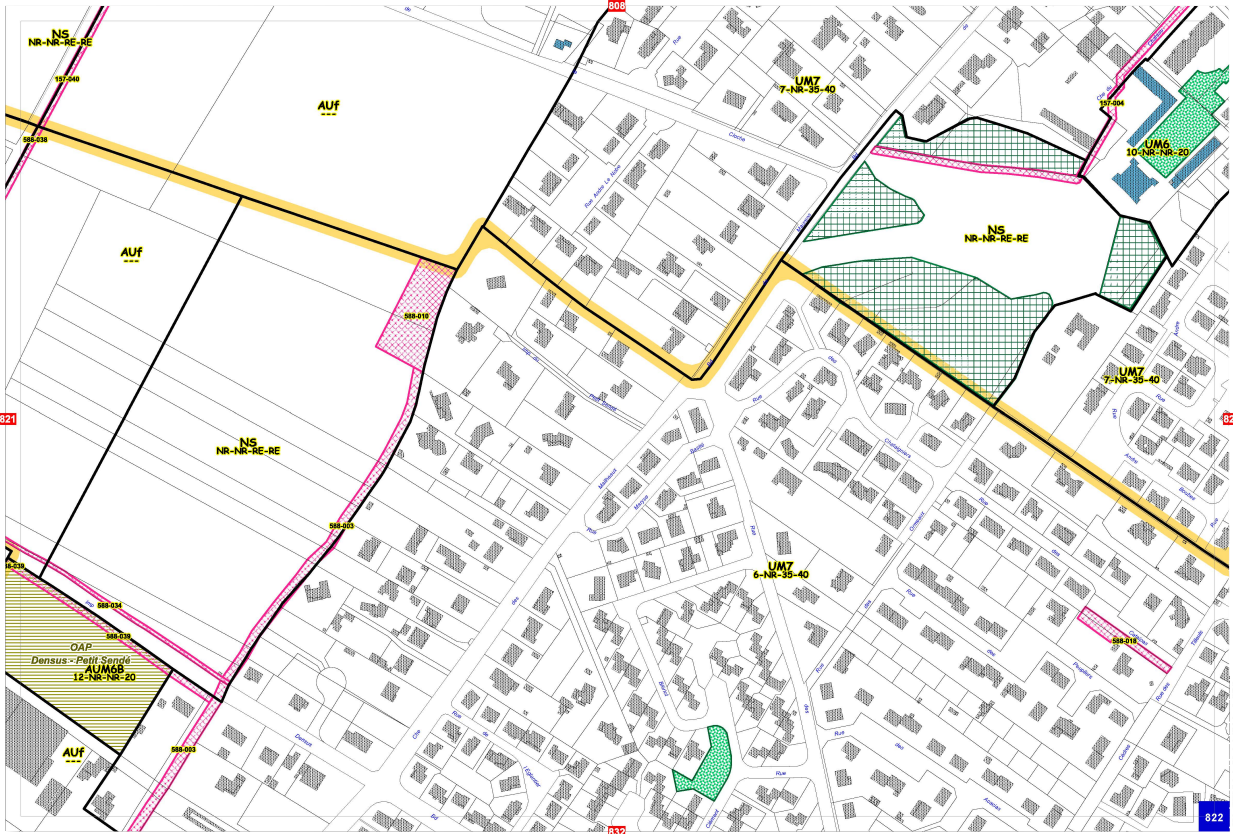
AVANT

Pièce 3C1 - Planches 808 et 822



PLUI-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

Echelle 1/2500 (1cm = 25m)

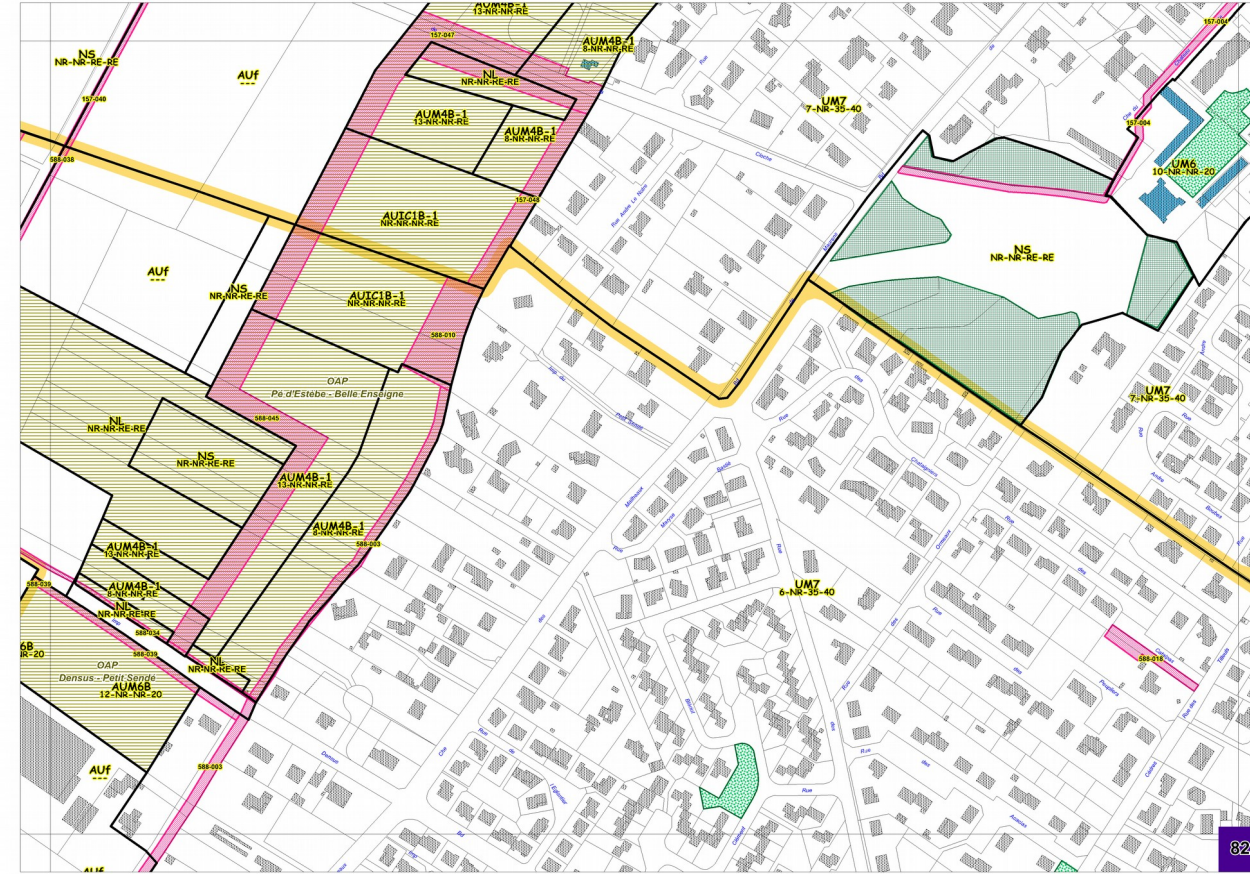
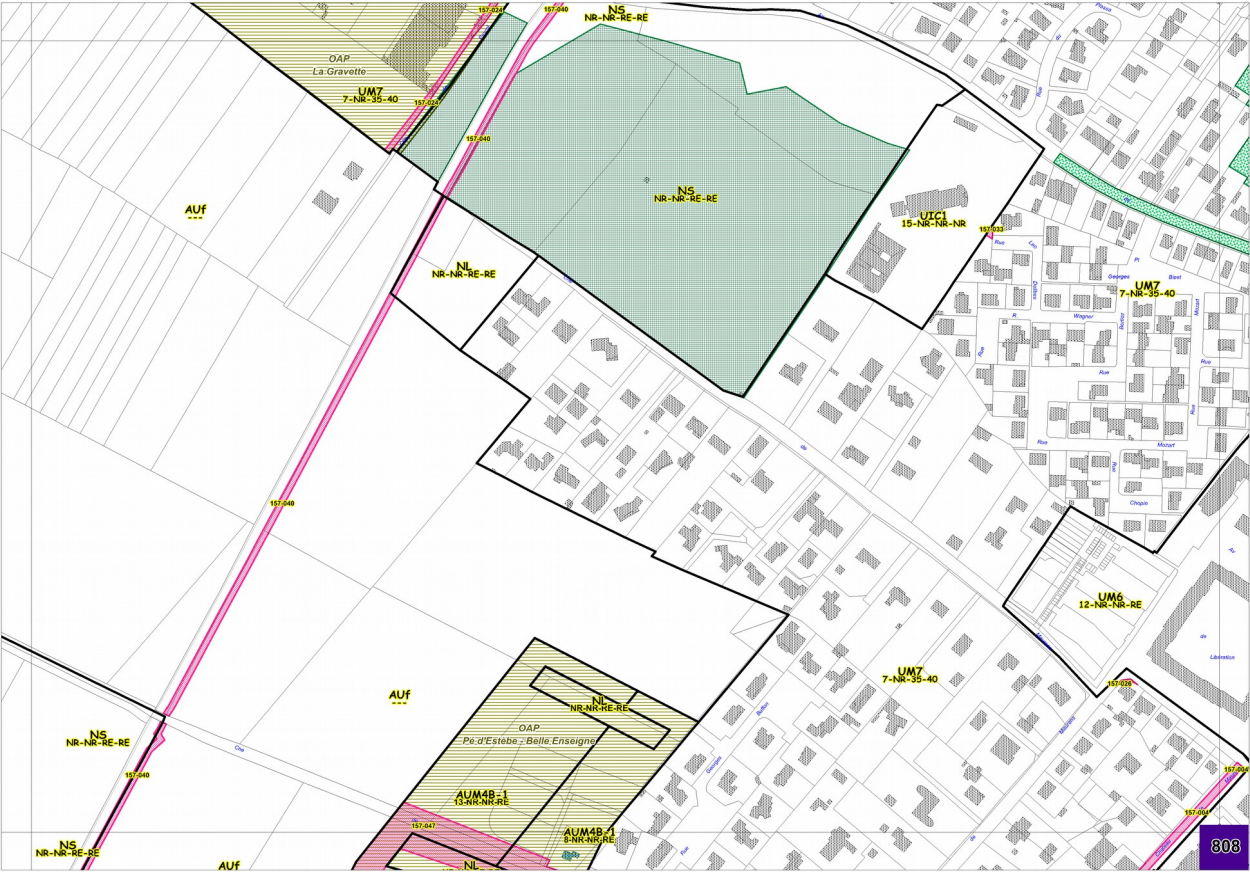


PLUI-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

Echelle 1/2500 (1cm = 25m)

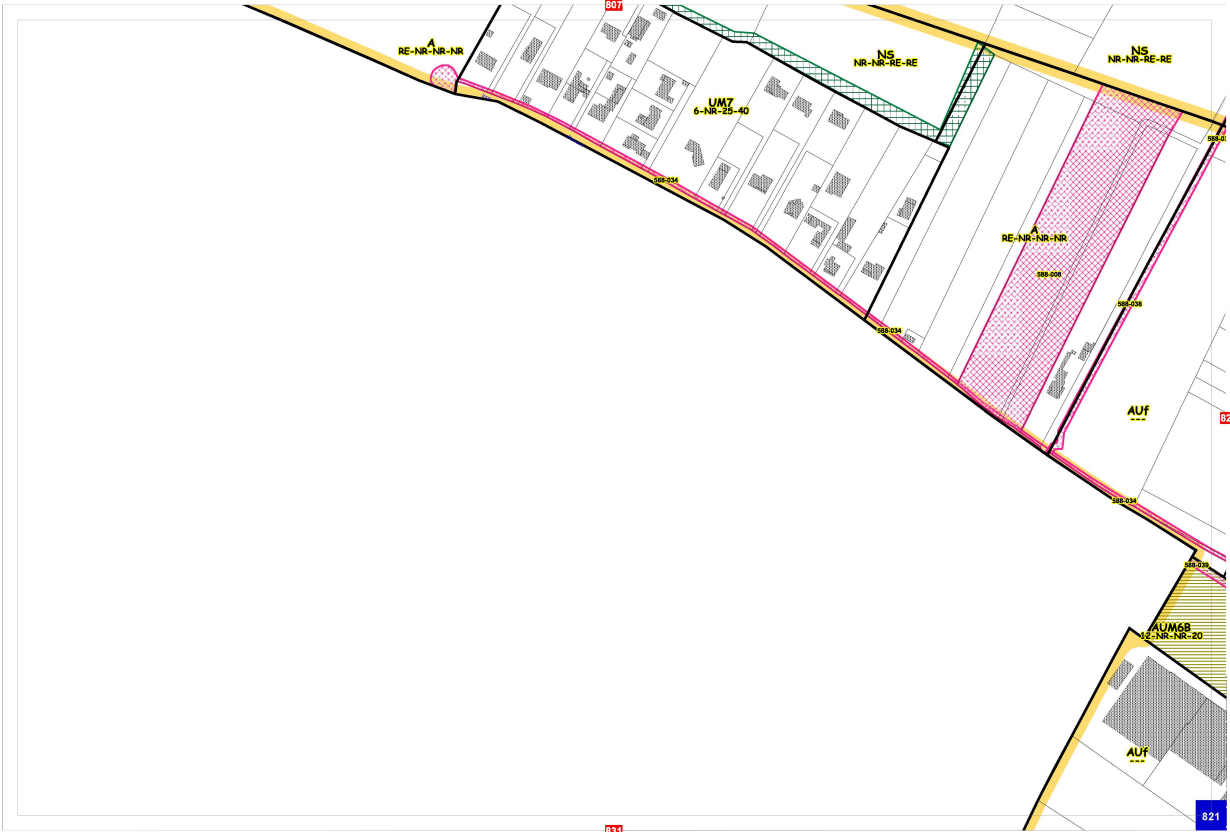
APRES

Pièce 3C1 - Planches 808 et 822



AVANT

Pièce 3C1 – Planche 821



PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

Echelle 1/2500 (1cm = 25m)

APRES

Pièce 3C1 – Planche 821



821

3.1.3.4. Annexes au Document Graphique du Règlement (pièces 3D : Annexe 1 etc..)

Le projet n'a pas d'incidences sur les annexes au DGR excepté sur l'annexe 1 « Liste des Emplacements Réservés (ER) ». Pour l'annexe 1, il faut prendre en considération les ER modifiés décrits ci-après.

Extraits (p13 à 15) de la liste des ER du PLUi-H (annexe 1 du DGR)

Cugnaux				
Cugnaux	157-001	Parc de stationnement avenue Toulouse place Jean Jaurès	TOULOUSE METROPOLE	1530
Cugnaux	157-002	Passage piéton-cycle chemin de la Gabiolle	TOULOUSE METROPOLE	310
Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
Cugnaux	157-003	Voie de désenclavement chemin de Tucaut	TOULOUSE METROPOLE	790
Cugnaux	157-004	Liaison douce entre l'allée du Château de Maurens et le chemin de la Cloche	TOULOUSE METROPOLE	2300
Cugnaux	157-005	Passage piéton-cycle + parking école Jean-Jaurès	TOULOUSE METROPOLE	470
Cugnaux	157-006	Cheminement piéton rue du Vieux Moulin	TOULOUSE METROPOLE	100
Cugnaux	157-007	Aire des gens du voyage	TOULOUSE METROPOLE	4470
Cugnaux	157-008	Voie nouvelle de liaison entre le chemin Petit-Jean et la rue de la Mame	TOULOUSE METROPOLE	1290
Cugnaux	157-009	Cheminement piéton bois de Maurens	TOULOUSE METROPOLE	1150
Cugnaux	157-010	Equipeement public 156 rte de Toulouse	Commune de Cugnaux	1010
Cugnaux	157-011	Création d'un nouveau cimetière	Commune de Cugnaux	7270
Cugnaux	157-012	Boulevard urbain du canal de Saint-Martory	TOULOUSE METROPOLE	31900
Cugnaux	157-013	Aménagement de la RM23, liaison RM24 - RM24a	TOULOUSE METROPOLE	6360
Cugnaux	157-014	Réalisation d'un bassin de rétention	TOULOUSE METROPOLE	4440
Cugnaux	157-015	Parc de stationnement Vieille-Eglise - Cugnala	Commune de Cugnaux	1100
Cugnaux	157-016	Liaison chemin de Cézérrou - zone AUF	TOULOUSE METROPOLE	1840
Cugnaux	157-017	Modification raccordement RM24 sur RM15	TOULOUSE METROPOLE	14930
Cugnaux	157-018	Liaison douce le long de la route de Plaisance	TOULOUSE METROPOLE	3670
Cugnaux	157-019	Espace vert Rue des Troubadours	Commune de Cugnaux	2450
Cugnaux	157-020	Aménagement carrefour rue du Vivier / boulevard Maurens	TOULOUSE METROPOLE	60
Cugnaux	157-021	Aménagement du chemin Dubac et du chemin de Cassebois	TOULOUSE METROPOLE	10280
Cugnaux	157-022	Liaison douce entre la rue Lavoisier et la route de Toulouse	TOULOUSE METROPOLE	320
Cugnaux	157-023	Liaison piéton-cycle depuis la route de Plaisance jusqu'au corridor vert	TOULOUSE METROPOLE	2830
Cugnaux	157-024	Aménagement du chemin de Payrol	TOULOUSE METROPOLE	640
Cugnaux	157-025	Voie de liaison entre la rue Brothier et la rue Albert Camus	TOULOUSE METROPOLE	980
Cugnaux	157-026	Aménagement du carrefour rue du Couserans / boulevard de Maurens	TOULOUSE METROPOLE	20
Cugnaux	157-027	Liaison piéton/cycle entre la route de Plaisance et le chemin de la Vie Vieille	TOULOUSE METROPOLE	1180
Cugnaux	157-028	Liaison piéton-cycle entre la rue des Ménestrels et la rue des Troubadours	TOULOUSE METROPOLE	1750
Cugnaux	157-029	Liaison piéton-cycle route de Toulouse	TOULOUSE METROPOLE	630
Cugnaux	157-030	Aménagement du carrefour route de Toulouse / rue des troubadours	TOULOUSE METROPOLE	160
Cugnaux	157-031	Aménagement carrefour chemin des Bourdettes / rue des Troubadours	TOULOUSE METROPOLE	70
Cugnaux	157-032	Liaison piétons-cycles entre la rue du Concorde et le parc du Manoir	TOULOUSE METROPOLE	570
Cugnaux	157-033	Aménagement liaison douce entre Ecole Eugène Montel, centre de loisirs Rachety et maison de la petite enfance	TOULOUSE METROPOLE	30
Cugnaux	157-034	Liaison piétons-cycles rue Paul Painlevé	TOULOUSE METROPOLE	360
Cugnaux	157-035	Aménagement du chemin Michet	TOULOUSE METROPOLE	3110
Cugnaux	157-036	Aménagement carrefour Bld de Maurens / rue de la vieille Eglise / rue de la Vimona	TOULOUSE METROPOLE	120

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
Cugnaux	157-037	Elargissement de la route de Tournefeuille pour création trottoirs et piste cyclable	TOULOUSE METROPOLE	1600
Cugnaux	157-038	Aménagement du chemin Las Brocos	TOULOUSE METROPOLE	4080
Cugnaux	157-039	Liaison piétons-cycles entre le chemin de Hautpoul et le chemin de Cézérrou	TOULOUSE METROPOLE	1200
Cugnaux	157-040	Liaison piéton-cycle le long du canal Saint-Martory de Villeneuve-Tolosane jusqu'à la base de loisirs de La Ramée à Tournefeuille en passant par la commune de Cugnaux	TOULOUSE METROPOLE	14820
Cugnaux	157-041	Aménagement du chemin des Pierres	TOULOUSE METROPOLE	850
Cugnaux	157-042	Aménagement du chemin de Cézérrou	TOULOUSE METROPOLE	15820
Cugnaux	157-043	Aménagement d'une noue paysagère au niveau du lieu-dit La Cressonnière	TOULOUSE METROPOLE	14370
Cugnaux	157-044	Boulevard Urbain du canal de Saint-Martory	TOULOUSE METROPOLE	190330
Cugnaux	157-045	Equipeement public communal	Commune de Cugnaux	2130
Cugnaux	157-046	Aménagement du chemin de la Vie Vieille	TOULOUSE METROPOLE	2400

A la liste des ER présents dans la commune de Cugnaux, il faut ajouter les deux lignes suivantes :

n°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER 157-047	Elargissement du chemin de la Cloche et voie nouvelle	TM	8826 m2
ER 588-010	Noues – modes actifs Larramet	TM	2235 m2

Extraits (p33 à 35) de la liste des ER du PLUi-H (annexe 1 du DGR)

Villeneuve-Tolosane				
Villeneuve-Tolosane	588-001	Cheminement piéton-cycle : Champ du Cimetière	TOULOUSE METROPOLE	390
Villeneuve-Tolosane	588-002	Foncier pour passage pluvial Blanquet	TOULOUSE METROPOLE	330
Villeneuve-Tolosane	588-003	Cheminement piéton-cycle le long du Larramet	TOULOUSE METROPOLE	4870
Villeneuve-Tolosane	588-004	Extension de l'espace nature du Bois Vieux	Commune de Villeneuve-Tolosane	146540
Villeneuve-Tolosane	588-005	Création d'un bassin de rétention rue de l'Erable	TOULOUSE METROPOLE	300
Villeneuve-Tolosane	588-006	Création d'un bassin de rétention rue du Béam	TOULOUSE METROPOLE	4010
Villeneuve-Tolosane	588-007	Création d'un bassin de rétention sur l'emprise de l'ancienne station d'épuration	TOULOUSE METROPOLE	2400

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
Villeneuve-Tolosane	588-008	Voirie du Canal de Saint-Martory	TOULOUSE METROPOLE	18490
Villeneuve-Tolosane	588-009	Foncier pour passage refoulement eaux usées (RM24)	TOULOUSE METROPOLE	240
Villeneuve-Tolosane	588-010	Création d'un bassin de rétention sur le secteur de Densus	TOULOUSE METROPOLE	2990
Villeneuve-Tolosane	588-012	Élargissement du chemin de Bourrouil (entre la route de Portet et la limite communale avec Roques) avec liaison piétons-cycles	TOULOUSE METROPOLE	320
Villeneuve-Tolosane	588-013	Chemin piétonnier Rossignolis - Gatasses	TOULOUSE METROPOLE	410
Villeneuve-Tolosane	588-014	Élargissement du RM24	TOULOUSE METROPOLE	4040
Villeneuve-Tolosane	588-015	Création d'une liaison piétons-cycles le long de la Saudrune	TOULOUSE METROPOLE	650
Villeneuve-Tolosane	588-016	Cheminement piéton-cycle : liaison Roques sur Garonne - Collège	TOULOUSE METROPOLE	310
Villeneuve-Tolosane	588-017	Aménagement paysager et cheminement piétons-cycles, le long de l'impasse de Bourrouil	TOULOUSE METROPOLE	1280
Villeneuve-Tolosane	588-018	Création d'un bassin de rétention rue des Catalpas	TOULOUSE METROPOLE	710
Villeneuve-Tolosane	588-019	Création d'un bassin de rétention rue Méroc	TOULOUSE METROPOLE	910
Villeneuve-Tolosane	588-020	Aménagement alignement rue de l'Esplanade	Commune de Villeneuve-Tolosane	200
Villeneuve-Tolosane	588-021	Foncier pour rejet pluvial Les Pousses	TOULOUSE METROPOLE	540
Villeneuve-Tolosane	588-022	Élargissement du chemin Cézérrou	TOULOUSE METROPOLE	460
Villeneuve-Tolosane	588-023	Élargissement de la RM68	TOULOUSE METROPOLE	1570
Villeneuve-Tolosane	588-024	Foncier pour passage pluvial Les Harmentes	TOULOUSE METROPOLE	990
Villeneuve-Tolosane	588-026	Carrefour à aménager au croisement de la RM68 et de la rue du Stade	TOULOUSE METROPOLE	160
Villeneuve-Tolosane	588-028	Cheminement piéton-cycle le long de la Saudrune	TOULOUSE METROPOLE	3380
Villeneuve-Tolosane	588-029	Élargissement de la rue des lavandières	TOULOUSE METROPOLE	530

Villeneuve-Tolosane	588-031	Aménagement d'un accès à la zone de Las Fonses	TOULOUSE METROPOLE	240
Villeneuve-Tolosane	588-032	Foncier passage canalisation eau potable Champ du Cimetière	TOULOUSE METROPOLE	740
Villeneuve-Tolosane	588-033	Création d'une voie entre Saguens et Les Pousses	TOULOUSE METROPOLE	430
Villeneuve-Tolosane	588-034	Élargissement du chemin Densus	TOULOUSE METROPOLE	2770

Commune	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
Villeneuve-Tolosane	588-035	Création d'un bassin de rétention rue des Bergeronnettes	TOULOUSE METROPOLE	900
Villeneuve-Tolosane	588-036	Aménagement du parc public au lieu-dit la Terrasse	Commune de Villeneuve-Tolosane	9780
Villeneuve-Tolosane	588-037	Aménagement du Chemin du La Vimouna avec liaison piétons-cycles	TOULOUSE METROPOLE	520
Villeneuve-Tolosane	588-038	Création d'une liaison piéton-cycle le long du canal Saint-Martory	TOULOUSE METROPOLE	1530
Villeneuve-Tolosane	588-039	Élargissement du chemin Densus	TOULOUSE METROPOLE	1220
Villeneuve-Tolosane	588-040	Création espace vert - Gravière de la Saudrune	Commune de Villeneuve-Tolosane	54470
Villeneuve-Tolosane	588-041	Cheminement piéton-cycle le long du Roussimort	TOULOUSE METROPOLE	14940
Villeneuve-Tolosane	588-042	Aménagement du chemin de la Pépinière	TOULOUSE METROPOLE	570
Villeneuve-Tolosane	588-043	Continuité modes actifs Saudrune RM24	TOULOUSE METROPOLE	850
Villeneuve-Tolosane	588-044	Liaison piétons cycles	TOULOUSE METROPOLE	600

A la liste des ER dans la commune de Villeneuve-Tolosane, il faut :

- modifier les lignes suivantes :

n°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER 588-003	Noues – modes actifs Larramet	TM	5413 m2
ER 588-010	Création d'un bassin fluvial	TM	1930 m2
ER 588-034	Élargissement du chemin de Densus	TM	392 m2

- rajouter la ligne suivante :

ER 588-045	Création de la nouvelle voie – la belle Enseigne	TM	8754 m2
------------	--	----	---------

3.1.4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES ANNEXES (PIÈCE 4)

3.1.4.1. SUP (pièce 4A)

Le projet n’a pas d’incidence sur les pièces 4A.

3.1.4.2. Annexes sanitaires (pièce 4B)

Le projet n’a pas d’incidence sur les pièces 4B.

3.1.4.3. Graphique d’information (pièce 4C)

Le projet n’a pas d’incidence sur la pièce 4C.

3.1.4.4. Périmètres liées à l’environnement (pièce 4D)

Le projet n’a pas d’incidence sur les pièces 4D.

3.1.5. INCIDENCES SUR LES OAP (PIÈCE 5)

Pièce : 5A5-OAP intercommunale-Cugnaux-Villeneuve-Tolosane Pé d’Estèbe-Belle Enseigne.

La création d’une OAP est rendue obligatoire pour l’ouverture à l’urbanisation. Elle est structurée et légendée selon les prescriptions du PLUi-H, et traduit les enjeux du projet d’aménagement. Elle est présentée en détail en annexe du présent dossier de modification du PLUi-H.



3.1.6. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PROGRAMME D’ORIENTATIONS ET D’ACTIONS (POA) (PIECE 6)

3.1.6.1. Orientations (pièce 6A)

Le projet n’a pas d’incidence sur la pièce 6A.

3.1.6.2. Volet territorial (pièce 6B)

L’action de Toulouse Métropole s’inscrit dans la continuité du PLH en l’intégrant au PLUi-H . Fixé pour une durée de 6 ans (2020-2025), les objectifs et principes sont les suivants :

- Instaurer une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Améliorer l’accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées,
- Assurer entre les communes et les quartiers d’une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre de logements,
- Maintenir la très bonne dynamique de livraison de logements locatifs sociaux sur l’ensemble des communes avec une perspective de 7 000 logements,
- Développer un parc locatif social de très haute performance environnementale accompagné d’une véritable qualité d’usage.

Le volet Habitat est intégré à la partie 6 du PLUi-H détaille les orientation suivantes :

- Une feuille de route détaille les orientations générales poursuivies en matière de politique de l’habitat par Toulouse Métropole avec des feuilles de route communales qui détaillent le volet territorial de cette politique.
- L’objectif pour chacune des communes est de réaliser 35 % de logements sociaux.

Le projet du secteur Pé d’Estèbe – Belle-Enseigne est identifié sur la commune de Cugnaux mais pas sur celle de Villeneuve-Tolosane. Le POA doit être modifié.

A u regard du PLUi-H en vigueur, il est prévu dans la présente mise en compatibilité :

Le maintien de la feuille de route de Cugnaux.

Feuille de route de la Commune de Cugnaux inscrite dans le volet territorial du POA :

- Production de 190 lgts / an sur la période 2020 / 2025,
- Le développement de l’habitat se fera en cohérence avec la qualité de l’offre de transports en commun et son phasage,
- 95 % sera réalisé sous urbanisme encadré (OAP / ERL) et 5 % par mutation urbaine en diffus.

Sur le secteur Pé d'Estèbe- Belle Enseigne, la feuille de route prévoit un potentiel de production de 230 logements.

La modification de la feuille de route de Villeneuve Tolosane :

📍 Feuille de route de la Commune de Villeneuve-Tolosane inscrite dans le volet territorial du POA :

- Production de 105 lgts / an sur la période 2020 / 2025,
- Le développement de l'habitat se fera en cohérence avec la qualité de l'offre de transports en commun et son phasage.
- Dans le PLUI- H en vigueur 66 % de cette production était programmée soit en secteur maîtrisé (ZAC 32 %) soit en secteur encadré (34%)

Les secteurs identifiés au PLUIH en vigueur sont les suivants :

- OAP Barradau : 158 logements
- OAP Bergeronnettes : 60 logements
- ZAC Las Fonses : 200 logements
- Diffus : 210 logements
- Foncier public : 5 logements

Sans changer le volume global et le rythme de production de logement soit au total 630 logements sur 6 ans soit 105 logements par an, il est inscrit une modification de la programmation au regard de l'avancement des différents projets et l'introduction d'une production correspondant au projet Pé-d'Estène Belle Enseigne au PLUIH.

- OAP Barradau : 80 logements (-78)
- OAP Bergeronnettes : 60 logements (=)
- ZAC Las Fonses : 200 logements (=)
- Diffus : 130 logements (-80)
- Le secteur Pé d'estèbe belle Enseigne : 160 logements (+160)
- Foncier public : 5 logements (=)

Cette évolution permet de privilégier un urbanisme maîtrisé et encadré pour le 4/5ème de la production de logements, avec une opération d'aménagement publique (Las Fonsès) et trois OAP (Bergeronnettes, Pé d'Estèbe/Belle Enseigne et Barradau.

La nouvelle feuille de route de la commune de Villeneuve Tolosane pièce 6-B volet territorial du PLUIH est jointe en annexe.

4.1.6.3. Volet thématique (pièce 6C)

Le projet n'a pas d'incidence sur la pièce 6C.

ANNEXES

Pé d’Estèbe – Belle-Enseigne

Projet de règlement écrit PLUi-H

Secteur AUIC1-B-1

Caractère : « zone à vocation générale d'équipements d'intérêt collectif ou de services public »

Rappel :

- Les « dispositions générales » s'appliquent
- Les « dispositions communes » s'appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m² de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés.
- Les constructions à usage de « commerces et activités de services » et « hébergement » et « bureaux » ne sont autorisées que si elles sont liées à la vocation de la zone

Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 1 : Implantation des constructions

1- Toute construction doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement

Cette disposition ne s'applique pas **aux voies ou cours d'eau et fossés mère mentionnés** en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

2- Toute construction devra être implantée :

- **en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.**

3 – Les volumes en retrait ou en saillie valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

Les dispositions communes du titre 2 « les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones », chapitre 2 « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », section 1 « volumétrie et implantation des constructions » s'appliquent excepté pour le paragraphe 1 – 3.2 modifié comme suit :

Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain, sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

- les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas **2 m**
- les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1.20 m
- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,

- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau dans la limite de 1.20 m et/ou de saillie,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

4 – Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

5- Le choix des formes urbaines devra être étayé par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Parag. unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes s'appliquent

Section 4 : Stationnement

Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : principes

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 1 : les accès

Les dispositions communes s'appliquent, à l'exception de la disposition suivante :

→ Un seul accès de véhicule est admis par unité foncière concernée par la demande d'autorisation d'occupation des sols, le plus éloigné possible des carrefours, excepté si la spécificité des besoins ou l'importance de l'opération, et l'éloignement des carrefours justifient un nombre d'accès supérieur.

qui est remplacée par :

→ Chaque unité foncière comprendra au moins deux accès de véhicule depuis la voie publique.

Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Desserte par les réseaux

Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent, excepté pour les réseaux électriques et réseaux divers où elles sont remplacées par les dispositions suivantes :

Il n'est pas fixé de règle pour les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications et pour les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie.

Pé d’Estèbe – Belle-Enseigne

Projet de règlement écrit PLUi-H

Secteur AUM4-B-1

Titre 4 : La zone à urbaniser à vocation mixte : AUM4

Secteur AUM4-B-1 « Pé d'Estèbe – Belle Enseigne »

Caractère : « Alignement ou retrait et continuité ou discontinuité du bâti »
Possibilité d’alignement ou de retrait du bâti par rapport aux voies et possibilité d’implantation du bâti sur les limites ou en retrait de celles ci

- Rappel :
- Les « dispositions générales » s’appliquent
 - Les « dispositions communes » s’appliquent sauf disposition contraire dans les présentes dispositions spécifiques

Chapitre 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Section 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 1 : usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdites les destinations suivantes :

- les exploitations agricoles et forestières
- les commerces et activités de services, sous destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, supérieures à 500 m² de surface de plancher et situés en dehors des zones préférentielles d'accueil des commerces mentionnées sur le document graphique du règlement (DGR) 3C2 et régies par les dispositions communes, titre2, chapitre 1, section 2, paragraphe1, point 3.
- les industries
- les entrepôts
- les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc ...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier

Paragraphe 2 : usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes s'appliquent

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 1 : Implantation des constructions

1 - Toute construction pourra être implantée soit à l'alignement soit en retrait de la limite :

- des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
- d'emplacement réservé pour voirie,
- de recul défini au document graphique du règlement

Cette disposition ne s'applique pas aux voies mentionnées en annexe du présent règlement pour lesquelles des retraits spécifiques sont imposés compte tenu des caractéristiques de ces ouvrages ou des formes urbaines spécifiques souhaitées sur tout ou partie d'une voie.

Cette disposition est complétée par l'alinéa suivant :

En cas de retrait par rapport aux limites définies ci-avant, celui-ci devra être de 3 m minimum.

En cas d'alignement, le ou les retraits ou décrochements éventuels par rapport à l'alignement devront être ponctuels et pourront concerner tous les niveaux de la construction.

2 – Les volumes en retrait ou en saillie valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

Les dispositions communes du titre 2 « les règles écrites et graphiques communes à l'ensemble des zones », chapitre 2 « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », section 1 « volumétrie et implantation des constructions » s'appliquent excepté pour le paragraphe 1 – 3.2 modifié comme suit :

Les volumes en retrait ou en saillie, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain, sont admis dans les marges de recul dans les limites suivantes :

- les balcons et débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 2 m

- les oriels situés à 5 m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1.20 m
- les éléments architecturaux ou de modénature si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.50 m,
- les devantures commerciales si leur saillie ne dépasse pas 0.20 m,
- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau dans la limite de 1.20 m et/ou de saillie,
- les gardes corps des rampes des parkings en sous-sol dans la limite de 1.00 m de hauteur,
- les travaux en saillie non listés sont rattachés à la catégorie, citée ci-dessus, la plus proche.

Les volumes en saillie ou les retraits par rapport à l'alignement, valorisant la composition architecturale du projet ou le paysage urbain, sont admis dans les limites suivantes :

- Pour les éléments en saillie autres que les modénatures : la sous-face de l'élément ne pourra se situer à une hauteur par rapport au sol inférieure à 5,70 m et le débord sur le domaine public excéder 1.5 m. Toutefois, concernant les balcons, ceux-ci sont autorisés dans la limite de 2 m et lorsqu'ils sont situés à une hauteur de 5.20 m minimum du sol de l'espace public.

3 - Toute construction pourra être implantée :

- soit sur **une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, l'implantation en limite pourra être admise sur toute la hauteur autorisée dans la zone.
- soit en retrait **d'une ou plusieurs** limites séparatives. Dans ce cas, tout point d'une construction, en dehors des éléments admis dans les marges de recul définis au paragraphe 1, section 1, chapitre 2, titre 2, doit être implanté à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point et toujours supérieure ou égale à 4m.

4 – Implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclaircissement, de salubrité, de sécurité, etc.

5 - Le choix des formes urbaines devra être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement figurant dans les dispositions communes.

En particulier, la qualification du retrait des constructions par rapport aux voies devra être expliquée par le pétitionnaire au regard du rôle attendu par ces marges de recul.

6 - Des décrochements, ruptures de continuité ou retraits :

Peuvent être admis ou imposés, par rapport aux voies et/ou limites séparatives et pour des raisons liées à la conception du tissu urbain dans les cas précisés par le titre 2 des dispositions communes, paragraphe 4, section 2, chapitre 2.

Paragraphe 2 : Hauteur, volumétrie des constructions

Les dispositions communes s'appliquent.

Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 3 : Dispositions particulières en faveur de la qualité environnementale

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 4 : Dispositions particulières en faveur de la densité des constructions dans les zones d'influence des transports en commun : le seuil minimal de densité

Les dispositions communes s'appliquent

Section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Parag. Unique : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les dispositions communes s'appliquent

Section 4 : Stationnement

Paragraphe 1 : Calcul du nombre de places de stationnement exigibles : Principes

Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : Stationnement des véhicules motorisés

Les dispositions communes s'appliquent Paragraphe 3 : Stationnement des vélos

Les dispositions communes s'appliquent.

Chapitre 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

Section 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 1 : les accès

→ Les dispositions communes s'appliquent

Paragraphe 2 : voirie

Les dispositions communes s'appliquent

Section 2 : Desserte par les réseaux

Parag. unique : conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les dispositions communes s'appliquent

Annexe 3 – Les voies pour lesquelles des retraits spécifiques obligatoires des constructions sont exigés

Tableau des retraits spécifiques obligatoires pour l'implantation des constructions par rapport à certaines voies ou cours d'eau

Important

- ▶ Les présentes dispositions intègrent les retraits spécifiques existants dans les POS/PLU opposables avant élaboration du PLUi-H.
- ▶ Elles ont été complétées par la prise en compte de l'avis du Syndicat du Bassin Hers Girou relatif à l'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau.
- ▶ Elles ont pu très ponctuellement être complétées, modifiées voire créées à la demande des communes pour répondre à des problématiques particulières

Commune	Nom de la voie	zone du PLUi-H concernée	LOCALISATION Plus précise	CARACTERISTIQUES Des retraits minimum (les retraits sont minimum sauf disposition contraire express)	Nom du cours d'eau	Caractéristiques des retraits minimum qui remplacent, par rapport au cours d'eau, les retraits prescrits par les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	zone du PLUi-H Concernée
CUGNAUX			Sans objet		cours d'eau / fossés	4 m de l'emprise (comptabilisés à partir de la berge)	toutes zones sauf AUC1-B-001 et AUM4-B-001
CUGNAUX					cours d'eau / fossés mères	3 m de l'emprise (à partir de la berge)	AUC1-B-001 et AUM4-B-001
VILLENEUVE-TOLOSANE					cours d'eau / fossés mères	3 m de l'emprise (à partir de la berge)	AUC1-B-001 et AUM4-B-001

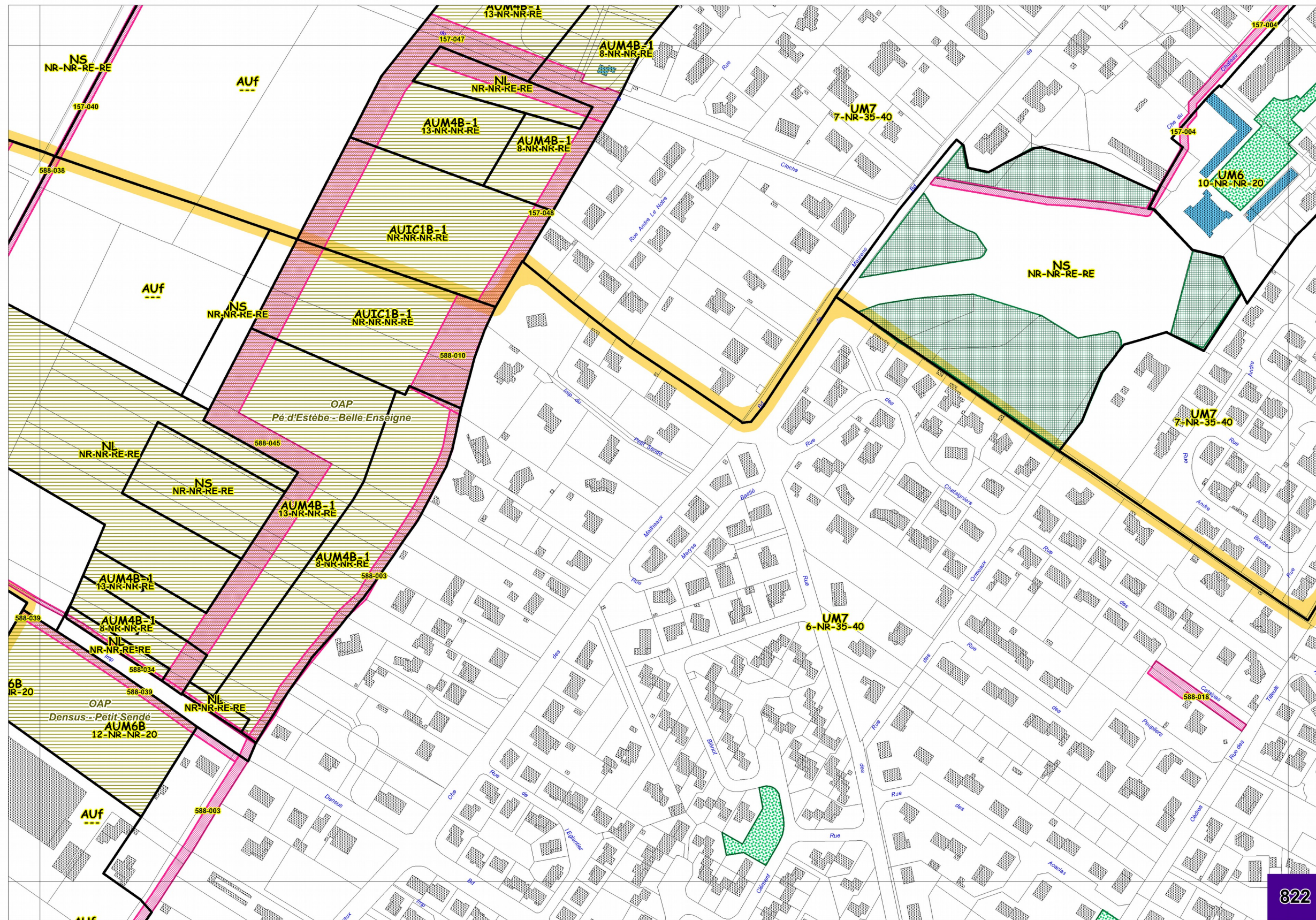
Annexe 3 – Gestion des clôtures

Tableau de réglementation spécifique des clôtures hors Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

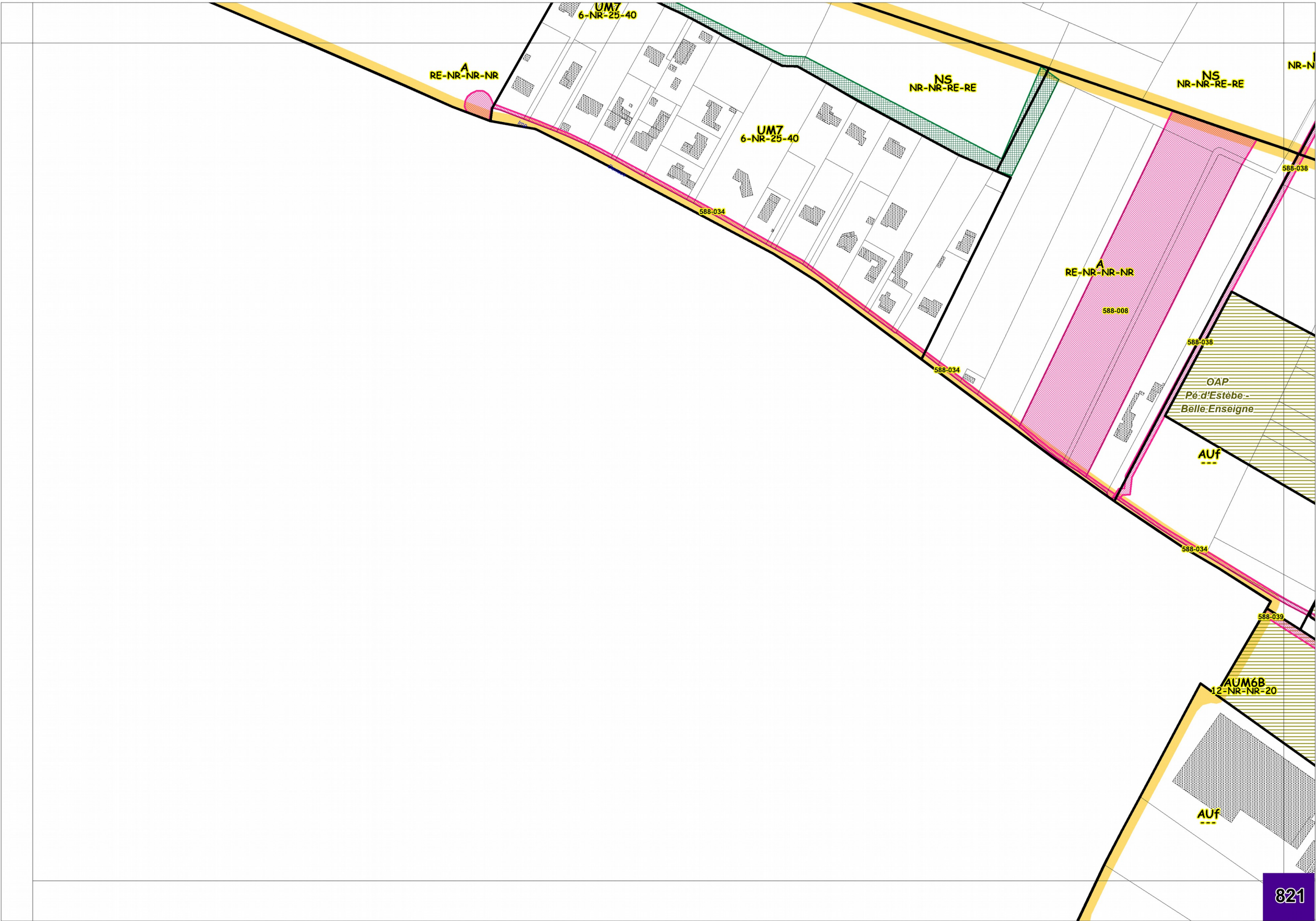
► Les règles contenues dans ce tableau s'ajoutent aux règles fixées par les dispositions communes du PLUi-H (Titre 2, Chpt 2, Section 2, Paraq.1)

Commune	Zone du PLUi-H concernée	Clôtures sur voies et/ou emprises publiques				Clôtures sur limites séparatives		
		Champ d'application	HAUTEUR maximale	CARACTERISTIQUES Et interdictions éventuelles	Préconisations spécifiques	HAUTEUR Maximale	CARACTERISTIQUES Et interdictions éventuelles	Préconisations spécifiques
CUGNAUX	AUM4-B-001 Pé d'Estèbe - Belle Enseigne	voies et emprises publiques	1,60 m	Clôtures devant être constituées soit : - par une grille ou un grillage ou un dispositif à clairevoie, - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté part une grille ou un grillage ou un dispositif à clairevoie. Les murs pleins ne sont pas autorisés	non réglementé	1,60 m	Clôtures devant être constituées soit : - par une grille ou un grillage ou un dispositif à clairevoie, - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté part une grille ou un grillage ou un dispositif à clairevoie. Les murs pleins ne sont pas autorisés	non réglementé
CUGNAUX	AUIC1-B-001 Pé d'Estèbe - Belle Enseigne	voies et emprises publiques	1,60 m minimum	non réglementé	non réglementé	1,60 m minimum	non réglementé	non réglementé
VILLENEUVE-TOLOSANE	AUM4-B-001 001 Pé d'Estèbe - Belle Enseigne	voies et emprise publiques	1,60 m	Clôtures devant être constituées soit : - par une grille ou un grillage ou un dispositif à clairevoie, - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté part une grille ou un grillage ou un dispositif à clairevoie. Les murs pleins ne sont pas autorisés	non réglementé	1,60 m	Clôtures devant être constituées soit : - par une grille ou un grillage ou un dispositif à clairevoie, - soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté part une grille ou un grillage ou un dispositif à clairevoie. Les murs pleins ne sont pas autorisés	non réglementé
VILLENEUVE-TOLOSANE	AUIC1-B-001 Pé d'Estèbe - Belle Enseigne	voies et emprises publiques	1,60 m minimum	non réglementé	non réglementé	1,60 m minimum	non réglementé	non réglementé

DGR 3C1 – planche 822



DGR 3C1 – planche 821



OAP intercommunale 5A5

CUGNAUX et VILLENEUVE-TOLOSANE

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne



Situation

14 ha

▶ Le périmètre se situe sur les communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane. Il recouvre respectivement environ 6 et 8 hectares. Il est délimité par :

▶ Au nord, le chemin de Maurens puis au-delà la route de Plaisance.

▶ Au sud, l'impasse de Densus

▶ A l'ouest, le canal de St Martory.

▶ A l'est, le chemin des Mailheaux et le boulevard de Maurens

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

• mettre en valeur l'environnement

• mettre en valeur le paysage


• mettre en valeur les entrées de villes

• mettre en valeur le patrimoine

• lutter contre l'insalubrité

• permettre le renouvellement urbain

• assurer le développement de la commune



PLUi-H

- Communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane - 1/13

toulouse
métropole

CUGNAUX
VILLENEUVE-TOLOSANE

48/63

Éléments de contexte du projet

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Enjeux et objectifs du projet

Intégrer l'équipement intercommunal de gendarmerie

Le projet de développement urbain de ce secteur est positionné à cheval sur les limites communales de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane.

Il s'organise autour du projet d'équipement public intercommunal de regroupement de gendarmerie. Cet équipement public représente une superficie d'environ 20 000 m². Une partie est dédiée au service et une autre partie est dédiée à l'habitat puisqu'il comprend des logements de fonction. De part ses contraintes programmatiques et fonctionnelles, cet équipement n'est pas soumis aux éléments relatifs à la mixité fonctionnelle et sociale, composition paysagère, déplacements, stationnement, et phasage en particulier. Des moyens opérationnels de radio télécommunication pourront être réalisés dans les limites de l'emprise de la gendarmerie.

Pour s'intégrer au quartier, ce projet nécessite la création d'une voie nord-sud reliant le chemin de la Cloche à l'impasse de Densus. Cette voirie permet ainsi de desservir l'équipement public ainsi que l'ensemble des lots à urbaniser de part et d'autre de celui-ci. La voirie principale est positionnée au droit des constructions futures. Elle est donc mise à distance de l'urbanisation existante.

Le projet garantit une desserte par des voiries adaptées aux besoins du secteur par l'avenue de Mailheaux et le boulevard de Maurens. Il prévoit notamment la requalification de l'impasse Densus, le chemin de la Cloche et à terme le lien vers l'avenue de Plaisance.

Cet équipement intercommunal de gendarmerie participe de la diversité, de la mixité et de la qualité de l'habitat du projet urbain d'ensemble.

Assurer l'insertion urbaine et paysagère du quartier

Le projet d'ensemble vise à intégrer au mieux les futurs aménagements au tissu urbain existant tout en s'appuyant sur les structures paysagères présentes.

Un des objectifs est de mettre en valeur les haies et l'écoulement des eaux existants du Larramet. Il s'agit ainsi de prendre en compte les principaux enjeux environnementaux (friche en cours de boisement et corridors). En tant qu'espace ouvert, ces espaces non construits sont peu clôturés.

Plusieurs espaces ouverts sont à préserver de l'urbanisation. Ils sont identifiés et conservés. Ils constituent des espaces libres de toutes constructions. Leur positionnement ou dimensionnement permet d'insérer des ouvrages secondaires de

gestion hydraulique des eaux pluviales (noues drainantes, espaces de rétention intermédiaires...). Des espaces à usage agricole (potagers, production agricole pépinière...), circulations douces pourront localement y être admis.

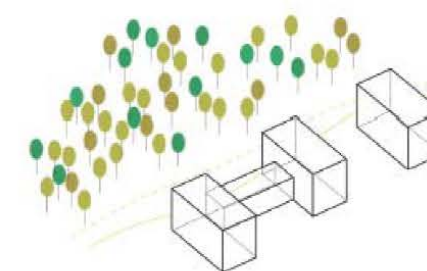
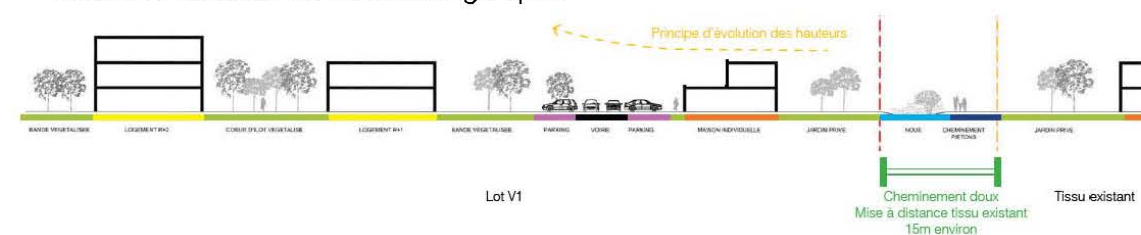
Diversifier les ambiances, marquer des gradations urbaines, structurer le quartier autour des espaces ouverts libres de construction

Le plan d'ensemble est organisé en plusieurs bandes successives orientées sud-ouest et développées perpendiculairement à l'urbanisation existante. Elles correspondent à différentes séquences, décomposées en lots à bâtir.

Le projet se caractérise par une gradation des hauteurs et de la densité bâtie à partir de de l'urbanisation existante et s'élevant au fur et à mesure qu'on s'en éloigne.

Le projet de gendarmerie ainsi que les autres lots s'insèrent dans cet ensemble. La majorité des lots sont ainsi implantés entre la future voie de desserte et une bande non construite pour préserver le Larramet et ou anticiper les enjeux de gestion (écoulement des eaux de surface, environnement, circulations douces...) le long de l'urbanisation existante une bande de plus de 10 mètres est ainsi fixée.

Le secteur aura pour vocation principale la réalisation de logements. Les typologies et formes d'habitat seront variées mais adaptées au contexte du projet. Les constructibilités admises seront celles d'habitat intermédiaire, de petits collectifs et d'habitats individuels à dominante groupés.



Éléments de contexte du projet

Au droit des espaces ouverts, les bâtiments seront disposés de manière à optimiser et développer les vues sur le paysage. Il conviendra d'optimiser les perméabilités visuelles avec les espaces privés et publics/

Proposer un développement complémentaire aux opérations du tissu pavillonnaire

La composition urbaine vise à mettre en œuvre un développement alternatif à la maison individuelle sous la forme d'un aménagement d'ensemble développée en macro-lots.

Le travail sur la typologie d'habitations individuelles exprime un des enjeux importants du projet : concilier une proportion d'habitat individuel avec une certaine densité dans une logique de maîtrise des consommations foncières et de maintien des espaces ouverts libres de toute construction.

Dans cette logique les façades principales seront orientées vers l'espace public. Les constructions d'habitat rechercheront à développer un alignement en particulier au niveau des angles de la voirie principale (voir illustration et graphique OAP).

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Ponctuellement, au sein des lots, des programmes intermédiaires et collectifs pourront être réalisés sans pour autant générer de trop fortes co-visibilités avec les maisons individuelles.

Au droit de l'urbanisation existante se développeront une des formes urbaines liées à l'habitat individuel. Le projet vise en outre à créer les conditions d'appropriation du quartier et de sa lisibilité. La rue et le seuil de l'habitation sont autant d'éléments permettant un adressage simple et une limite claire entre l'espace public et l'espace privé.

Les balcons, loggias, terrasses constituent le prolongement extérieur des logements. Dans un cadre tel que celui de Pé-d'Estège ouvert sur les espaces agricoles, une attention doit être apportée à la conception de ces espaces.

Des protections solaires peuvent être demandées en fonction des orientations. Les sous-faces de ces éléments en saillie vues depuis les espaces publics seront traitées.

Ci-dessous, une illustration de volumétrie traduisant ces orientations d'aménagement sur le site entre la future voirie et l'urbanisation existante.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

► Principes des vocations

- Secteur à dominante d'habitat : les logements constituent la dominante du projet. Ils se développent sur les communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane au regard des recommandations spécifiques à chaque secteur de construction et leur niveau d'intensité. Le secteur se décompose en cinq à six lots à bâtir soit environ 2-3 lots sur Cugnaux (environ 12 000 à 16 000 m² de surface de plancher) et 3 lots sur Villeneuve-Tolosane (environ 10 000 à 12 000 m² de SP). Cela représente aux alentours de 2,5 ha à urbaniser sur chacune des communes hors gendarmerie et 300 à 400 logements (hors projet de gendarmerie).

- Secteur à dominante économique : l'artisanat, les services et commerces de proximité peuvent être proposés ponctuellement pour répondre aux besoins du quartier. Cependant, ce secteur n'a pas vocation à former une polarité d'activités économiques. La surface de vente d'une activité ne devra pas dépasser 200m².

- Secteur à dominante de service public : l'équipement public intercommunal de regroupement de gendarmerie constitue un des éléments fort du projet puisqu'il se situe à cheval sur le périmètre des deux communes pour une superficie d'environ 2 ha. Le programme est constitué par des logements de fonction d'une part et des équipements spécifiques liés à son fonctionnement d'autre part.

- Secteur à dominante naturelle : le parc représente un espace paysager important pour le projet d'ensemble. Des aménagements légers permettant de mettre en valeur le site dans sa dimension naturelle et agricole sont envisageables. Les activités liées directement ou indirectement à des fonctions agricoles peuvent être présentes sur le site et dans ses abords en cohérence avec les enjeux environnementaux.

Principes de traitement des espaces partagés

- Les aménagements des espaces communs privés à l'intérieur des lots à bâtir devront être qualitatifs.
- Les cœurs d'îlots seront travaillés de manière à offrir aux habitants des espaces agréables. Des aménagements paysagers sont donc recommandés. Les espaces verts fractionnés sont à éviter pour privilégier des espaces verts communs plus qualitatifs permettant d'être le supports d'espaces partagés.

- Les surfaces minéralisées de voirie, de stationnement et de cheminements ne doivent pas être traitées avec des matériaux d'un registre routier et urbain composé uniquement de bordure et d'enrobés.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- L'expression architecturale des façades participera de l'ambiance du quartier et doit répondre à plusieurs objectifs :
 - donner une image contemporaine différente de l'habitat pavillonnaire classique ;
 - réaliser des façades en relation avec l'orientation et la nature des espaces publics ;
 - considérer toutes les façades comme nobles et principales. Privilégier des espaces extérieurs diversifiés en fonction de chacun des niveaux (espaces verts, terrasses, balcons, toitures terrasses...).

- Les occultations extérieures constitueront une surface importante de la façade et devront être conçues comme des éléments structurants de l'architecture. Les volets ou persiennes coulissants ou battants sont souhaités. Les persiennes situées au nu extérieur du balcon présentent l'avantage de protéger celui-ci de l'ensoleillement d'été et donnent le caractère d'une pièce extérieure

- Le traitement des façades et des toitures n'est pas contraint par l'utilisation de matériaux et de teintes imposés. Cependant, il faudra éviter un échantillonnage d'éléments hétéroclites et préférer des matériaux simples et sobres. Les matériaux utilisés devront avoir une forte valeur qualitative, une bonne tenue dans le temps, c'est-à-dire éviter des matériaux salissants.

- Les matériaux naturels, dont les teintes s'associent facilement, sont à privilégier. Ceci permet d'obtenir une variété de teintes tout en garantissant une cohérence entre elles. L'utilisation de la couleur devra mettre en valeur la volumétrie de la construction, le dessin de la façade. En revanche elle ne doit pas avoir une fonction de « maquillage ».

- La toiture constitue une partie essentielle du travail de conception architecturale. Cette « cinquième façade » est d'autant plus importante dans une logique de composition graduée de la volumétrie des bâtiments. Les toitures des constructions doivent donc être traitées avec une attention particulière :

- soit en terrasse accessible réalisée en dalle sur plot, en caillebotis ou en terrasse jardin ; soit en toit terrasse inaccessible. Les toitures des étages bas parce qu'elles sont visibles doivent être traitées qualitativement en les végétalisant par exemple. Tous les dispositifs techniques devront être intégrés au mieux et invisibles depuis le haut (locaux techniques, centrales de traitement d'air, grilles, cheminées, édicules d'ascenseurs...).

Le traitement des gardes-corps devra faire l'objet d'une conception soignée et

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

détaillée au même titre que des éléments de façade.

- soit en toiture à pentes avec un traitement contemporain. Ce type de toiture correspond aussi très bien à cette échelle de projet plus réduite. La toiture sera conçue dans un registre de type d'écriture architecturale contemporaine. Pour les bâtiments collectifs, les toitures à quatre pentes ne sont pas acceptées parce qu'elles correspondent au même registre que celui mentionné dans les typologies intermédiaires et collectifs.

Les illustrations suivantes traduisent les orientations recommandées :



En synthèse, l'ensemble de ces illustrations de références architecturales et principes constructifs peuvent être intégrés dans une logique de rationalité et d'économie de projet. Il peut très bien être proposé un traitement unitaire à l'échelle du lot ou par grande typologie de logements.

► **Composition des angles** : Au niveaux des angles des lots, il convient de tenir l'alignement aux voiries et/ou aux emprises publiques. Ces éléments sont localisés dans le schéma figurant au graphique de l'OAP par le « principe de composition des façades urbaines ». Le traitement esthétique des façades, particulièrement dans ces angles, devra faire l'objet d'une grande attention architecturale (rythme des balcons et loggias, épannelage et décrochés...).

► **Typologie des logements**

► Les logements intermédiaires et les petits collectifs seront travaillés afin d'offrir aux habitants une certaine qualité de vie dans le logement individuel, tout en conciliant les attentes de densité liées à ce type d'habitat. Ils offriront des prolongements extérieurs sous forme de balcons, terrasses ou de loggias.

► Les bâtiments collectifs ayant une trame épaisse générant de longs couloirs et des logements majoritairement mono-orientés ne sont pas acceptés.



- Communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane - 5/13

Orientations d'Aménagement et de Programmation Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

- ▶ Les logements individuels groupés à partir du « deux pièces » devront avoir une double orientation ou une orientation sud et bénéficier d'un prolongement extérieur suffisant (balcon, loggia, terrasse). Ils seront organisés (voir illustration) de façon à ouvrir des vues sur le lointain, des cadrages vers les espaces extérieurs. Une programmation de logements majoritairement traversants ou d'angles sera développée au sein de chacun des lots. Les petits appartements orientés mono orientés nord évités. Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant
- ▶ Ce secteur de projet se base sur un principe d'épannelage de l'altimétrie des bâtiments. Les hauteurs sont peu élevées à proximité des habitations existantes et augmentent progressivement lorsque l'on se rapproche de la future voirie.

- ▶ Le graphique illustre ce principe en différenciant deux zones :

- ▶ Le secteur d'intensification faible autorise des constructions jusqu'à 8 mètres au regard de dispositifs techniques liés à l'intégration des stationnements, la réalisation de vides sanitaires ou autres orientations techniques répondant aux enjeux de l'OAP. Sur ce secteur la forme urbaine dominante reste la maison individuelle avec un étage maximum sans comble aménageable.

- ▶ Le secteur d'intensification moyenne autorise des constructions jusqu'à 13 mètres. Pour les constructions en limites séparatives, il faudra implanter le bâtiment en recul ou minorer la hauteur à R+1 (soit 7m ou 7,50m) pour éviter les vues sur les habitations voisines.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'insertion urbaine aux regards des projets environnants. Un projet pourra être refusé s'il ne respecte pas ces prescriptions. Concernant les implantations à la limite de l'emprise de la gendarmerie, il ne sera pas réalisé d'ouvrages facilitateur d'escalade des clôtures et les constructions devront respecter un recul de 3m minimum par rapport à la clôture de la gendarmerie.

- ▶ Concernant la gendarmerie les constructions voisines devront respecter une certaine gradualité de hauteur afin d'éviter les vues directes et plongeantes sur l'emprise gendarmerie notamment sur les zones de services.

Dans une logique de cohérence, il est souhaitable d'implanter une construction en limite séparative si un bâtiment existant est déjà positionné sur le lot voisin.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ La maison du Chemin de la Cloche (localisée par un point rouge sur le graphique) doit être préservée pour son caractère de patrimoine d'intérêt local.

- ▶ La mise en valeur de la chênaie issue d'une friche agricole perpendiculaire au canal Saint-Martory fait partie intégrante du projet d'ensemble. Son emprise est identifiée dans l'OAP graphique.

- ▶ Les haies existantes issues des anciennes activités agricoles sont incluses dans les espaces ouverts identifiés dans l'OAP graphique.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Le secteur de projet se trouve en limite d'une trame verte. Ce corridor écologique est intégré à la composition d'ensemble du projet.
- ▶ Cette zone est préservée de l'urbanisation et représente une surface de près de 3 hectares dans le périmètre d'ensemble.
- ▶ Cet espace ouvert paysager a pour objectif de conserver le caractère naturel du site. La chênaie dans sa partie centrale doit être préservée.
- ▶ Dans ses abords, des aménagements légers et adaptés sont envisageables pour répondre aux besoins de circulation (voie verte) et d'irrigation (noues, bassins...).
- ▶ Certaines parcelles peuvent avoir un usage agricole ou de loisirs tels que des jardins partagés ou la mise en place d'un éco-pastoralisme. Ce travail doit se faire en cohérence avec le projet d'aménagement. La coupe ci-après illustre l'organisation possible de cet espace.



Le secteur de projet est bordé par le fossé mère du Larramet. Ce dernier représente une trame bleue dont les abords immédiats ne sont pas constructibles. Ce linéaire est intégré dans un espace plus large constituant une voie verte dédiée aux modes de déplacements doux.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne



COMPOSITION PAYSAGÈRE



Légende :

-  Périmètre secteur de projet
-  Principe de coeur d'îlot végétalisé en pleine terre (25 % unité foncière minimum, y compris jardins privés) avec plantation d'arbres de hautes tiges
-  Principe de percées visuelles
-  Chenaie à conserver
-  Clôtures type I donnant sur voirie : Hauteur max. 1,60 m constituées soit par une grille, un grillage ou un dispositif à clairevoie, soit par un mur bahut h=0,40 m max. surmonté par une grille, un grillage ou un dispositif à clairevoie.
-  Clôtures type II donnant sur espaces publics paysagers : Hauteur max. 1,60 m constituées par un barreaudage bois ou ganivelle ou grillage sur poteaux bois.
-  Clôture type III entre les lots : Hauteur max. 1,60 m constituées par une ganivelle ou un grillage simple sur poteaux bois (panneaux rigides interdits).
-  Clôture gendarmerie : conforme aux demandes de la gendarmerie (à préciser).

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Les risques et nuisances

- ▶ Les activités agricoles envisageables sur les espaces ouverts paysagers devront privilégier le traitement naturel des cultures et limiter l'utilisation de pesticides.
- ▶ Afin de prendre en compte la zone d'aléa faible inondation mentionnée à l'étude d'impact, la réalisation de vides sanitaires peut être proposée sur certains secteurs de la zone d'habitat. Dans cette même zone d'aléa, les voiries et stationnements seront réalisés au niveau du terrain naturel. Cette zone d'aléa figurera dans les fiches de lots.

Le confort climatique

- ▶ Les logements respecteront les normes en vigueur et seront conçus pour répondre à la Réglementation thermique. Ils feront l'objet au moins d'une certification E+ C-, niveau E2C1, qui impose une performance environnementale accrue en terme de choix de matériaux et de qualité intérieure des matériaux. Des certifications spécifiques imposant des meilleures performances acoustiques et/ou sur le confort d'été seront recherchées.
- ▶ Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions dans les opérations d'ensemble, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées et les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.
- ▶ Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation nord/sud.
- ▶ Les espaces verts et les espaces libres de toute construction doivent être préservés pour minimiser les îlots de chaleur, ce qui est fondamental pour le confort d'été des habitations. Pour ces raisons la définition d'espaces de pleine terre végétalisés au sein de chacun des lots est recherchée. Ils constituent au moins 25 % de chaque lot d'habitat (hors gendarmerie). Leur localisation est identifiée à la planche de composition paysagère. Très ponctuellement des bâtiments pourront y être intégrés

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ La requalification et la création de voiries doit permettre la desserte du site par les lignes de bus.
- ▶ La connexion d'une voie nouvelle vers la ligne bus en site propre depuis la route de Plaisance est à prendre en compte afin de ne pas obérer la réalisation de maillage à terme.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Déplacements modes doux

Le schéma de circulation s'appuie sur un certain nombre d'usages existants à intégrer au projet de quartier.



Le long du Larramet



Le long du Canal



Vers le bois de Rachety

- ▶ En dehors du périmètre de projet le long du Canal St Martory, Toulouse Métropole porte un projet de circulation Nord-Sud de Frouzins à Toulouse.
- ▶ Au sein de l'OAP, il est proposé un axe de circulation Nord/Sud le long du Fossé-mère du ruisseau Le Larramet. Son positionnement nécessite une mise à distance vis à vis des habitations existantes et permet de développer quelques connexions avec les quartiers existants.
- ▶ Les liaisons Est/Ouest seront assurées : soit via des cheminements au travers des espaces paysagers soit par la réalisation de trottoirs, voies de liaisons vertes normées. Ces liaisons garantissent l'accès aux futurs lots et permettront de relier les équipements tels que le parc et le bois de Rachety.

Desserte des terrains par les voies

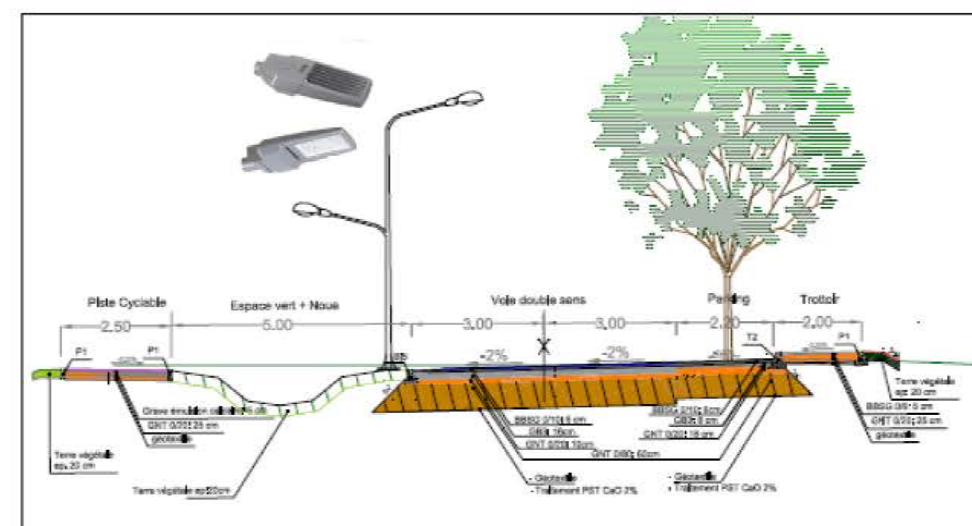
- ▶ Les opérations de construction devront respecter les principes d'accès, de desserte et de hiérarchisation des voies établis lors des études urbaines et précisés dans les fiches de lots qui permettront de les localiser, et préciser les principales orientations (périmètre, programme, accès, enjeux environnementaux, formes urbaines, intégration du stationnement). Pour chaque lot, un ou plusieurs accès pourront être requis. Pour chaque lot au moins un accès à la voie nouvelle est requis.
- ▶ Les éléments ci-après illustrent les principes d'organisation des voiries.

Les voies existantes :

A titre d'exemple, le chemin de Densus nécessite une déqualification afin de supporter le trafic induit par le projet et son statut de voie primaire. Afin d'assurer le niveau de trafic à terme et le passage éventuel de bus, la largeur de la chaussée doit

être portée à 6m avec un trottoir de chaque côté et du stationnement latéral lorsque cela est possible sans impact sur le foncier bâti.

La voie principale de desserte est une voie publique intégrant du stationnement unilatéral ou bilatéral selon sa localisation. Les dépendances de voiries sont simples dans leur conception. Les circulations douces peuvent être intégrées dans les espaces verts plutôt qu'au niveau des trottoirs. La chaussée libre est suffisamment bien dimensionnée pour permettre une desserte bus à terme.



Coupe type voirie principale

Les voies internes aux lots n'ont pas vocation à être intégrées dans le domaine public. Dans les conceptions, elles doivent être conformes à un usage permettant le fonctionnement des espaces publics et des circulations douces. C'est notamment le cas de la voie qui fait l'angle, dans la partie Nord-Ouest du projet d'ensemble depuis le chemin de la Cloche. Des accès piétons peuvent être proposés notamment vers les zones naturelles, voies vertes, afin de faciliter notamment des accès rapides au domaine public aux jardins collectifs privés.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Stationnement

- ▶ Le stationnement public sera assuré sur la voirie principale. Au regard des caractéristiques du projet il n'est pas programmé de parking public.
- ▶ Au sein des opérations privées, l'intégration du stationnement représente un enjeu très important de la qualité urbaine du quartier.
- ▶ Le stationnement est organisé globalement au sein de chacun des lots. La disposition générale des parkings se voudra fonctionnelle. L'orientation vise à réaliser au minimum 70 % des parkings de façon intégrée (RDC bâtiments, semi-enterré...). Le choix des dispositifs est à définir selon une logique de faisabilité économique et technique globale de projet.
- ▶ Dans le secteur à dominante d'équipement public, les places de stationnement devront être couvertes et/ou paysagées de manière à minimiser les îlots de chaleur.
- ▶ Le stationnement aérien devra faire l'objet d'un effort d'intégration. Une couverture des stationnements est à réaliser sur près de 50 % des places. Ainsi la réalisation de pergolas accompagnées de plantes grimpantes est préconisée. Un traitement paysagé sera réalisé en intercalant des arbres entre les stationnements et/ou en délimitant les places de parking par des plantations de haies ou massifs arbustifs. Les matériaux poreux seront favorisés sur les emplacements de stationnement.
- ▶ Les stationnements en RDC auront une hauteur sous plafond minimum de 3m, afin d'offrir la possibilité, à terme, d'une évolution en relation avec les logements et les besoins des habitants. L'enveloppe de ces espaces fera l'objet d'un soin particulier. Un travail est demandé sur des matériaux pérennes alliant des questions techniques (ventilation naturelle, dispositif anti-intrusion), à des questions esthétiques (intégration au dessin général de la façade). Un stationnement en rez-de-chaussée sans traitement qualitatif ne sera pas accepté.
- ▶ Le stationnement ne sera pas autorisé dans les espaces à dominante naturelle et de pleine terre identifiés à la planche de composition paysagère intégrée à la présente OAP (cœur d'îlots végétalisés).

Les illustrations suivantes traduisent les orientations recommandées :



- ▶ Il faudra donc trouver le bon équilibre entre ces deux types de stationnement pour garantir la qualité de vie des habitants et limiter l'impact sur la nappe phréatique.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ La desserte sera assurée principalement par le prolongement et les maillages des réseaux sous les voiries existantes et en particulier sous la future voie de liaison entre l'impasse Densus et le maillage de la Cloche.

Eaux pluviales

- ▶ Un dispositif de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du projet est prévu et formalisé par un emplacement réservé.
- ▶ Des dispositifs intermédiaires de gestion des espaces ouverts et espaces publics sont mis en œuvre afin de réguler les eaux pluviales de façon globale.
- ▶ Au sein des lots à bâtir, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Si nécessaire, les débits de rejets pourront être fixés en discussion avec la collectivité au regard des projets et des études réalisées pour une gestion optimisée.

Les illustrations suivantes traduisent les orientations recommandées :



Réseaux secs

- ▶ La desserte des réseaux secs sera assurée principalement par les aménagements liés à la voirie principale.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Phasage du projet

Ce projet urbain se décompose en plusieurs secteurs délimités en 6 lots à bâtir (hors gendarmerie) illustrés dans l'esquisse plan masse de l'OAP et ci-dessous.

Le phasage des opérations se déroulera en fonction de l'avancement des projets respectifs à chaque lot.

La priorité est donnée au projet de gendarmerie et à la réalisation des voiries principales.



Le développement urbain sera maîtrisé et échelonné dans le temps. Les orientations programmatiques sont à considérer comme des orientations globales pour chacune des communes et permettent de préciser le contour des lots. Elles pourront être ajustées au regards de conventions comme par exemple les Projets Urbains Partenariaux liés à la réalisation de chacun des lots.

A titre indicatif :

Villeneuve-Tolosane.

- Lot V1 : environ 5400 m2 SP pour une superficie de 10650 m² terrain
- Lot V2 : environ 3765 m² SP pour une superficie de 11660 m² terrain
- Lot V3 : environ 2720 m² SP pour une superficie de 7560 m² terrain

Cugnaux :

- Lot C1 : environ 4315 m² SP pour une superficie de 9050 m² terrain
- Lot C2 : environ 4550 m² SP pour une superficie de 6950 m² terrain
- Lot C3 : environ 5110 m² SP pour une superficie de 10170 m² terrain

- Limites communales
- Périmètre de l'étude (env. 14,3 ha)
- C1 Ilots constructibles
- Gendarmerie
- Densité moyenne
- Densité faible

Des fiches de lots sont établies pour préciser les orientations urbaines. Elles constituent un document d'étude préalable hors PLUIH.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Schéma d'orientation illustrant les principes d'organisation urbaine



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne

Périmètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

Secteur à dominante d'habitat

Secteur à dominante économique

Secteur de mixité fonctionnelle

Secteur à dominante agricole ou naturelle

Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

Espace paysager à dominante piétonne

Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente

Espace végétal paysager à créer

Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)

Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

Elément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial

Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable

Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

Réservoir de biodiversité

Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer

Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

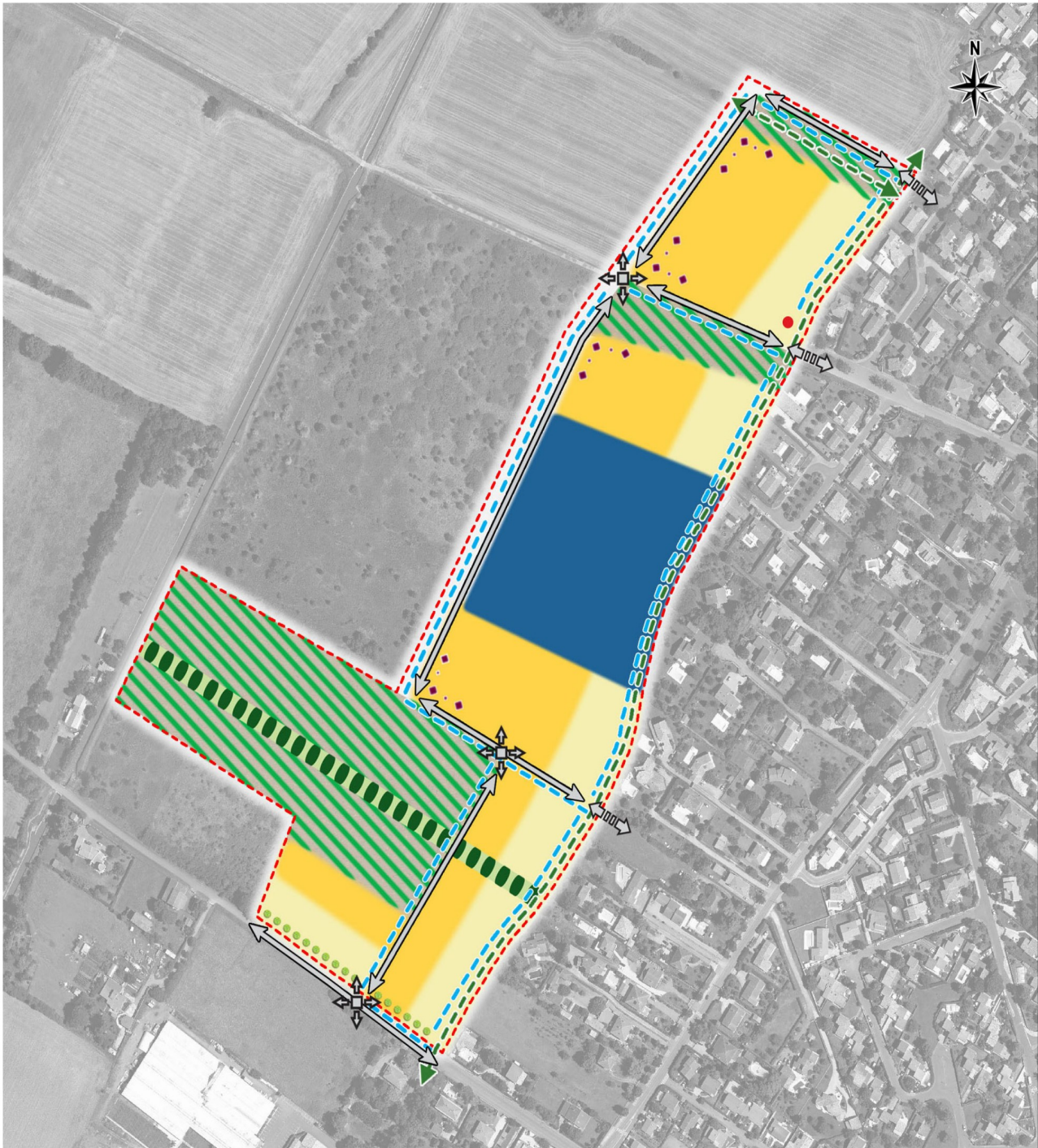
Liaison et/ou desserte viaire

Liaison mode doux

Parking

Accès

Carrefour



POA 6B – feuille de route territoriale commune de Villeneuve Tolosane



VILLENEUVE-TOLOSANE

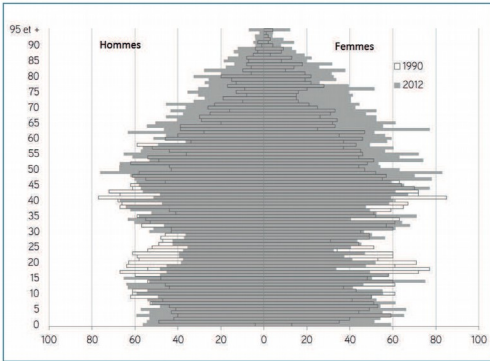
FEUILLE DE ROUTE COMMUNALE

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Dynamique démographique		Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2014		9 043	748 933
Taux de croissance démographique annuel moyen (2009-2014)		+1,0%	+ 1,5%
Indice de jeunesse Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus	2008	1,0	1,3
	2013	0,9	1,2
Part de la population des plus de 75 ans	2008	8,7%	6,9%
	2013	9,5%	7,3%

Sources : Insee, recensements de la population 2008, 2013, 2014

Pyramide des âges



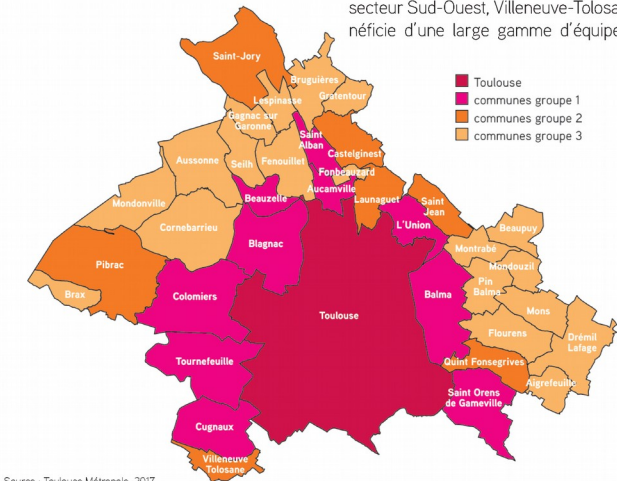
Sources : Insee, recensements de la population 1990, 2012

ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUI-H pose comme principe fort le développement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil du développement de la Métropole en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et l'offre de services, commerces et équipements.

Au-delà de l'optimisation du potentiel foncier mobilisable à court terme, le PLUI-H organisera et phasera une ouverture limitée des zones fermées à l'urbanisation, en fonction du respect de la Trame Verte et Bleue, du maintien de l'activité agricole, de l'exposition à des nuisances et/ou risques, etc.

Et pour Villeneuve-Tolosane : Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur Sud-Ouest, Villeneuve-Tolosane bénéficie d'une large gamme d'équipements



Source : Toulouse Métropole, 2017

et de services à la population, répartis sur un territoire communal presque entièrement urbanisé. Elle fait partie des territoires privilégiés de l'habitat identifiés au PADD. Gestion économe du territoire, polarisation de l'accueil des habitants sur les secteurs les mieux dotés en services et les mieux desservis, qualité des espaces publics et des aménagements urbains, sont les objectifs portés par Villeneuve-Tolosane. Sa desserte routière est assurée principalement par le CD 15. Sa desserte en transports en commun va être améliorée avec le projet Mobilités 2020 - 2025 - 2030 (Linéo 13. Le futur développement de Villeneuve-Tolosane s'inscrit dans la perspective de cohérence urbanisme mobilités, portée par le ScoT, le PDU de la grande agglomération toulousaine et Toulouse Métropole.

À NOTER

Selon les orientations de la politique métropolitaine de l'habitat, Villeneuve-Tolosane contribuera à l'effort de production du groupe n°2 de communes (environ 775 logements par an pour l'ensemble du groupe), en lien avec son offre de services, de commerces et d'équipements et son niveau de transport en commun prévu dans le projet Mobilités 2020-2025-2030.

PLUI-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

225

DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Objectif de production de logements

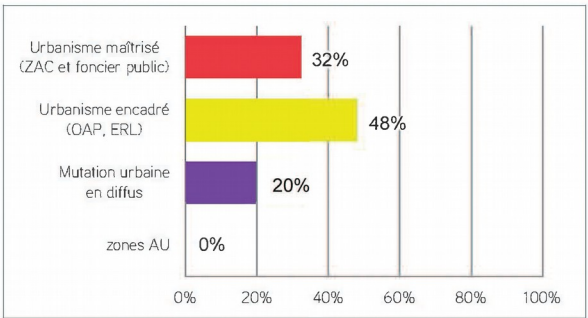
105 logements par an sur la période 2020-2025.

Le développement de l'habitat se fera en cohérence avec la qualité de l'offre de transports en commun et son phasage.

Dynamique actuelle de construction	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Logements autorisés (2010-2015)	132 par an	8 880 par an
Logements commencés (2010-2014)	92 par an	6 907 par an

Source : SDeS, SDeS, 2010-2015

Mode de production de l'habitat 2020-2025



Source : Toulouse Métropole, 2017

Typologies de logements

Typologie du parc actuel	Villeneuve-Tolosane		Toulouse Métropole	
T1	3%	0%	16%	0%
T2	30%	1%	29%	2%
T3	44%	8%	31%	9%
T4 et plus	23%	91%	24%	89%

Source : Insee, recensement de la population 2013

À NOTER

Il s'agit de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, dans toute leur diversité : du logement privé, mais aussi du logement social, en accession et en locatif, du logement pour les jeunes, du logement pour les seniors, sans oublier les réponses à apporter aux situations précaires.

Dans cette perspective, la commune de Villeneuve-Tolosane porte un projet de développement urbain raisonné et cohérent qui vise à conforter le centre-ville. Elle souhaite poursuivre et encadrer l'intensification mesurée du bâti existant et le renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux.

Ce projet privilégie un urbanisme maîtrisé et encadré pour les 4 / 5 de la production de logements, avec une opération d'aménagement publique (Las Fonsès) et trois OAP (Bergeronnettes, Pé d'Estèbe/Belle Enseigne et Barradau).

Typologies à développer pour l'habitat collectif à Villeneuve-Tolosane	
T1	Pas de préconisation
T2	Pas de préconisation
T3	Pas de préconisation
T4	Pas de préconisation
T5	Pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole, 2017

PLUI-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

226

