

**Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération Sicoval**

**COMMUNE
D'AUZEVILLE-TOLOSANE**



**Plan Local d'Urbanisme
6^{ème} modification**

NOTICE EXPLICATIVE

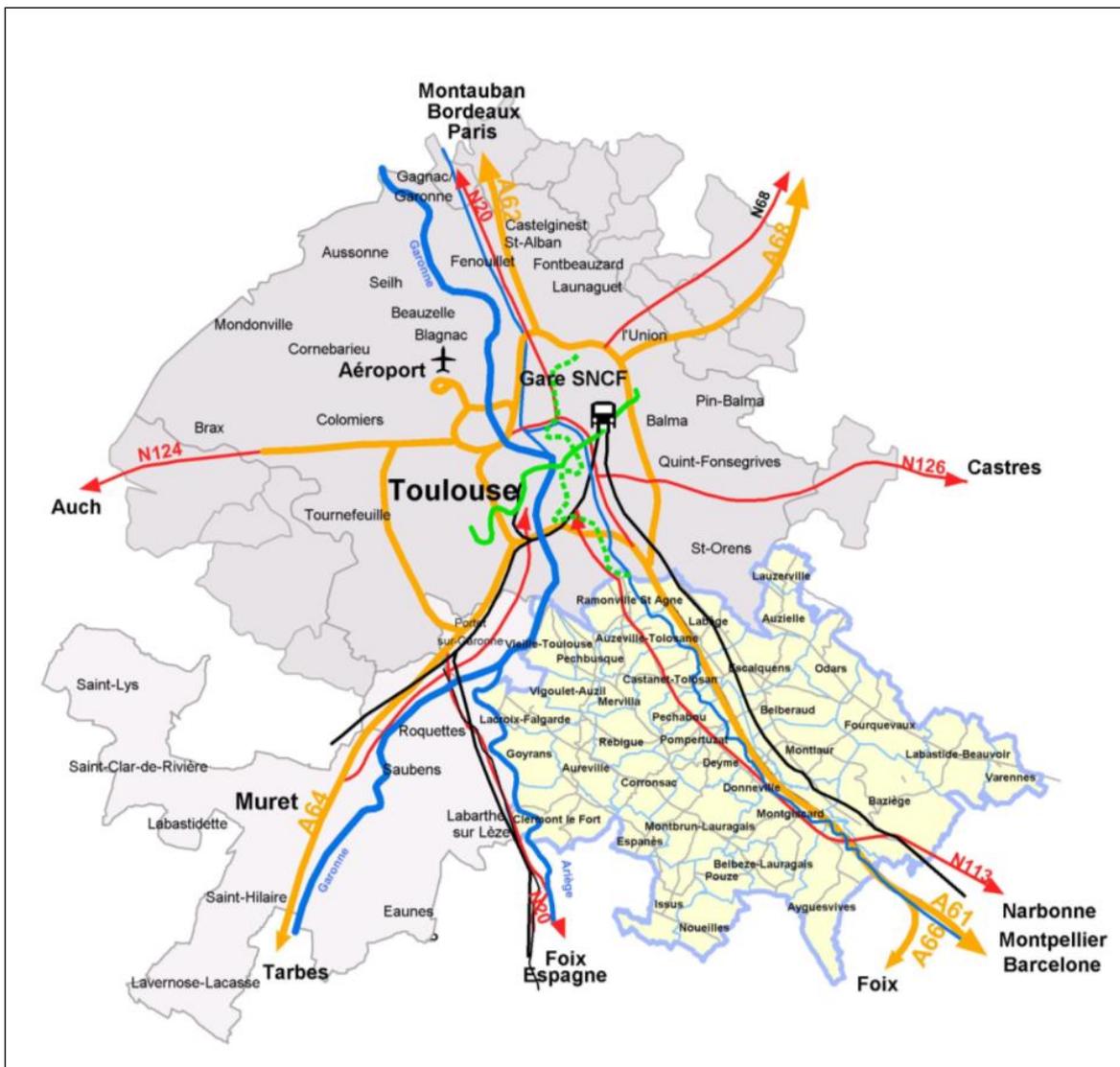
Aout 2019

SOMMAIRE

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU....	3
II – CALENDRIER	5
III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES.....	6
1 –ZAC du Pont de Bois : classement des zones AU bâties en zone urbaine (U1 et U2)	6
2 - Modification de l’emprise au sol de la zone 2 AU.....	8
3 – Changement de la hauteur en zone 2AU et U2 (ancienne zone 3AU)	9
4- Création d’une nouvelle OAP intitulée « pôle agrobiologique »	11
5– Permettre l’accueil d’une opération mixte le long de la RD 813, sur un secteur à vocation économique	12
6- Mettre en EBC les parcelles AP 108 et AP 109, amputé d’un terrain de 650 m2 mis en vente pour la construction d’une maison individuelle.....	14
7 – Poursuivre l’affichage d’une continuité naturelle à l’ouest de la commune, sous la ligne haute tension (neutralisation de l’espace sous la ligne haute tension)	16
8– Mise à jour et adaptation suite à l’évolution du contexte législatif.....	18
9- Revoir certains articles du règlement écrit.....	21
10– Mise à jour des emplacements réservés.....	23
11 – Mise à jour des annexes.....	28
12– Fermeture de 5AU Lamalamaure	29
13– Ouverture à l’urbanisation de la zone 5AU	30
14 – Les modifications des surfaces.....	49
15- Inscription du projet Argento dans les politiques supra – communales.....	50
16 – Les incidences sur l’environnement	55
17- Suppression du secteur UBa qui devient UB	56
IV – CONCLUSION	59

I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune d’Auzeville-Tolosane, d’une superficie de 666 hectares, est située dans la périphérie Sud-Est de l’agglomération toulousaine, elle fait partie de la communauté d’agglomération du Sicoval (Cf. Plan de situation).



Source : Plan de situation, rapport de présentation, PLU Auzeville Tolosane

Le quart Sud-Est de la métropole toulousaine connaît depuis trente ans un fort développement urbain lié au développement de l’habitat et au renforcement de l’activité technologique et scientifique. La commune d’Auzeville-Tolosane ne fait pas exception à ce dynamisme et a su tirer profit de cette tendance en développant l’Agrobiopole.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2007. Il a fait l'objet de 5 modifications :

- Première modification du PLU approuvée le 21 janvier 2009.
- Seconde modification approuvée le 7 juillet 2010.
- Troisième modification approuvée le 7 juillet 2011.
- Quatrième modification approuvée le 17 avril 2013.
- Cinquième modification approuvée le 31 mai 2017

Et de quatre modifications simplifiées :

- Première modification simplifiée approuvée le 4 avril 2011
- Deuxième modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2011
- Troisième modification simplifiée approuvée le 3 septembre 2015
- Quatrième modification simplifiée approuvée le 12 avril 2018

La commune lance aujourd'hui la procédure de **la sixième modification du PLU**.

Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique.

Cette modification a pour objets :

- 1- Apporter des modifications concernant la ZAC du Pont de Bois,
- 2- Modification de l'emprise au sol de la zone 2AU
- 3- Changement de la hauteur en zone 2AU et U2
- 4- Création d'une nouvelle OAP « Pôle Agrobiologique »
- 5- Permettre l'accueil d'une opération mixte le long de la RD 813,
- 6- Mettre en EBC les parcelles AP 108 et AP 109 amputé d'un terrain de 650 m2 mis en vente pour la construction d'une maison individuelle
- 7- Poursuivre l'affichage d'une continuité naturelle sur l'ensemble du territoire de la commune, sous la ligne haute tension 2x225 kv Portet – Saint Orens,
- 8- Mises à jour et adaptations suite à l'évolution du contexte législatif,
- 9- Revoir certains articles du règlement écrit,
- 10 Mise à jour des emplacements réservés,
- 11 Mise à jour des annexes,
- 12 Fermeture de 5AU Lamalamaure
- 13- Ouverture à l'urbanisation de la zone 5AU concernant le secteur Argento
- La parcelle AR 146 située aux Minimes
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur Argento : 2de phase de la pointe de Négret
- Reprendre l'OAP du secteur Argento
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur Laroche
 - 14 – Les modifications des surfaces
 - 15- Inscription du projet Argento dans les politiques supra-communale
 - 16 – Les incidences sur l'environnement,
 - 17- Suppression de la UBa qui devient zone UB.

Les modifications ci-dessus ne remettent pas en cause le PADD. En effet, les objets de la modification concernent principalement des zones urbaines ou à urbaniser, ne réduisant pas les espaces affectés aux activités agricoles, naturelles ou forestières.

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent principalement les pièces suivantes : le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

II – CALENDRIER

Le projet de modification de PLU n°6
Documents à remettre 9 aout 2019

Consultation des Personnes Publiques Associées pour avis préalable à l'enquête publique
Documents à remettre le 12 aout 2019 / 12 septembre 2019

Enquête publique (1 mois)
12 septembre 2019 / 12 octobre 2019

Rapport du Commissaire Enquêteur (1 mois)
12 octobre 2019 / 12 novembre 2019

Prise en compte des observations éventuelles
12 novembre / 29 novembre 2019

Délibération d'approbation en Conseil Municipal
Début décembre 2019

Modification du PLU opposable

Avis d'enquête publique :

Publication dans 2 journaux
15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après le début de l'enquête

Mesures de publicité :

Affichage mairie + un journal départemental

III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

1 –ZAC du Pont de Bois : classement des zones AU bâties en zone urbaine (U1 et U2)

Le dossier de création de la ZAC Pont de Bois a été approuvé par délibération du Conseil de communauté du Sicoval du 5 juillet 1999. Les dispositions réglementaires de la ZAC ont été intégrées dans le PLU approuvé le 18 décembre 2007. Cette ZAC, située à l'est de la commune a permis un équilibrage de l'urbanisation de part et d'autre de la RD 813 et le développement de l'habitat tout en offrant une mixité à l'échelle du quartier et plus largement de la commune.

Aujourd'hui, la ZAC est en grande partie construite, nécessitant une adaptation du PLU aux évolutions de ce secteur. Pour ce faire, il convient de classer les zones construites de la ZAC en zone urbaine. Ainsi, les secteurs 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd) à vocation d'habitat seront basculés en zone U1 (U1a, U1b, U1c, U1d) en respectant les indices. A titre d'exemple, le secteur 1AUa deviendra U1a. Le secteur 3AU actuel, lui aussi bâti sera basculé en zone U2.

Concernant les zones 2AU et 4AU, non construites de l'ancienne ZAC Pont de Bois, leur dénomination reste inchangée. De plus, la ZAC sera clôturée dans les prochains mois, il convient donc de supprimer dans le règlement écrit les références faites à cette dernière dans les zones concernées. Nous parlerons alors du "quartier Pont de Bois".

Ces changements n'engendreront pas une modification du contour des zones et les deux nouveaux secteurs reprendront le règlement d'origine des zones.

1.1. Les modifications du règlement écrit

Les dispositions réglementaires du secteur 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd) seront basculées en zone U1 (U1a, U1b, U1c, U1d). La dénomination des zones 1AU seront remplacées par U1 dans le règlement écrit.

De la même manière la zone 3AU sera remplacée par la zone U2. Le règlement de la zone U2 conservera le contenu de l'ancienne zone 3AU.

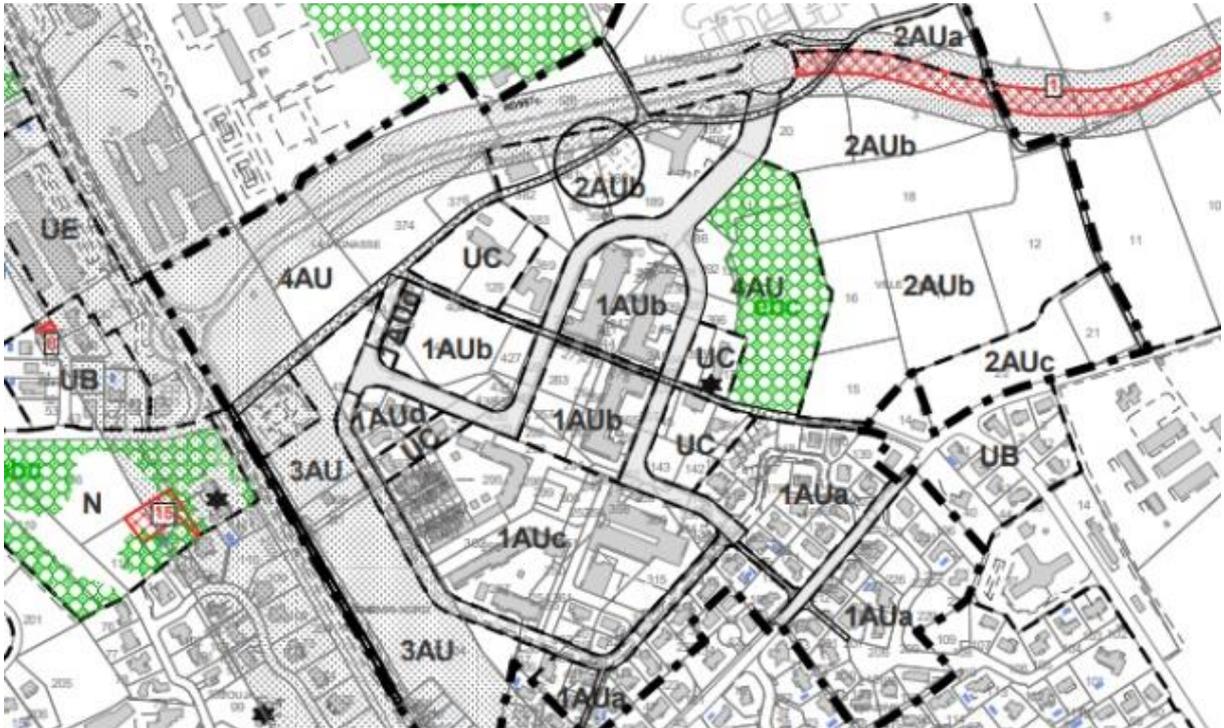
Les références faites à la ZAC Pont de Bois dans les dénominations des zones et dans les caractères des zones 1AU, 2AU, 3AU, 4AU et UC seront supprimées.

1.2. Les modifications du règlement graphique

Les modifications du règlement graphique relatives au classement en zones bâties de certains secteurs engendrent les nominations suivantes :

- Les zones 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd) seront renommées U1 (U1a, U1b, U1c, U1d) en respectant les indices.
- La zone 3AU sera renommée U2

Plu avant modification



Plu après modification



2 - Modification de l'emprise au sol de la zone 2 AU

La zone 2AU est destinée à recevoir des constructions à vocation d'activités. Aujourd'hui la réglementation de l'emprise au sol des constructions contraint trop fortement l'implantation de certaines activités et notamment des entreprises de production ou des locaux d'enseignement. Aussi, dans l'objectif de permettre leur implantation, **l'emprise au sol des constructions sera portée à 50% au lieu de 33% aujourd'hui.**

2.1. Les modifications du règlement écrit

Rédaction actuelle :

Alinéa 2 de l'article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

« 2- L'emprise au sol des construction est limitée à 33% »

Rédaction proposée :

Alinéa 2 de l'article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions

« 2- L'emprise au sol des construction est limitée à 50% »

3 – Changement de la hauteur en zone 2AU et U2 (ancienne zone 3AU)

Dans le règlement tel que formulé actuellement, la hauteur des constructions pour les toits-terrasses se mesure jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère dans les secteurs 2AU et U2 (ex 3AU). Cette disposition n'apparaît pas aujourd'hui satisfaisante dans la mesure où sur certains bâtiments les dispositifs techniques sont visibles depuis l'espace public en dépassant de l'acrotère. Ceci s'explique par la volonté des porteurs de projets de tirer au maximum profit des possibilités offertes par le règlement.

Le mode de calcul se voit alors modifié pour que la hauteur des toits-terrasses soit mesurée jusqu'au niveau supérieur du dispositif d'étanchéité. La hauteur de l'acrotère pourra alors être adaptée aux besoins techniques, évitant les désagréments visuels depuis l'espace public.

3.1 Les modifications du règlement écrit en zone 2AU

Rédaction actuelle :

Article 2AU 10 – Hauteur maximum des constructions

1- La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2 - Dans le secteur 2AUb, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres sous le dernier plafond sur la sablière mesurée à partir du sol naturel.

Rédaction proposée :

Article 2AU 10 – Hauteur maximum des constructions

1- La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur du dispositif d'étanchéité pour les toits terrasse.

2 - Dans le secteur 2AUb, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres (R+2)

3.2. Les modifications du règlement écrit en zone U2 (ex 3AU)

Rédaction actuelle :

Article 3AU 10 - Hauteur maximum des constructions

1- La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Rédaction proposée :

Article U2 10 – Hauteur maximum des constructions

1- La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur du dispositif d'étanchéité pour les toits terrasse.

3.3 Modification de la hauteur dans la zone U2 (ex 3AU)

La zone U2 située dans le quartier Pont de Bois est construite dans sa grande majorité. La hauteur autorisée de 14 mètres paraît trop importante au regard des capacités du terrain restant à construire (3880 m²), situé dans le prolongement de l'opération OPUS Verte, en face de constructions individuelles. Afin de mieux intégrer les futures constructions dans le contexte urbain, il convient de réduire la hauteur des constructions à venir sur ce secteur à 10 mètres (R+2 maximum). Cette modification permet de

maintenir le niveau de constructibilité des terrains non bâtis, suite à la suppression du COS par la loi ALUR

1.4.1. Les modifications du règlement écrit

Rédaction actuelle :

Article 3AU 10 - Hauteur maximum des constructions :

1- La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

2 – La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 14 mètres sous le dernier plafond ou sur la sablière, mesurée à partir du sol naturel existant avant tout mouvement de terrain.

Rédaction proposée :

Article U2 10 – Hauteur maximum des constructions

1- La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur du dispositif d'étanchéité pour les toits terrasse.

2 – La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres (R+2).

4- Création d'une nouvelle OAP intitulée « pôle agrobiologique »

Sur les espaces à ce jour non bâti à vocation d'activité, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera créée. Il s'agit de répondre aux objectifs suivants :

- Encadrer l'aménagement des terrains non construits n'appartenant pas au Sicoval (une fois que la ZAC sera clôturée) et tenir compte du plan directeur pour l'aménagement des abords du canal du midi dans la traversée du territoire du Sicoval.
- Mettre en avant le renforcement du pôle agrobiologique au travers notamment des liaisons routières et cyclables desservant les principales activités telles que l'INRA, l'ENSAT, INPT, etc...

Les secteurs concernés par cette OAP sont les zones 2AU (2AUb et 2AUc) situées en limite Est de l'espace urbain.

4.1- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



5- Permettre l'accueil d'une opération mixte le long de la RD 813, sur un secteur à vocation économique

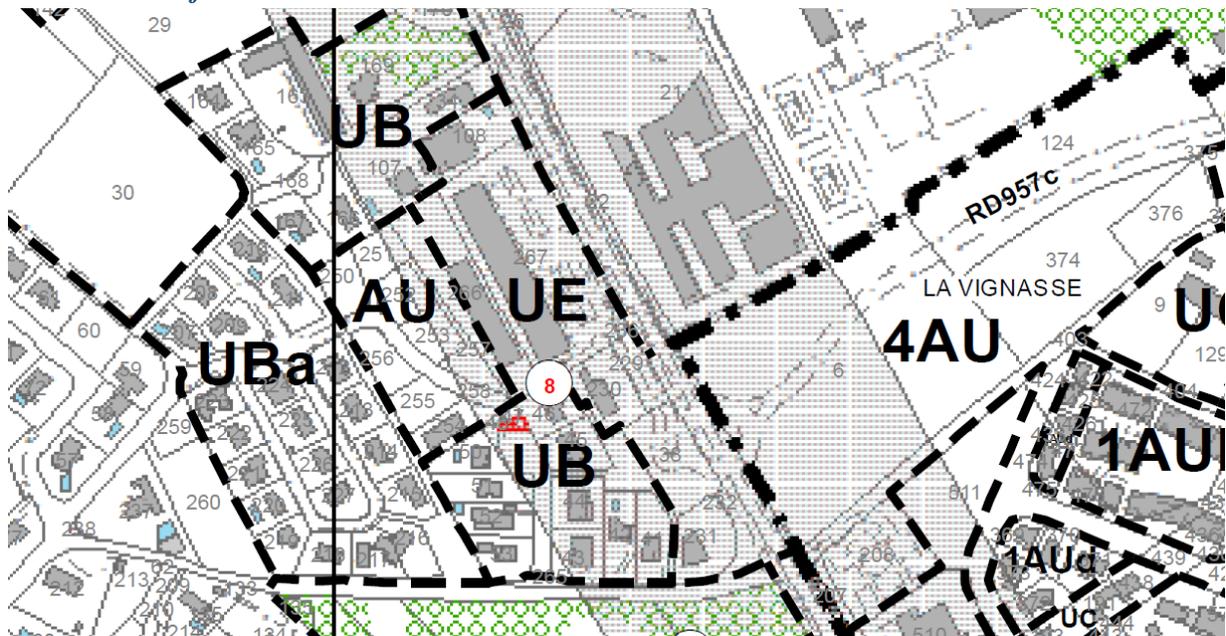
Le secteur UE a vocation à accueillir des activités artisanales et commerciales. Aujourd'hui, la commune souhaite permettre l'accueil d'opérations mixtes (habitat / activités) sur un secteur stratégique situé le long de la RD 813. Ce changement passe par la transformation de ce secteur en zone en U2, créé par la présente modification. Ces transformations permettront de conforter la mixité de part et d'autre de la RD 813, axe structurant assurant la desserte vers Toulouse, avec une voie de bus performant qui se connecte directement à la ligne B du métro à Ramonville

L'objectif est aussi de s'attacher à poursuivre une forme urbaine compacte le long de la route départementale tout en tenant compte du tissu urbain adjacent limitant ainsi les effets de rupture. Il s'agit également d'encourager le renouvellement urbain et la reconquête des friches économiques en permettant d'offrir un cadre de vie plus attractif avec des constructions de plus grande qualité. Un des objectifs est d'offrir la possibilité de construire une plus grande diversité de logements – logements étudiants, logements familiaux sociaux, privés, etc L'offre de logement à l'échelle communale se verra alors plus diversifiée permettant de répondre aux besoins de tous.

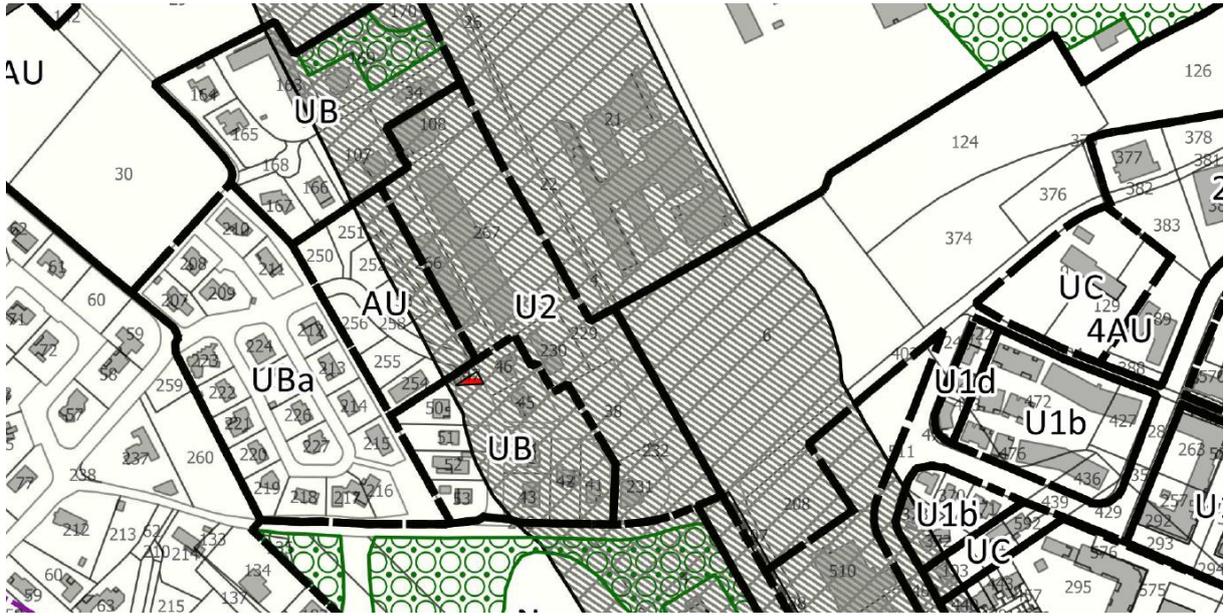
5.1. Modification du règlement graphique concernant une zone du secteur UE

Un secteur de 2 ha sera détaché de la zone UE (activités enseignement) et transformée en U2.

Plu avant modification



Plu après modification



6- Mettre en EBC les parcelles AP 108 et AP 109, amputé d'un terrain de 650 m2 mis en vente pour la construction d'une maison individuelle

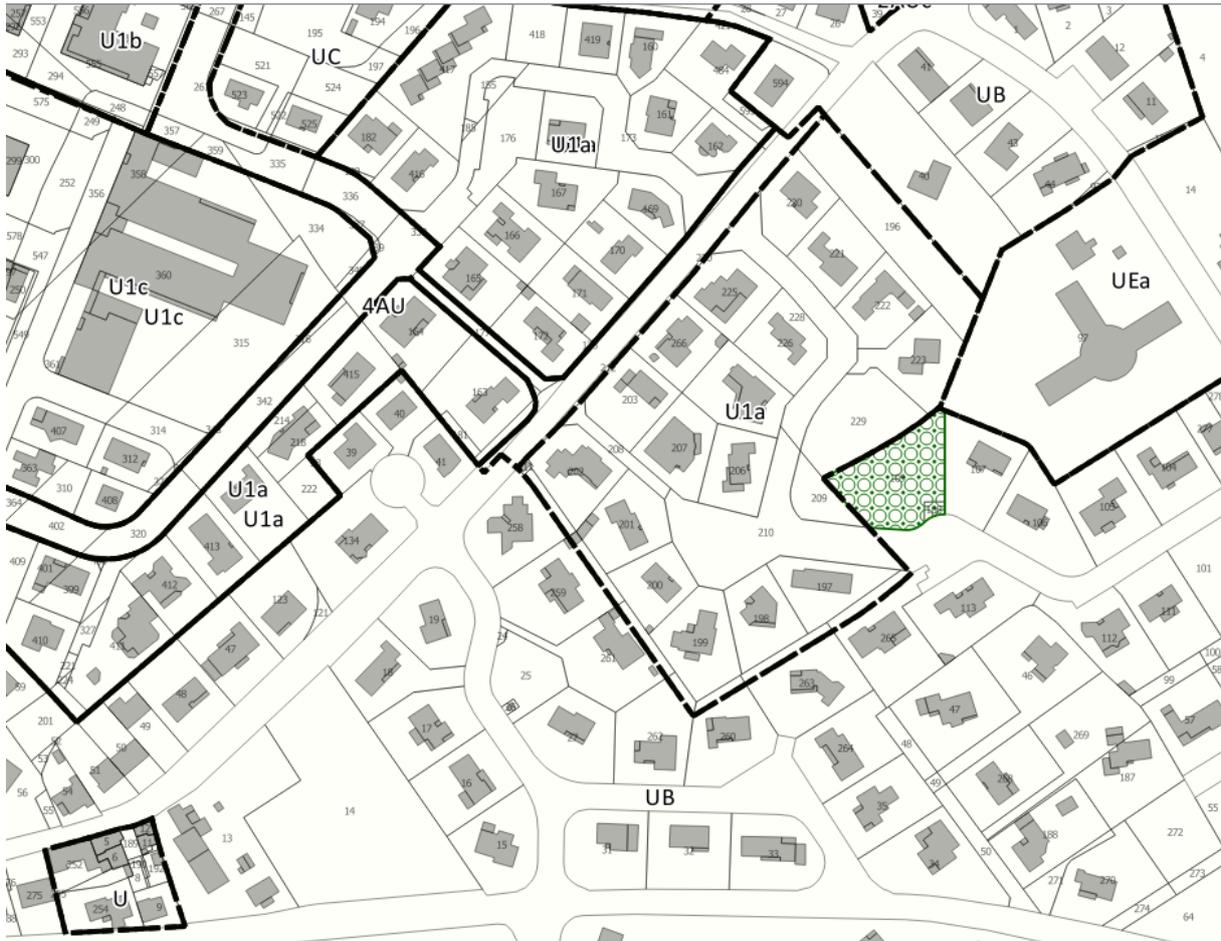
Cet espace boisé classé permet de protéger un parc permettant d'agrémenter la qualité de vie des habitants situés sur les lotissements riverains. Cette protection est encadrée par l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. L'espace boisé classé repose sur une surface d'environ 1 420m². L'espace boisé classé implique une demande de déclaration préalable concernant : « *Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1* »

6.1. Modification du règlement graphique

Plu avant modification



Plu après modification



7 – Poursuivre l’affichage d’une continuité naturelle à l’ouest de la commune, sous la ligne haute tension (neutralisation de l’espace sous la ligne haute tension)

Une ligne haute tension traverse le territoire d’Ouest en Est au Nord de la commune. Cette ligne, d’une puissance de 2 X 225 KV Portet-Saint Orens, classée en Très Haute Tension (THT), génère un champ électromagnétique. Aussi, pour éviter l’exposition des populations, une bande inconstructible de 25 mètres de part et d’autre de la ligne THT a été créée dans les zones AUa et 5AU.

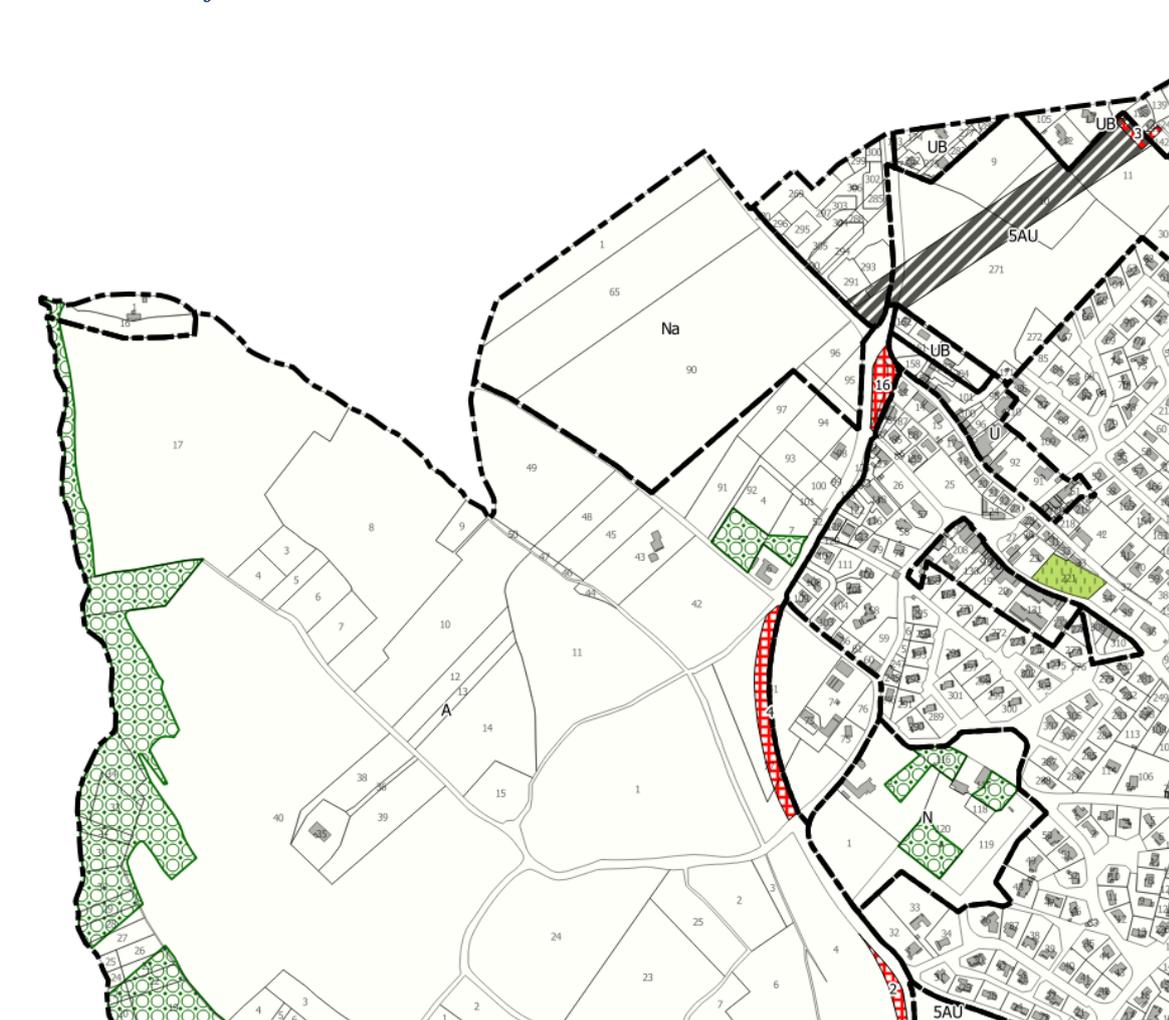
Sur le secteur Argento (5AU), cette bande non aedificandi, a vocation à recevoir des espaces publics et des aménagements paysagers participant à la rétention et la gestion des eaux de pluie. Ces objectifs sont formalisés par l’OAP spécifique à l’aménagement de ce secteur.

Il est proposé de poursuivre le tracé de cette continuité verte non constructible dans le prolongement Ouest de la ligne à haute tension afin d’inscrire dans la même logique l’ensemble des secteurs concernés, classés en zone A, Na.

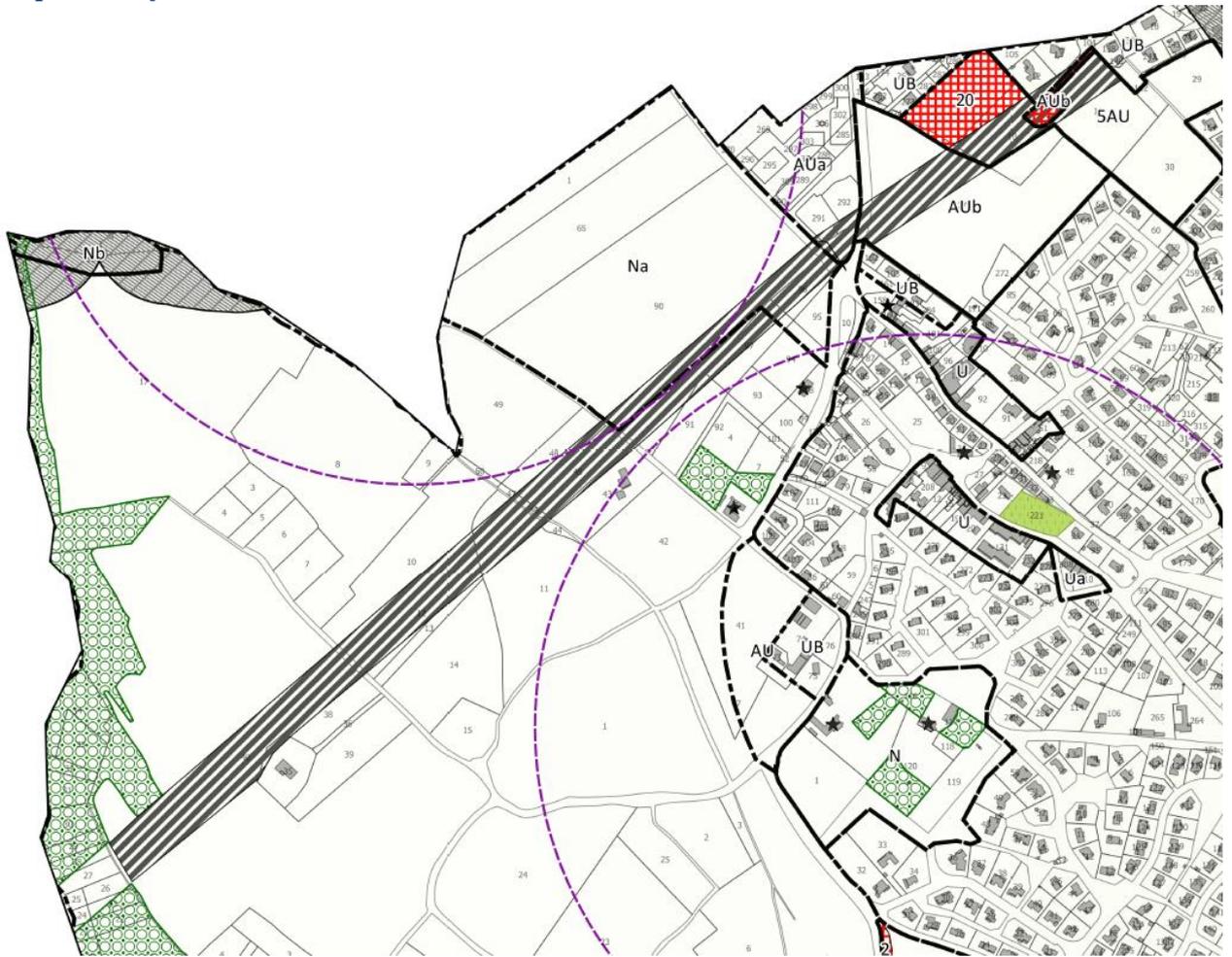
7.1 La modification du plan de zonage

Le tracé de la zone de non aedificandi sera prolongé vers l’Ouest, sous la ligne haute tension jusqu’à la limite communale. Cette zone traversera les zones A, Na.

PLU avant modification



PLU après modification



8- Mise à jour et adaptation suite à l'évolution du contexte législatif

8.1 La prise en compte des dispositions de la loi Alur : suppression du COS et de la taille minimale des parcelles :

Il s'agit de supprimer la référence au coefficient d'occupation du sol (COS) et à la superficie minimale des parcelles. La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (Alur) n°2014-366 du 24 mars 2014, modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, si bien que ces deux éléments se sont vu supprimés.

Cette mesure, entrée en vigueur immédiatement, ne permet plus de l'appliquer dans l'instruction des différentes autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation écarte les règles relatives à la taille minimale des terrains et au COS pour l'instruction des demandes.

La suppression de ces règles offre alors la possibilité d'avoir des densités relativement importantes nécessitant d'adapter le règlement afin de rester compatible avec les densités du SCoT. Pour cela, outre la suppression du contenu des articles 5 et 14 lorsque ceux-ci sont renseignés, il convient de modifier les articles 9 et 13.

Un travail a été fait sur chacune des zones concernées pour adapter le règlement de ces deux articles afin que les densités induites soient compatibles avec le document d'urbanisme supra-communal. Il donne lieu aux modifications présentées dans le tableau suivant.

8.2. Les modifications du règlement écrit :

Le tableau ci-dessous présente les modifications applicables à l'ensemble des zones ainsi que celles des articles 9 et 13 selon les zones afin de se rapprocher des densités du SCoT. Il présente également les densités induites par ces modifications en tenant compte de l'ensemble des règles qui ont un impact sur la densité (hauteur des constructions, coefficient d'emprise au sol ...)

Secteurs	Rédaction actuelle	Rédaction proposée	Densité
UB	<i>Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles ne pourra être inférieure à :</i> - secteur UB : 550 m ² - secteur UBa : néant	<i>Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles ne pourra être inférieure à :</i> Néant	
	<i>Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</i> Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximum s'appliquant aux unités foncières ne peut excéder : - 0.55 pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - 0.40 pour les autres constructions	<i>Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</i> Néant	
	<i>Article UB 9- Emprise au sol des constructions</i> Cet article est sans objet	<i>Article UB 9- Emprise au sol des constructions</i> L'emprise au sol ne peut excéder 35% de la superficie de la parcelle	35 à 55 logements/ha
UC	<i>Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</i> 1- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximum s'appliquant aux unités foncières ne peut excéder	<i>Article UC 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)</i> Néant	

	0.40. 2- Pour les constructions publiques : néant		
	Article UC 9 - Emprise au sol des constructions Sans objet	Article UC 9 - Emprise au sol des constructions L'emprise au sol ne peut excéder 45% de la superficie de la parcelle	35 à 45 logements/ha
UD	Article UD 5- Superficie minimale des terrains constructibles Les terrains devront avoir la superficie minimale de 1300 m2. Dans le cas de terrains non desservis par un assainissement collectif, la superficie minimale des terrains est de 2500 m2, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement.	Article UD 5- Superficie minimale des terrains constructibles Néant	
	Article UD 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) 1- Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximum s'appliquant aux unités foncières ne peut excéder 0.25 pour les terrains desservis par un assainissement collectif et 0.12 pour les terrains non desservis. 2- Pour les constructions publiques : néant	Article UD 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S) Néant	
	Article UD 9 - Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 25% de la superficie de la parcelle ou 20% lorsque la parcelle n'est pas desservie par un assainissement collectif.	Article UD 9 - Emprise au sol des constructions L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20% de la superficie de la parcelle	8 à 16 logements/ha
	Article UD 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations 1- Espaces boisés classés: sans objet 2- Espaces libres et plantations : 2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60m. au droit des lignes à 2x225 kV et 50m. au droit des lignes à 225 kV, le abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes. 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des	Article UD 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations 1- Espaces boisés classés Sans objet 2- Espaces libres et plantations : 2.1. Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60m. au droit des lignes à 2x225 kV et 50m. au droit des lignes à 225 kV, le abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux lignes. 2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres	

	<p>arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.</p> <p>2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.</p> <p>2.4. Espaces libres et espaces verts à créer 10% au moins de la surface de l'unité foncière privative doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.</p> <p>2.5. Espaces collectifs dans les opérations d'ensemble Pour chaque opération d'ensemble, un traitement paysager des espaces collectifs pourra être exigé.</p>	<p>et plantations seront déterminés en accord avec la commune.</p> <p>2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.</p> <p>2.4. Espaces libres et espaces verts à créer 20% au moins de la surface de l'unité foncière privative doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain aménagé en espaces verts.</p> <p>2.5. Espaces collectifs dans les opérations d'ensemble Pour chaque opération d'ensemble, un traitement paysager des espaces collectifs pourra être exigé.</p>	
--	---	--	--

8.3 - Mise à jour des documents suite à la nouvelle codification du livre premier du code de l'urbanisme

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, entré en vigueur le 1er janvier 2016 a pour objet la recodification du livre 1er de la partie réglementaire.

Par conséquent il est opportun de prendre en compte cette nouvelle législation et d'adapter le règlement aux nouvelles codifications, selon le tableau ci-dessous :

Avant la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme	Après la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme
L. 123-1-5 16°	L. 151-15
L. 111-9	L. 424-1
L. 113-1	L. 102-4
L. 123-2a	L.151-41-5°
L.123-1-3	L. 151-5
L.123-1	L. 152-3
L.123-1-5-7°	L.151-19
L. 123-1-5 7°bis	L. 151-16
L.123-1-13	L. 151-35
L.130-1	L. 113-1
L.123-3-1	L.151-42
R 123-10-1	R151-21
R 123-22	R153-18
R 130.1	R421-23
R 130.2	R424-1

9- Revoir certains articles du règlement écrit

Les modifications apportées dans le règlement écrit portent sur l'ensemble des références au code de l'urbanisme, les déblais remblais et les coloris.

9.1. Les modifications concernant l'ensemble des références aux codes

L'ensemble des références au code de l'urbanisme faites dans le règlement écrit du PLU seront reprises afin d'intégrer les nouvelles codifications.

9.2. Les modifications concernant les coloris

Sont interdits les enduits et matériaux de couleur sombres. Il sera préféré des teinte claire (albédo à faible coefficient) et ou pourra être semblable aux enduits traditionnels de la région.

Ainsi, dans le règlement écrit, l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » sera rédigé de la façon suivante :

1 - Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement, et d'aspect en général (...)
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales,), celle de la nature du village existant,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion de matériaux, de couleurs, ...

2 – Façades :

2.1. Enduits et matériaux

- Les enduits seront à grains fins et laissés couleur chaux naturelle ou teintes claires ~~teintés dans la masse couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte s'harmonisant avec la teinte des constructions traditionnelles.~~
- Toute imitation de matériaux, fausses pierres, moellons, fausses briques, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, est interdite.
- Les matériaux bruts utilisés en façade (appareillages de briques foraines, appuis de baies en pierre,...) doivent être laissés dans leur teinte naturelle.
- Dans le cas de rénovation, toute la modénature existante (chaînes d'angles, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages,...) sera conservée et restaurée dans la mesure du possible.

2.2. Volets, portes et menuiseries

L'utilisation de couleurs vives ne peut être faite que de manière limitée ~~pour accompagner les tonalités des matériaux qui doivent dans tous les cas dominer~~ et doit être en harmonie avec les matériaux utilisés en façade.

9.3. Les modifications concernant les déblais et remblais

De façon générale, la rédaction de cet article est simplifiée. Aussi dans le règlement écrit, « l'article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » sera rédigé de la façon suivante :

5- Mouvement de terre et murs de soutènement

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse.

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements...) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et auront une hauteur limitée à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il l'était initialement (avant aménagement).

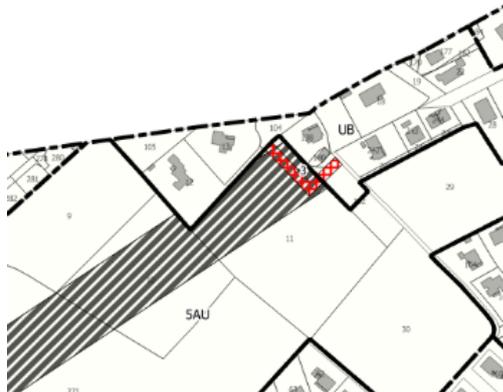
La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

ER n°3

Un emplacement réservé a été mis en place dans le PLU afin d'établir une liaison piétonne entre le futur quartier Argento, au niveau du chemin de la Graille et la commune de Ramonville.

Dans le cadre du schéma d'aménagement du secteur Argento (formalisé par une OAP spécifique), un maillage de liaisons piétonnes a été établie sur Ramonville sans avoir recours à cet ER. Aussi, la commune ne juge plus utile de conserver cet emplacement.

Plu avant modification



Plu après modification



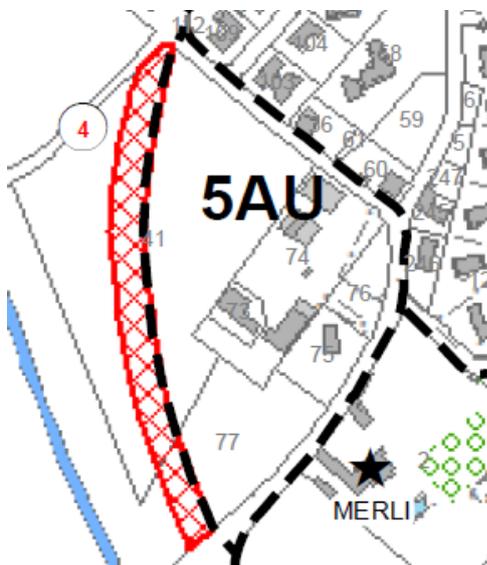
ER n°4

Un emplacement réservé a été mis en place dans le PLU afin d'établir une liaison piétonne entre le secteur Laroche (futur lotissement) et le chemin de St Jean. Il s'agit également d'établir une transition naturelle entre le village, ses extensions et le grand paysage.

Le secteur Laroche implanté en 5 AU fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble ; le lotissement Laroche. Aussi, dans le cadre de la présente Modification de PLU ce secteur sera classé en AU et fera l'objet d'une OAP.

Dans ce contexte, la commune juge opportun de supprimer cet emplacement réservé pour l'inclure dans le secteur AU du lotissement Laroche tout en conservant sa caractéristique de liaisons douce.

Plu avant modification



Plu après modification



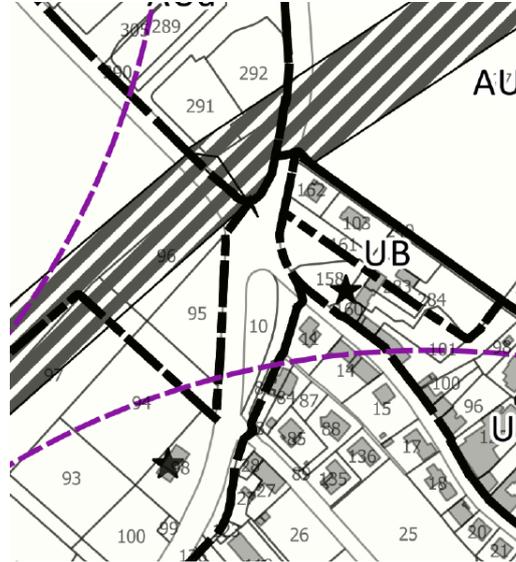
ER 16

Cet emplacement réservé a été rétrocédé à la commune, il n'est plus utile de le conserver.

Plu avant modification



Plu après modification



10.2. Modifications des emplacements réservés

ER n°2 et 2'

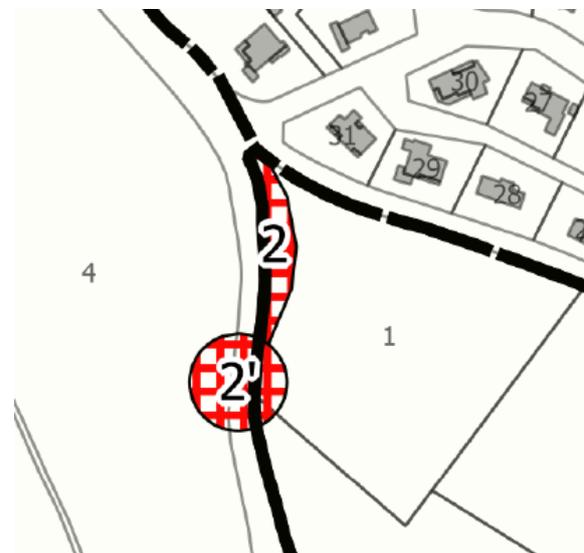
L'emplacement réservé n°2 est lié à la rectification d'une courbe de la RD 79a et le n°2' à l'aménagement d'un carrefour sur ce même axe.

La commune souhaite maintenir l'emplacement réservé n°2 afin d'élargir la voie mais en le déplaçant de l'autre côté de la route départementale afin de préserver le platane. Le conseil départemental ne souhaitant plus porter ce projet, le bénéficiaire sera remplacé par la commune dans la liste des emplacements réservés (2 et 2'). Cet emplacement réservé fera également l'objet de la création d'un cheminement doux.

Plu avant modification



Plu après modification



ER n°16

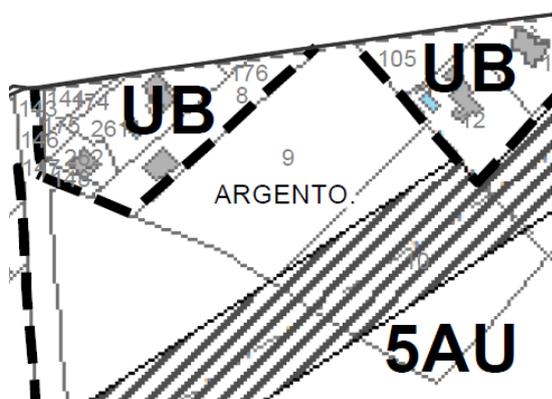
La commune travaille actuellement sur le traitement de l'entrée de l'agglomération et souhaite se laisser l'opportunité de traiter l'espace de différentes façons (espace vert, espace minéral avec plantations...). Pour se faire la destination de l'emplacement sera modifiée en indiquant simplement « traitement de l'entrée d'agglomération ».

10.3 Ajout d'emplacement réservé

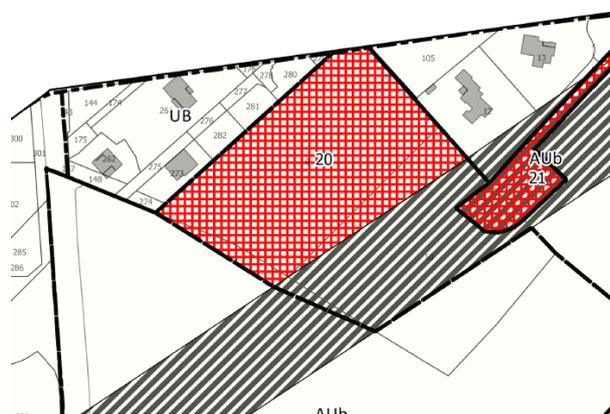
ER n° 20

L'emplacement réservé n°20 mis en place dans le PLU est destiné à recevoir un ensemble de logements sociaux dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 de l'écoquartier Argento. Des équipements communaux et des logements sociaux sont prévu sur ce secteur.

PLU avant modification



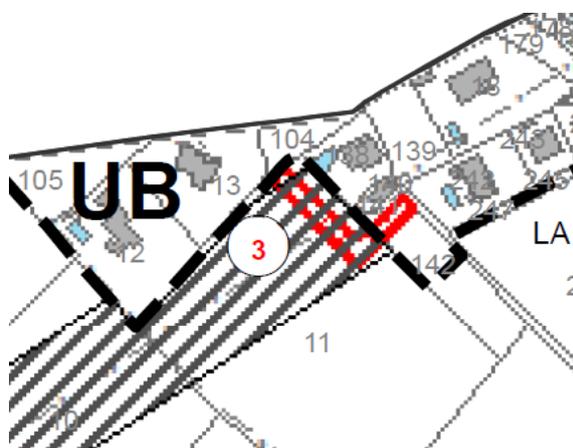
PLU après modification



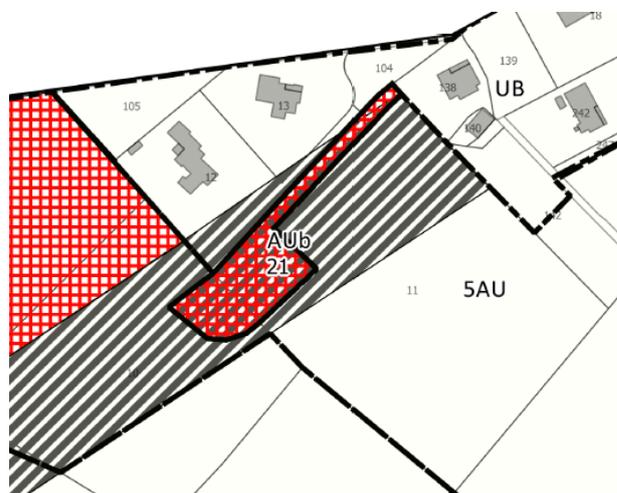
ER n°21

L'emplacement réservé n°21 mis en place dans le PLU est destiné à recevoir une servitude réseau permettant, dans le cadre de l'aménagement de la tranche 2 de l'écoquartier Argento, de rejeter le pluvial d'une partie de l'opération dans le réseau existant présent sous la voirie de l'allée des fontaines (commune de Ramonville).

Plu avant modification



Plu après modification



10.4. Modification de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés sera modifiée suite à ces différentes modifications

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie en m ²
I – Emplacements réservés à des voiries			
1'	RD 916 – Aménagements de capacité entre le Palays et la RD 957c	Département	37 922
2	Réalisation d'un cheminement doux	Commune	778
2'	Aménagement du carrefour	Commune	1 500
4	Réalisation d'un cheminement doux	Commune	5 000
6	Liaison piétonne vers Castanet	Commune	970
7	Création d'un piétonnier au lieu-dit « Camp Cubert ».	Commune	3 364
8	Prolongement d'une voie de circulation	Commune	76
9	Désenclavement des parcelles attenantes	Commune	58
10	Amélioration du carrefour	Commune	32
II- Emplacements réservés à des ouvrages publics			
11	Aire d'accueil des gens du voyage	Commune	290
13	Création d'équipements communaux à destination sportive, culturelle ou de loisirs et des services techniques	Commune	5 650
14	Valorisation d'une construction existante	Commune	3 000
IV- Emplacements réservés à des espaces verts			
16	Traitement de l'entrée d'agglomération	Commune	2 372
17	Maintien d'un espace planté communal	Commune	3395
18	Aménagement des abords du canal du Midi pour équiper la zone des bateaux logements	Commune	743
III- Emplacements réservés à l'aménagement de l'écoquartier Argento			
20	Création d'équipements communaux et de logements sociaux	Commune	10 600
21	Création d'une servitude réseaux	Commune	1833

11 – Mise à jour des annexes

11.1 Mise à jour du tracé des périmètres de protection des monuments historique

La commune dispose d'un monument historique sur son territoire qui est le château des frères Tailleurs. De plus, cette dernière est concernée par le périmètre de protection du pigeonnier de la Contesse situé à Ramonville-Saint-Agne.

Ces bâtiments inscrits, présentent un intérêt d'histoire ou d'art et sont préservés. Leur périmètre de protection correspond aux espaces situés à moins de 500 mètres du bâtiment historique.

Sur l'atlas des patrimoines réalisé sur l'ensemble du territoire, une mise à jour du tracé des périmètres de protection de monument historique a été faite, nécessitant leur mise à jour sur le règlement graphique. Ce périmètre est désormais dessiné à partir de la globalité du patrimoine à protéger et non plus à partir d'un point central.

Modification du règlement graphique

Les légères modifications des périmètres de protection seront alors reportées sur le plan de zonage du PLU. L'annexe concernant les monuments historiques sera remplacée par le document mis à jour.

11.2 Mise à jour du tracé des zones de bruit

Plusieurs axes routiers présents sur le territoire communal sont concernés par un secteur affecté par le bruit. Il s'agit d'axe plus ou moins structurants, impactant ou non les habitations.

La RD 813 (ancienne RN 113), en tant qu'axe structurant fortement fréquenté est concernée par un secteur affecté par le bruit. Cette voie est classée en catégorie 3, ainsi les secteurs affectés par le bruit se trouvent dans une zone de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure. A noter que les mêmes dispositions sont à prendre pour la RD 35 elle aussi en catégorie 3.

L'A61 est classée en catégorie 1, ainsi les secteurs affectés par le bruit se trouvent dans une zone de 300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Le barreau de l'Agrogiopole est classé en catégorie 4. Les secteurs affectés par le bruit se situent donc dans une zone de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

Pour faire suite à la communication de fichiers des services de l'état, il est proposé de mettre à jour le tracé des zones de bruits.

Modification du règlement graphique

Le tracé plus précis des zones de bruit à partir du bord des voies concernées, y compris des giratoires sera reporté des zones de bruits sera reporté sur le plan de zonage.

12- Fermeture de 5AU Lamalamaure

12.1- Les parcelles AT 1, AT 2 et AT 17

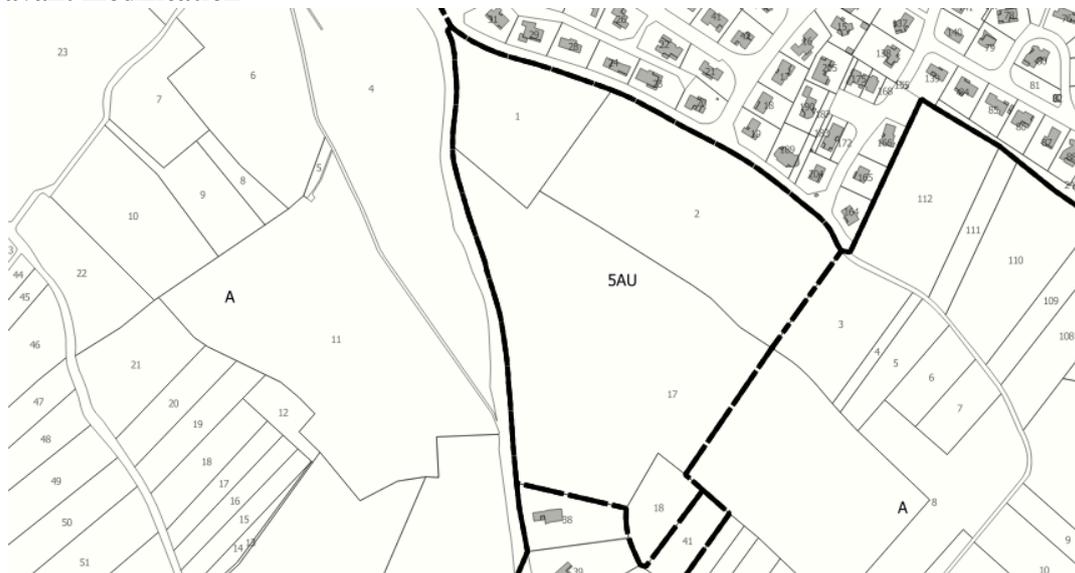
Sur ce secteur actuellement classé en 5AU, aucun projet n'est en cours. Les parcelles AT 1, AT 2 et AT 17 sont actuellement cultivées en tant que parcelles agricoles, reliant les deux zones Agricoles en vigueur au Nord et au Sud du périmètre identifié.

Le classement de ce secteur en zone 5AU, n'ayant plus lieu d'être, les parcelles AT 1, AT 2 et AT 17 feront désormais l'objet d'un classement en zone agricole. La superficie impliquée est estimée à 8ha. La zone 5AU de Lamalamaure est par conséquent supprimé au sein de la 6^{ème} modification du PLU.

12.2- Les documents du PLU modifiés

Modification du règlement graphique

PLU avant modification



PLU après modification



13- Ouverture à l'urbanisation de la zone 5AU

13.1- La parcelle AR 146 située aux Minimes

Sur ce secteur mixte, dédié à l'activité, au commerce et à l'habitat (Cf. OAP), la parcelle n° 146 fait l'objet d'un projet d'activité de service (carrossier, prestataire de service, assureur) et la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation cette parcelle de 5530 m².

Cette opération constitue donc la 1^{er} phase d'aménagement du secteur Minimes et sera classé en zone AU du règlement du PLU.

Pour permettre l'aménagement de cette première tranche des modifications ont été apportées à l'OAP d'origine et portent sur les points suivants :

- Les accès,
- La desserte principale de la zone,
- Les liaisons douces,
- L'implantation des liaisons vertes à créer.

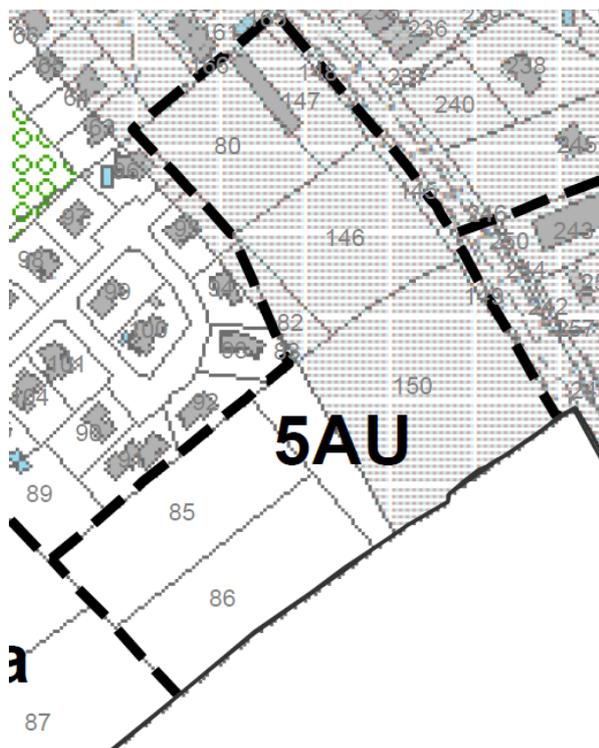
Également pour permettre sur ce secteur la mixité des fonctions attendues en bordure de RD 813, il est précisé que la bande constructible implantée aux abords de la nationale est dédié à l'habitat, au commerce et au service.

13.1.1 - Les documents du PLU modifiés

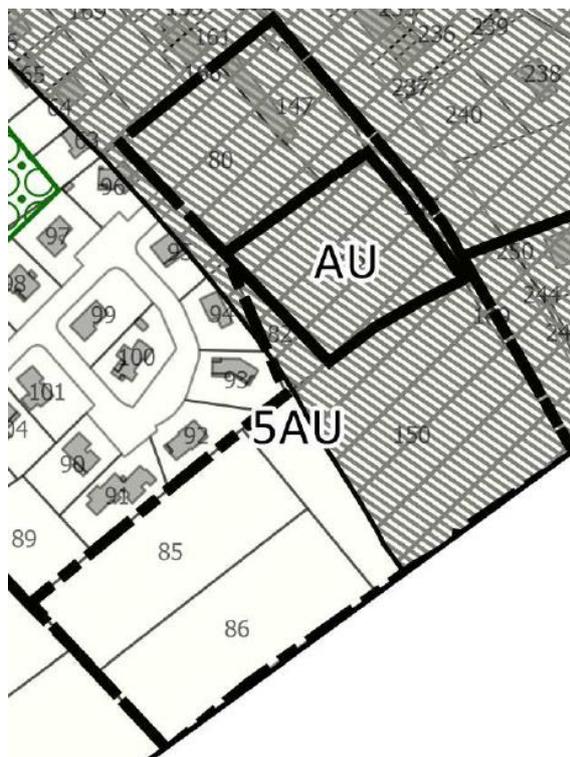
Modification du règlement graphique

La réalisation de cette opération entraîne la modification de l'OAP prévu sur le secteur Minimes et implique sur l'emprise de cette parcelle la suppression de la zone 5 AU ainsi que la mise en place d'une zone ouverte à l'urbanisation ; la zone AU.

Plu avant modification



Plu après modification



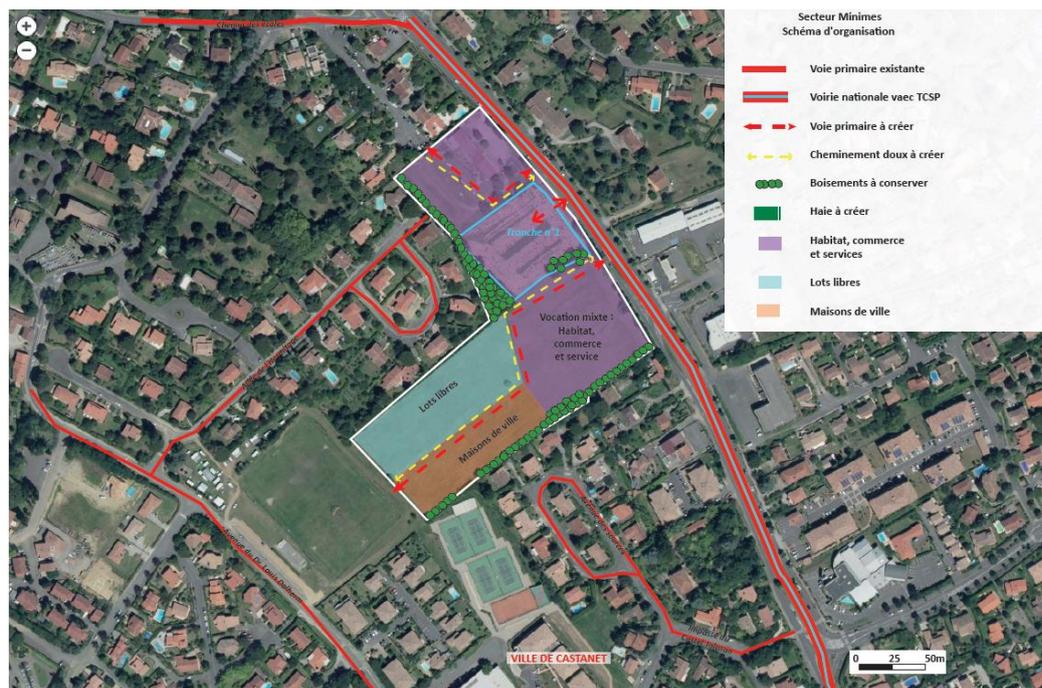
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'orientation générale de la commune est de créer, dans temps, en fonction de l'évolution urbain, le long de la RD 813, une zone mixte incluant activité, commerce et habitat. Aussi, en fonction cette orientation et du projet artisanal (garagiste), l'OAP portant sur le secteur Minimes est modifiée.

OAP avant modification

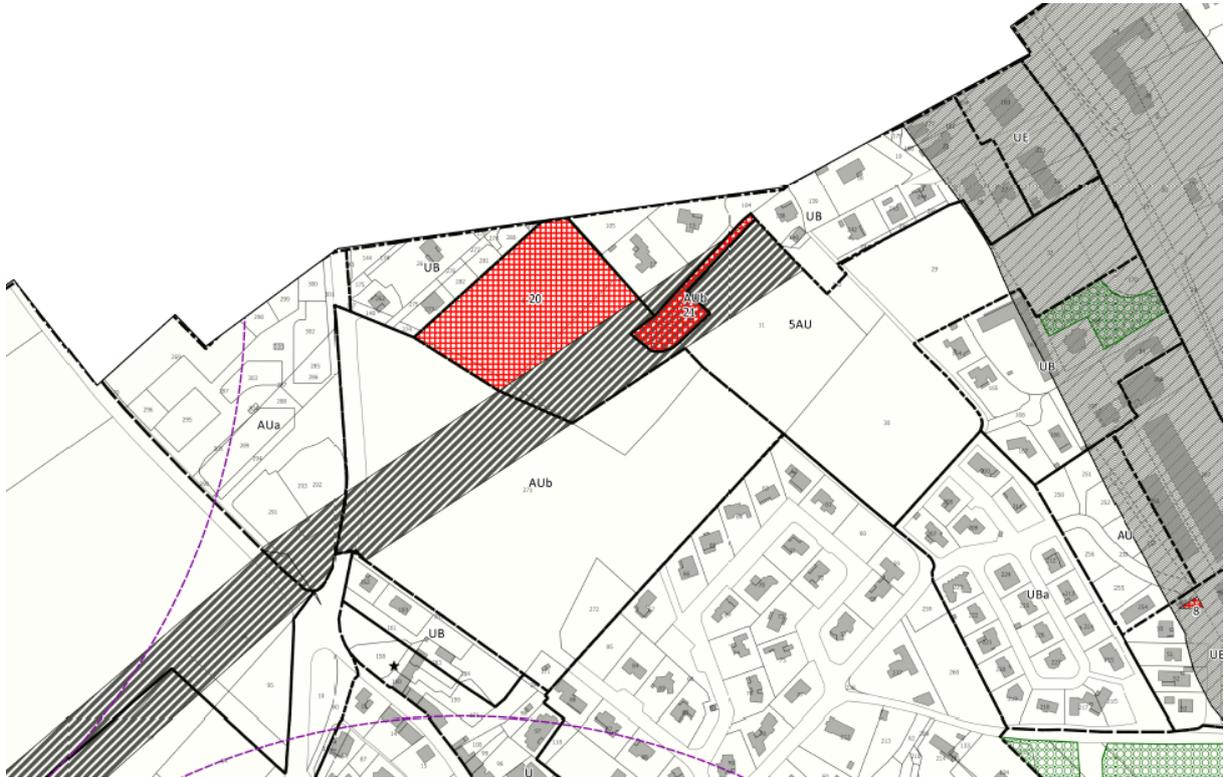


OAP après modification



13.2 - L'ouverture à l'urbanisation du secteur Argento

13.2.1 : Rappel du plan de zonage de la commune :



Pour rappel, la première phase d'aménagement du quartier Argento est la « Pointe de Négret » classée en secteur Aua dans le plan de zonage de la Commune.

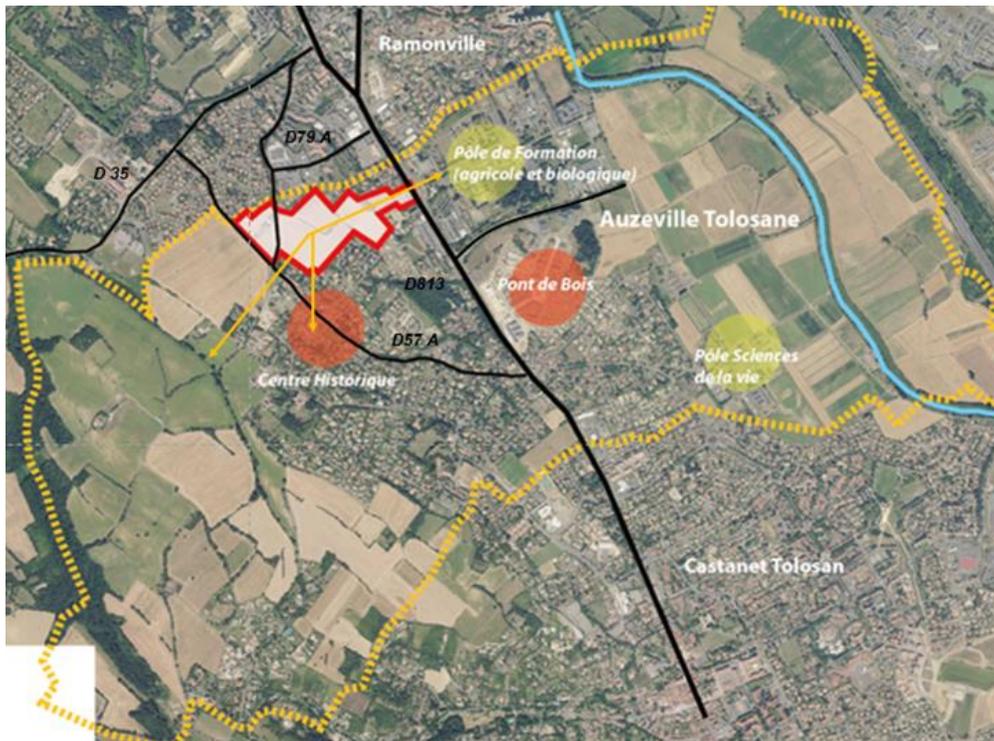
Dans le cadre de la présente modification du PLU, la zone de projet **concernant la seconde phase d'aménagement d'Argento est de 5 hectares et est classée en AUB**, zone créée spécifiquement pour cette tranche d'aménagement de quartier.

Afin de maîtriser au mieux l'urbanisation, l'aménagement de ce secteur devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) globale prévue pour le quartier Argento.

Le secteur AUB est destiné à recevoir de l'habitat. Les constructions nouvelles à usage de services, bureaux, commerce ou d'artisanat sont autorisées à condition que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension et leur surface.

13.2.2 : L'aménagement de l'écoquartier Argento dans son ensemble :

D'après le zonage en aire urbaine de 2010, Auzeville Tolosane est considéré comme un grand pôle en raison du nombre d'emplois offerts sur son territoire et de sa proximité immédiate avec la métropole Toulousaine. Ainsi, il est important que la commune poursuive son développement de façon maîtrisé et harmonieux, en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH et c'est pourquoi la commune souhaite transformer le secteur Argento en quartier d'habitat pour répondre aux besoins de nouveaux habitants tout en leur garantissant un cadre de vie agréable.



Situation du quartier Argento au sein du contexte topographique et paysager de la commune



Périmètre de l'ensemble du secteur Argento

Aussi, dans le cadre de cette opération d'urbanisation, la ville d'Auzeville Tolosane propose la construction de **459 logements sur environ 13 hectares de terres agricoles**.

Le futur quartier Argento, en partie en raison de sa proximité immédiate avec le TCSP et de son accessibilité au métro de Ramonville, est privilégié pour porter le développement futur de la commune. L'évolution de ce secteur se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, maîtrisé par la collectivité qui détient une large partie du foncier sur ce secteur.

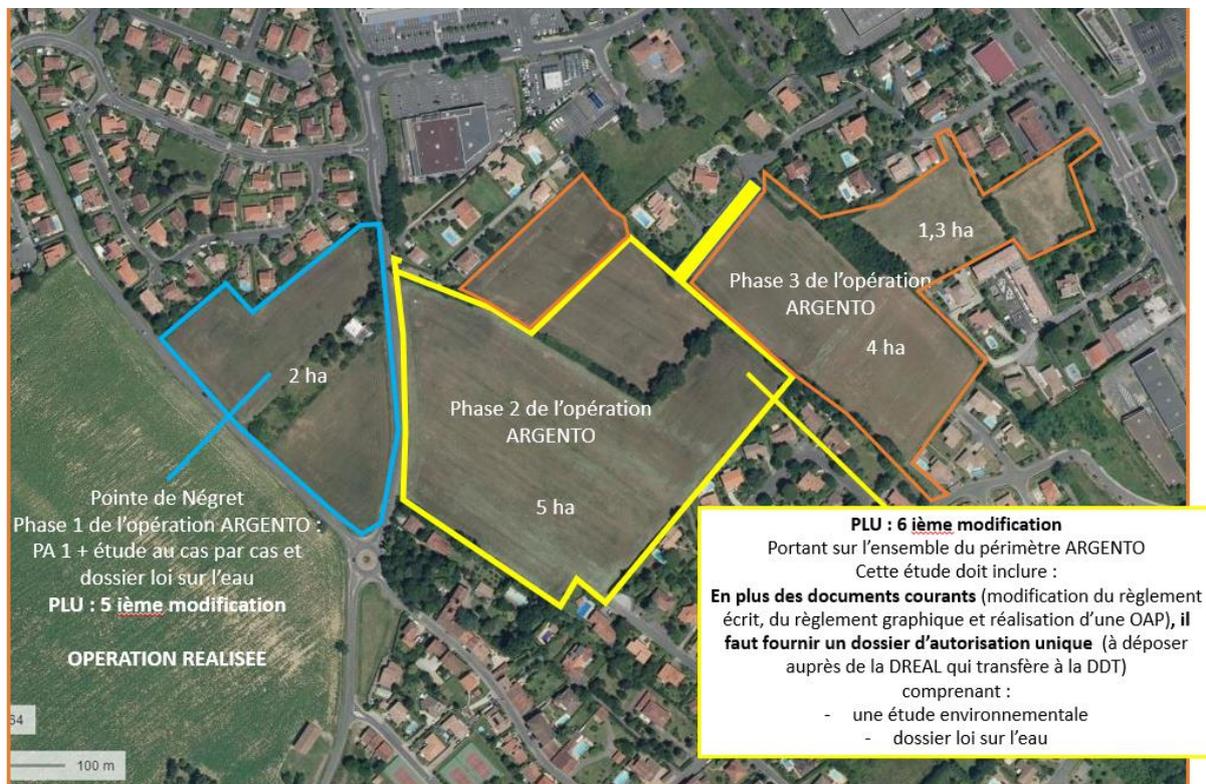
Cette opération sera composée **d'une grande diversité de programme** (logements, résidence seniors, équipements, services à la personne, commerces, espaces publics, jardins publics, jardins partagés...) alliant mixité fonctionnelle sociale et intergénérationnelle. Les typologies de logements proposées seront variées, en cohérence avec les besoins présents sur la commune, le parcours résidentiel (lots libres, maisons de ville, logements intermédiaires, logements collectifs...) et l'équilibre social attendu.

La 6ème modification du PLU permettra l'ouverture d'une partie du secteur 5AU soit 5 hectares correspondant à l'aménagement de la phase 2 du quartier correspondant aux secteurs « Argento – La Croix de Lamarque ».

Un projet maîtrisé et phasé

L'aménagement global du secteur d'Argento est découpé en trois phases afin de moduler dans le temps, l'accueil des populations :

- 1) la Pointe de Négret
- 2) Argento – La Croix de Lamarque,
- 3) Moulin Armand II - La Font Sainte-Marie.



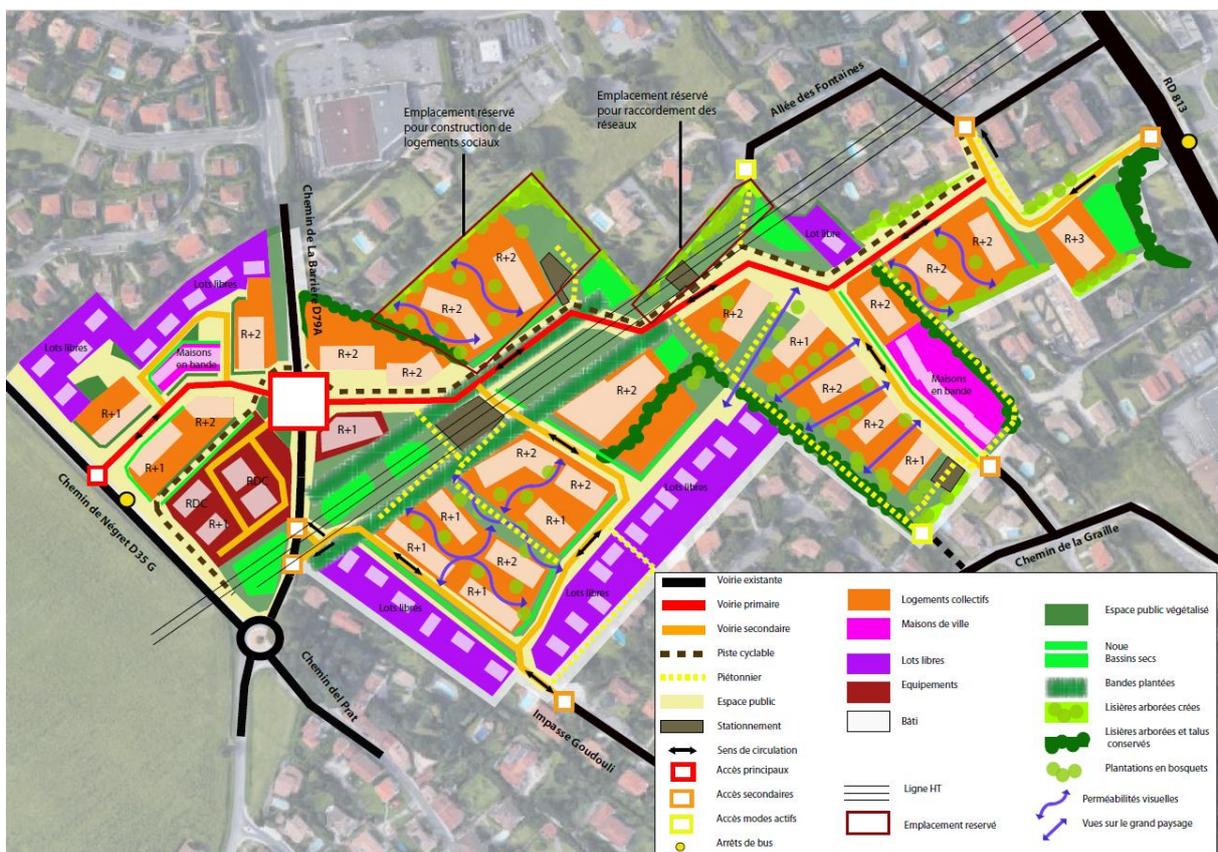
Phasage de l'aménagement de l'écoquartier dans le temps

La 5ème modification du PLU avait permis d'ouvrir une première phase à l'urbanisation « la pointe de Négret » aménagée sur un triangle de 2,5 hectares, délimitée par le chemin de la Barrière et le chemin de Négret. Cette phase comportait la transformation du réseau viaire existant (rond-point et tourne-à-gauche), l'aménagement d'une pharmacie, d'un pôle médical et de 65 logements (lots libres, maisons de ville, logements intermédiaires et collectifs).

La présente modification a pour vocation d'ouvrir une seconde phase située à l'Est du chemin de la Barrière. Elle se développe sur 5 hectares et englobe les parcelles présentes sur les secteurs La Croix de Lamarque et Argento.

La troisième phase englobera le reste de l'opération. Elle se développera sur les 5.5 ha restants et son aménagement nécessitera alors une nouvelle modification du PLU.

Le développement de l'ensemble du quartier Argento sera soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de garantir un développement maîtrisé sur l'ensemble du secteur.



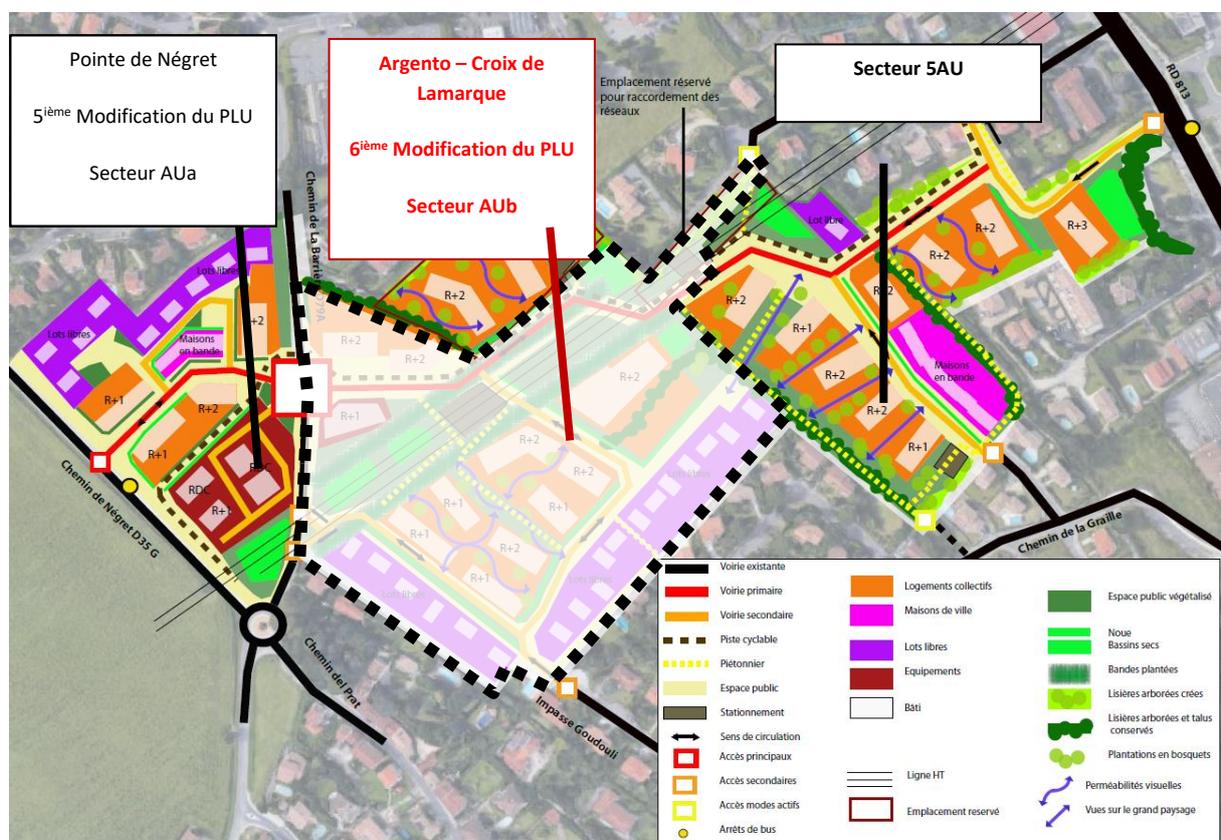
La seconde phase d'aménagement : secteur AUB

Cette seconde phase opérationnelle propose la construction **de 203 logements répartis sur le site sous différentes typologies** : collectifs, intermédiaires, lots libres et résidence seniors. Cette opération inclura également divers équipements : services à la personne, commerces, espaces publics, jardins publics, jardins partagés (...) alliant mixité fonctionnelle sociale et intergénérationnelle.

Ce quartier sera directement irrigué par le rond-point aménagé au cours de la tranche 1 « Pointe de Négret » et raccordé à l'impasse Goudouli (ruelles d'un lotissement bordant le site).

Pour les modes actifs la ligne Tisséo n°56 dessert directement l'opération. L'arrêt de bus positionné le long du chemin de Négret est raccordé à l'ensemble de l'opération par un réseau piétonnier et cyclable pensé de façon globale à l'échelle du quartier Argento.

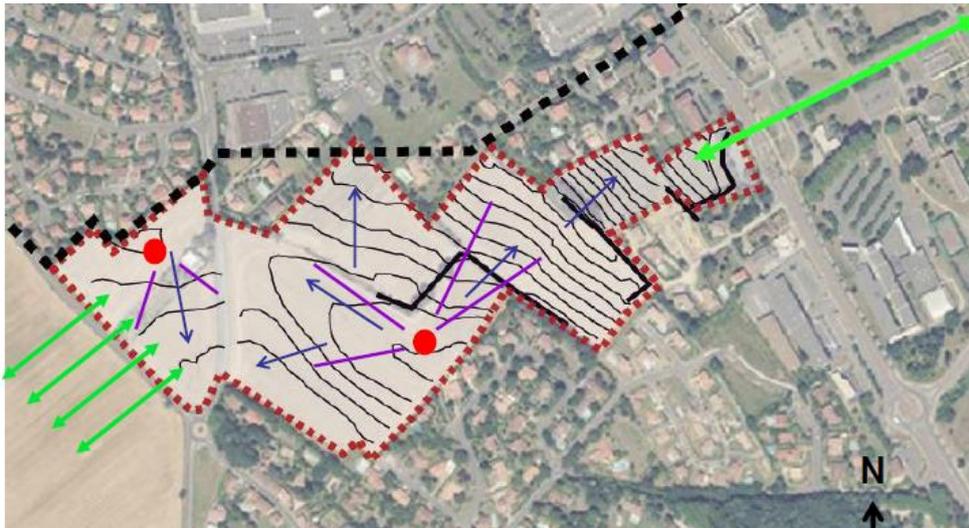
Actuellement, ce secteur est composé de terres agricoles et constitue un « vide » entre les extensions urbaines de Ramonville – Saint - Agne et de Auzeville - Tolosane. L'aménagement du quartier Argento permettra donc d'assurer une continuité évidente et naturelle de la ville. Dans le cadre de cet aménagement les traitements urbains, architecturaux et paysagers feront l'objet d'une attention particulière et seront issus de l'analyse précise du site. En effet, cette opération sera ancrée sur son site et fera ressortir les caractéristiques environnementales et territoriales (topographie, talus, trame végétale, orientations, vues, vis à vis...) afin d'en faire des éléments forts et structurants du futur quartier.



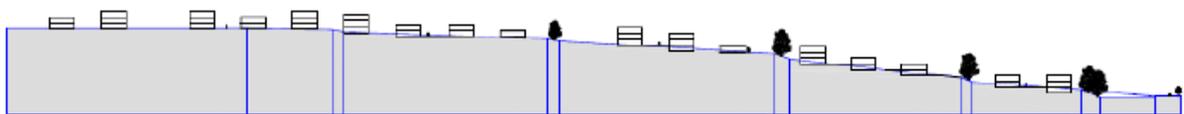
Le projet dans sa globalité

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Orienté en position Est/Ouest, le site de projet se développe sur un terrain en pente de part et d'autre d'une ligne de crête ouvrant des perspectives sur l'ensemble du site et offrant des ambiances paysagères diverses et variées.



Vues sur le grand territoire et écoulement naturel des eaux de ruissellement en fonction de la pente et des talus



*Coupe type exprimant le parti d'aménager dans la pente en fonction des terrasses et des talus :
Pour préserver les vues, les bâtiments les plus hauts se tiendront en partie haute du terrain tout en veillant à ne pas générer des ombres portées sur les bâtiments implantés plus bas, dans la pente.*



Maquette du schéma directeur du secteur : faible densité sur les franges (lots libres) pour réaliser une transition douce entre le nouveau quartier et les lotissements existants

Ainsi, à l'Ouest, le secteur présente un paysage ouvert et des perspectives intéressantes sur les coteaux agricoles de Auzeville -Tolosane et Ramonville. A l'Est, le terrain se développe en terrasses et le site offre des vues remarquables sur la plaine de l'Hers.

Dans ce paysage à la topographie marquée, la trame végétale (haies champêtres, alignements d'arbres) tien les talus, marque les chemins ruraux, cadre les vues sur le paysage, offre un écrin de verdure et confère une identité particulière au site.

L'opération Argento a donc pour objectif de s'inscrire dans la trame territoriale existante (topographie, végétation, sens naturel d'écoulement des eaux de pluie) afin de préserver la structure du sol, les essences végétales et l'écosystème en place. Cette posture garantit également l'insertion des constructions dans le grand paysage.

L'OAP indique les talus à préserver ainsi que la trame végétale présente sous forme de haies et d'arbres remarquables.

Les accès et la desserte du quartier :

Le rond-point d'accès, construit en phase 1 « Pointe de Négret », sur le chemin de la Barrière (RD 79a) dessert l'ensemble du quartier Argento. Sur cet ouvrage se branche une large avenue qui irrigue l'opération dans un axe Est/Ouest jusqu'à la RD 813. A partir de cet axe majeur, un maillage de rues et ruelles, cheminements doux, pistes cyclables (...) dessert le cœur du quartier et se connecte aux attentes existantes chemin de la Graille, impasse Goudouli et allée des Fontaines.

Concernant les déplacements actifs (marche à pied, vélo...) des liaisons sont aménagées le long des voies créées. En parallèle un réseau de liaisons douces assure une desserte optimum des différents espaces publics et un quasi direct accès aux transports en commun (TCSP).

L'OAP définit précisément les accès et l'organisation et la hiérarchisation du maillage viaire de l'opération.

Les éléments de programmation du projet

Pour répondre aux objectifs du PLU, PLH, et du SCOT, le projet consiste en la réalisation d'une opération destinée à recevoir **476 logements et un ensemble d'équipements de quartier.**

Les logements proposés sont de diverses formes et de différentes typologies, en adéquation avec les besoins présents sur la commune et le parcours résidentiel. Ainsi il est proposé des lots libres, des maisons de villes, des logements intermédiaires, des logements collectifs, une résidence « séniors » et une opération d'habitats partagés.

Sur l'ensemble de cette offre il est inclus 25 % de logements locatifs sociaux et 20 à 30% de logements à prix abordable.

Pour assurer une transition « douce » avec les lotissements présents de part et d'autre du site de projet, le parti pris consiste à proposer une densité plus faible sur les franges (sous forme de lot libre ou de maisons de ville) et une densité plus forte en cœur du quartier.

Également, tout en maintenant une densité plus forte à proximité de la RD 813 (avec des opérations qui peuvent être mixtes incluant habitat et activité), le projet consiste à répartir la densité en logement sur l'ensemble du territoire opérationnel afin de proposer un quartier équilibré et harmonieux.

Pour répondre aux besoins des futurs habitants, il est proposé un ensemble d'équipements et de services : pôle médical, pharmacie, salles municipales et associatives, crèche petite enfance, jardins publics, jardins familiaux, vergers, terrains de jeux (city stade, jeux d'enfants), aire de pique-nique (...). Ces aménagements sont répartis sur l'ensemble du quartier au niveau de points stratégiques (places, placettes, cœurs de quartier, belvédère...) et sont directement desservis par un réseau de cheminement doux.

Les espaces publics, lieux de rencontre et de partage :

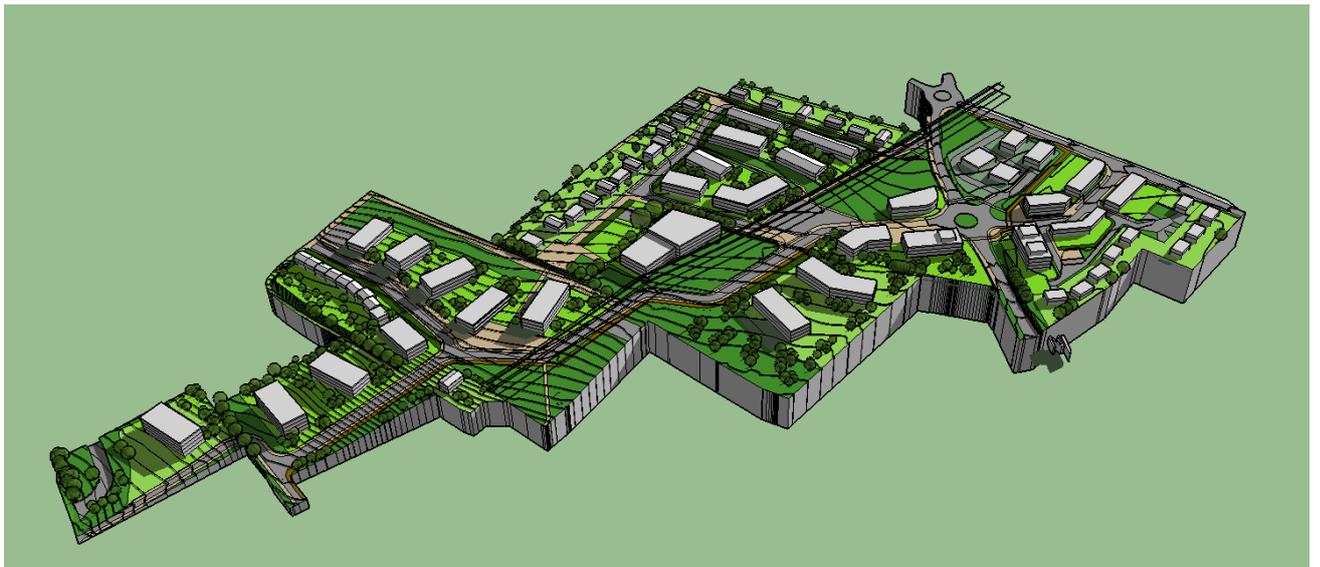
Un réseau d'espaces publics sera organisé sur l'ensemble d'Argento. Ces espaces publics seront des points d'accueil, de convergence, de respiration et de repos. Présents sous différentes formes (places,

placettes, jardins publics, potagers, vergers ...) ils constitueront des points d'articulations entre les différentes entités du quartier et seront des lieux de rencontre et de partage.

La ligne haute tension, bande inconstructible, sera utilisée pour accueillir une partie des futurs usages du quartier : réseau viaire, réseau hydraulique (bassins secs), stationnement et certains loisirs (city stade). Le parti pris du projet étant de confondre le tracé de cette ligne dans l'aménagement global du quartier.



Plan directeur de l'aménagement du quartier



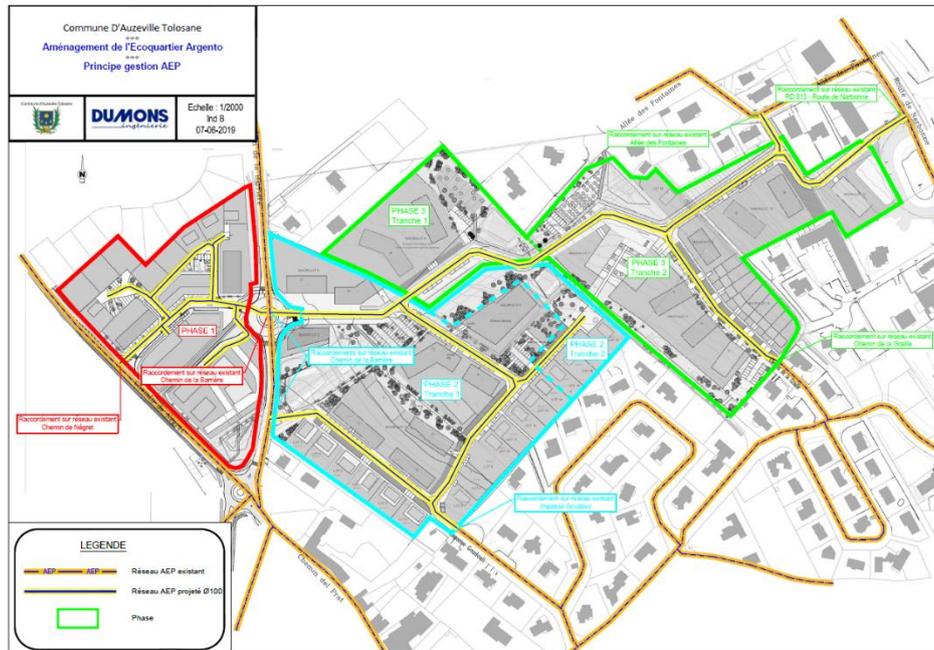


Maquette de l'aménagement du quartier

La desserte des terrains par les réseaux

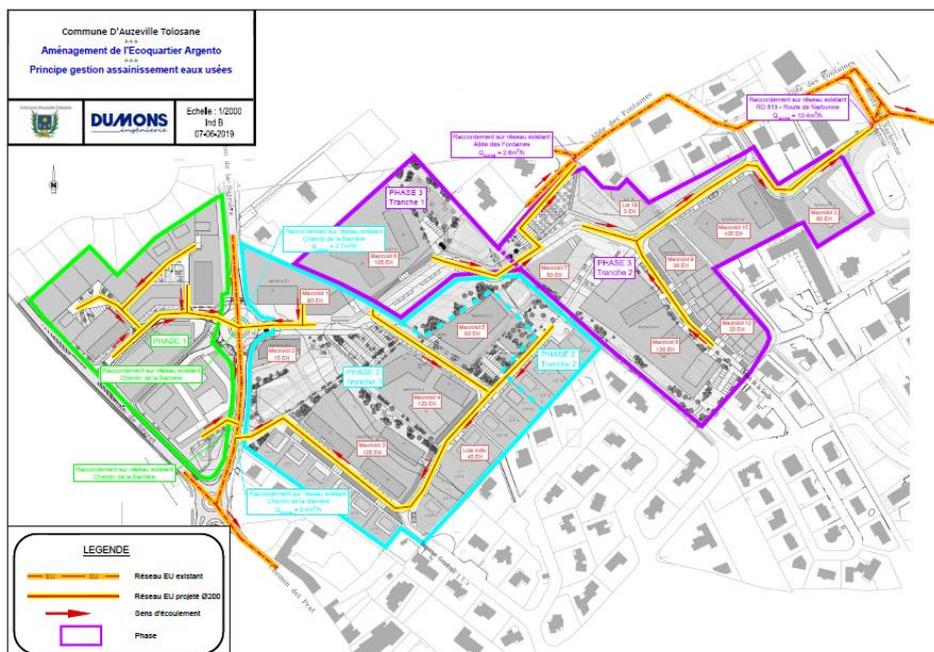
➤ L'adduction d'eau potable :

La commune est alimentée à partir de l'usine de la Périphérie Sud Est de Toulouse, sur la commune de Vieille-Toulouse. Le secteur d'Argento est alimenté par le réservoir de Ramonville, d'une capacité de 7000 m3.



➤ L'assainissement :

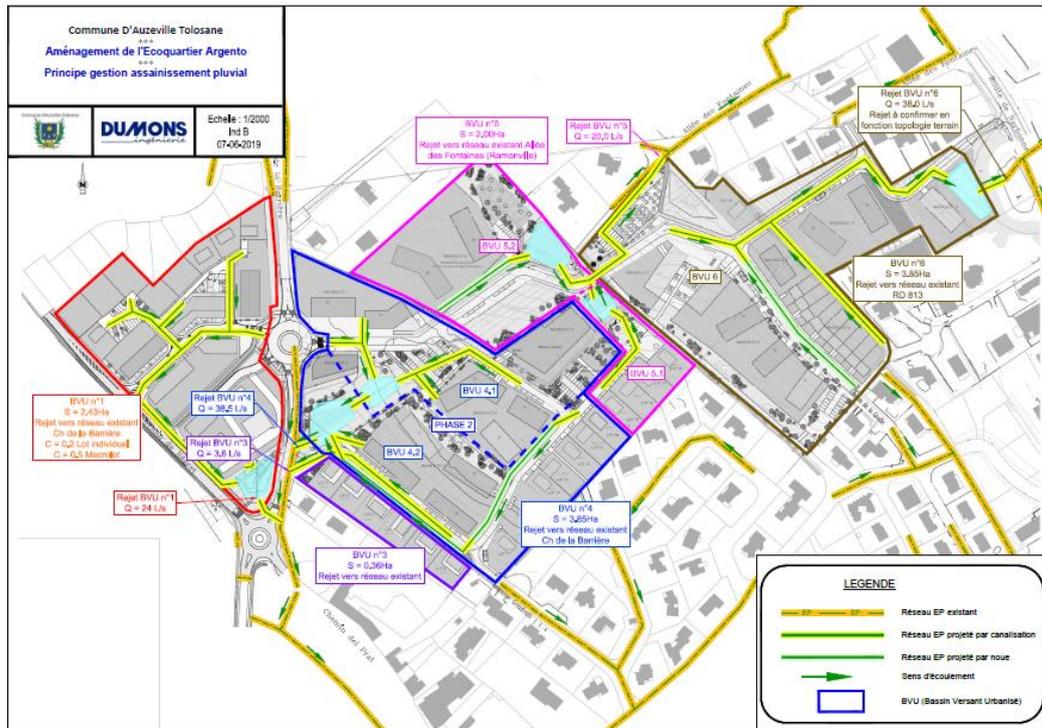
La STEP d'Auzeville Tolosane dispose d'une capacité suffisante pour absorber les effluents générés par 400 logements supplémentaires.



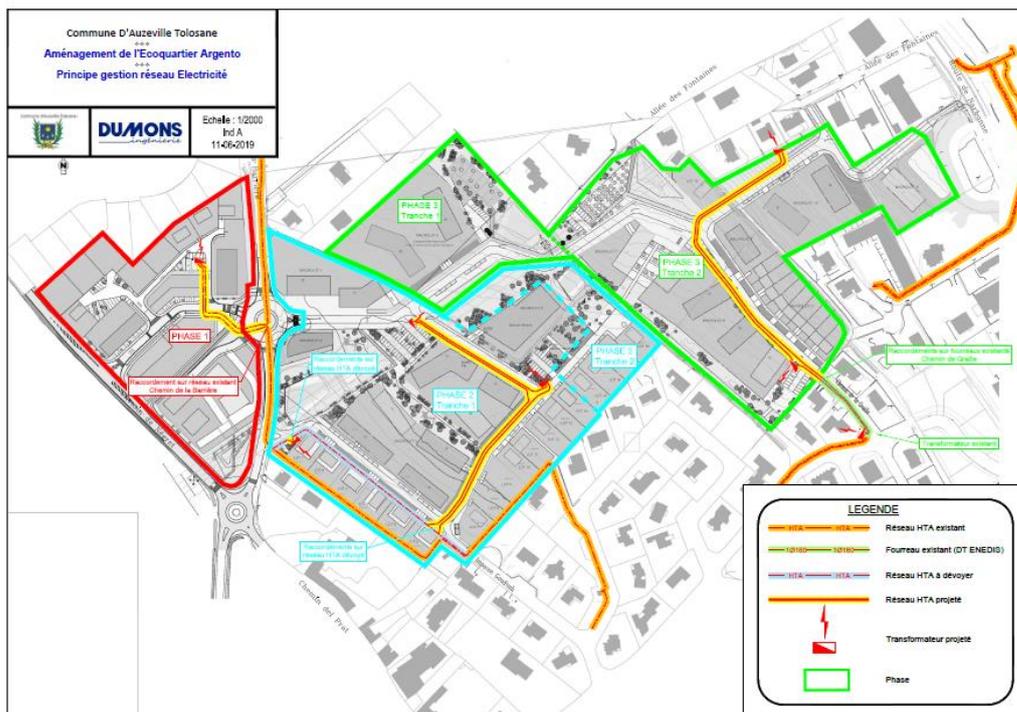
➤ Le pluvial :

Le pluvial sera raccordé, en fonction de la topographie et de l'écoulement naturel de l'eau sur le réseau de la commune et sur le réseau de Ramonville -Saint - Agne (accord passé entre les deux municipalités).

Concernant l'espace public, le parti d'aménagement est de traiter un maximum les eaux de pluie en surface par l'aménagement de divers ouvrages hydrauliques (noues, bassins secs)
 Les macrolots et lots libres devront limiter leurs rejets d'eaux pluviales par infiltration et/ou par des principes de rétention-régulation afin de ne pas dépasser, en sortie d'opération, un débit de fuite de 10 l/s/ha de foncier aménagé.



➤ L'électricité :



Les contraintes du site :

La ligne HT (liaison 225kV N0 2 PORTET-ST-SIMON-VERFEIL) traversant le site est d'une puissance de 2 x 225 KV, soit classée en « Très Haute Tension ». Les lignes à haute tension génèrent essentiellement un champ électrique qui s'exprime en V/m (volt/mètre).

Ce champ électrique est d'autant plus élevé que la tension est forte. Le moyen de prévention le plus efficace contre l'exposition aux rayonnements électromagnétiques est l'éloignement.

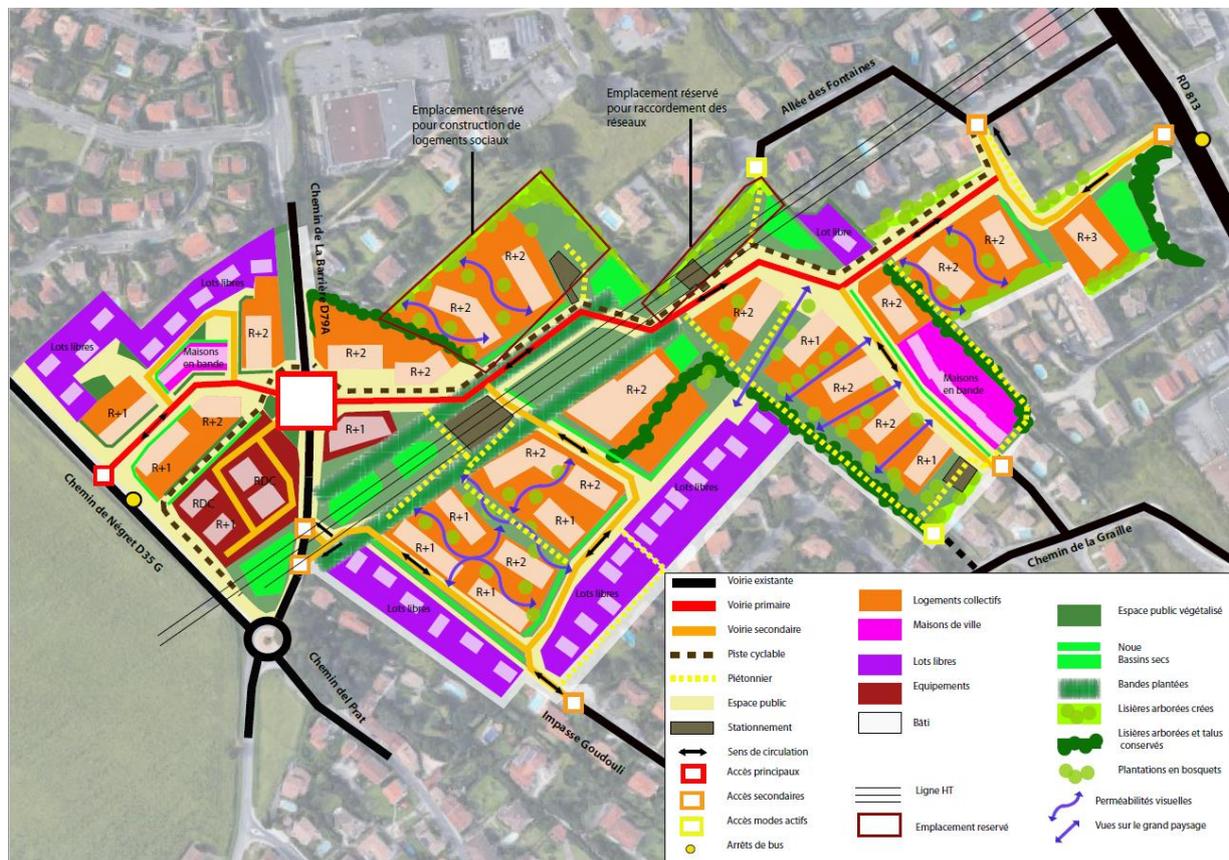
Ainsi, la ligne HT impose une servitude d'inconstructibilité dans une bande de 12.50 m de part et d'autre de son axe.

Cette servitude est renforcée par le PLU qui impose la mise en place d'une bande inconstructible de 25 mètres de part et d'autre de la ligne THT.

12.2.3 : les documents du PLU modifiés

Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

Il convient de modifier l'OAP existante sur le secteur afin d'intégrer les évolutions du projet du quartier Argento dans sa globalité.



Modification du règlement graphique

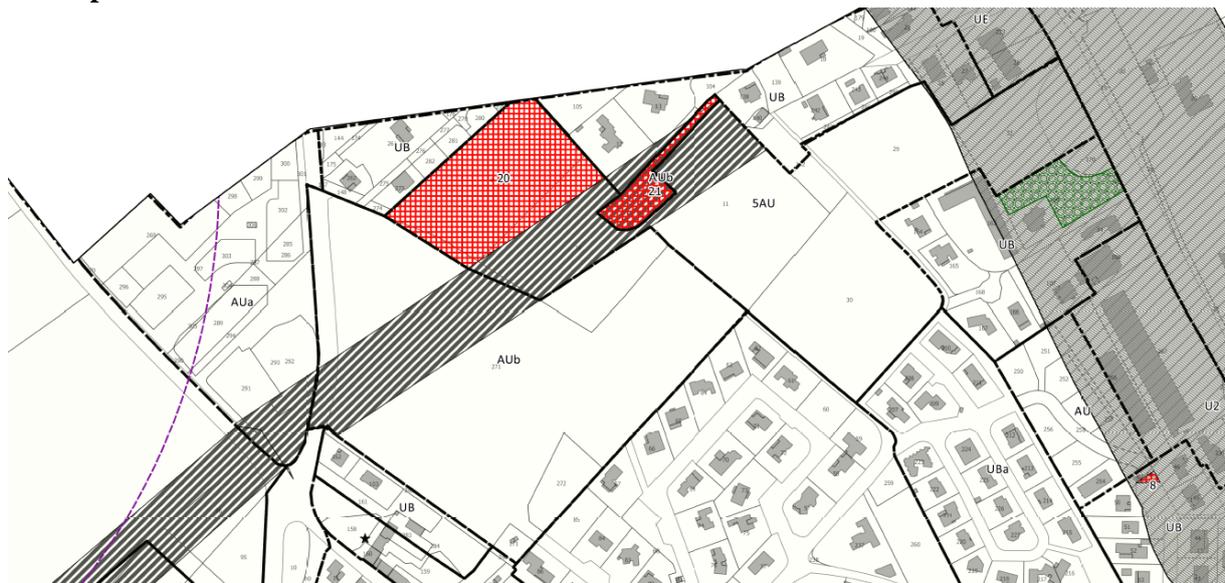
L'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase du secteur d'Argento (5 ha) consiste en son classement en zone AUb, ouverte à l'urbanisation avec des règles spécifiques.

Le reste du secteur d'Argento est maintenu en zone 5AU au PLU, fermé à l'urbanisation, et pourra être ouvert en fonction des besoins et des capacités des équipements et des réseaux.

PLU avant modification



PLU après modification



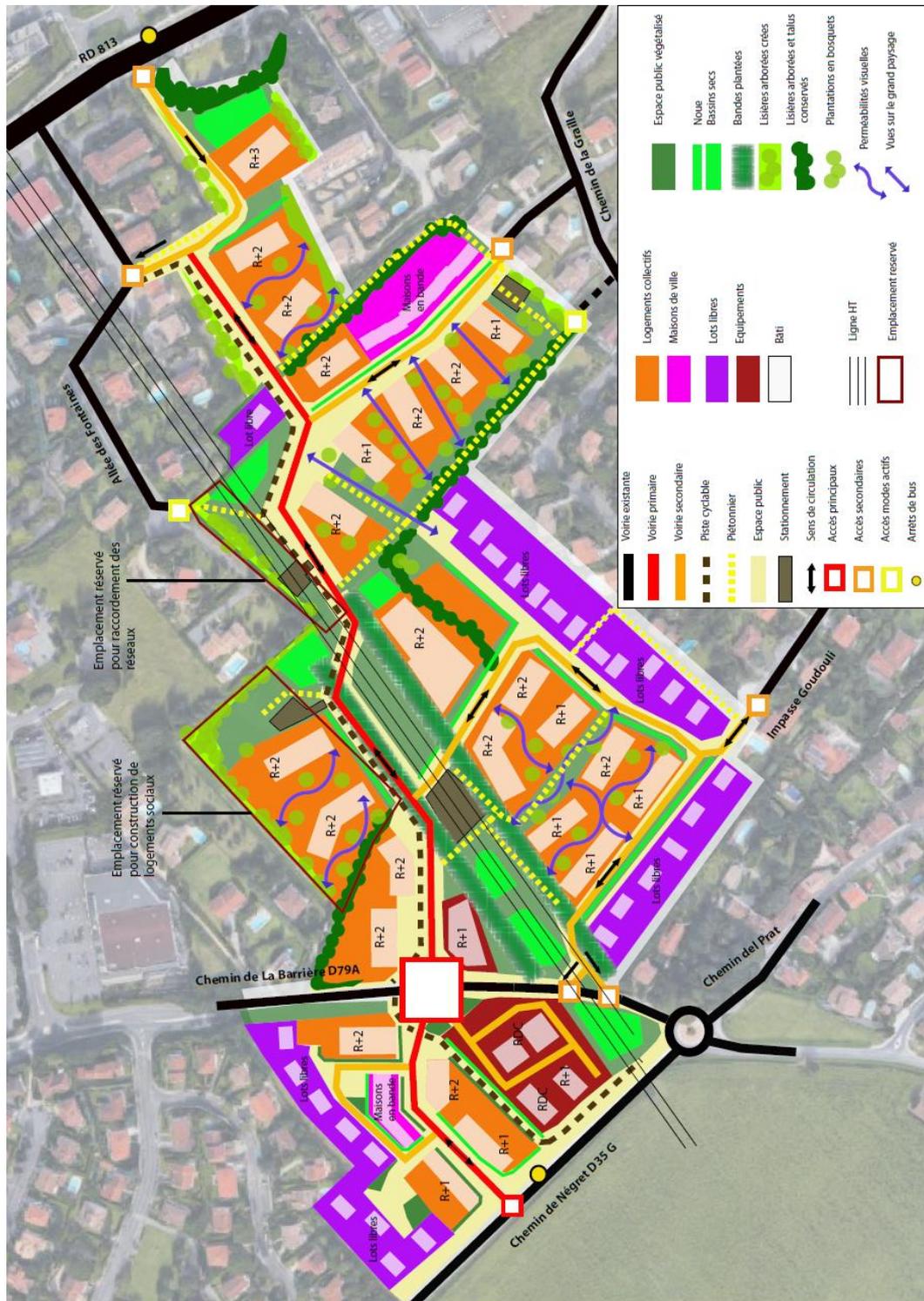
Modification du règlement écrit

L'ouverture à l'urbanisation de la seconde phase du secteur d'Argento (5 ha) nécessite dans le règlement écrit une règle spécifique à la zone AUB,

13.3- Reprendre l'OAP du secteur Argento

13.3.1 : Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

Il convient de modifier l'OAP existante sur le secteur afin d'intégrer les évolutions du projet du quartier Argento dans sa globalité.



13.5 - Ouverture à l'urbanisation du secteur Laroche

13.5.1 : Le projet de lotissement

Il s'agit de la construction d'un ensemble de logements (petits collectifs et maisons de ville) aménagé autour d'un ilot agricole (corps de ferme + hangar) et en limite de zone agricole. Ce projet veillera à assurer une transition douce entre la ville et le grand paysage par le renforcement de la trame végétale existante et la mise en place d'un cheminement doux en frange de lotissement.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

Le projet d'aménagement s'inscrira autour de deux axes forts, tramés sur l'axe de la Cour d'Honneur du château. Les constructions seront implantées de part et d'autre de ces axes dans une variation de typologie : maisons de villes groupées et bâtiments de logements collectifs. Les volumétries seront simples, regroupées sous de grands pans de toitures pour une intégration respectueuse dans le contexte (corps de ferme traditionnels alentours).

Les axes de voirie seront plantés d'arbres de haute tige venant rythmer le parcours.

Une liaison douce entre le Chemin de St Jean et le Chemin des Coteaux viendra accompagner le projet de construction dans une ample courbe. Cette promenade sera ponctuée de moments de paysage : placette (espace commun) et espace vert, verger, et bois.

Les accès :

Deux accès véhicules et piétons depuis le Domaine Public :

- Une entrée face au château sur le Chemin des Coteaux ;
- Un accès à double sens sur le Chemin de St Jean.

Un accès piéton et cycles par la liaison douce reliant le chemin de des Coteaux au Chemin de St Jean.

Les éléments de programmation du projet :

- Le projet comprendra 56 logements répondant à une volonté de mixité dans les types d'habitat : ils seront répartis en 37 villas en accession (10 T3 + 22 T4 + 5 T5) et 19 logements collectifs en locatif social (6 T2 + 8 T3 + 5 T4).
- Le stationnement sera largement assuré sur l'emprise de la parcelle : garages et parkings pour les villas, zones de stationnement arborées pour les collectifs et stationnement visiteur le long des axes structurants.

Les servitudes

Le terrain se situe à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques. L'ABF a été consulté au cours des études.

Les réseaux

En matière de gestion des eaux pluviales, la topographie naturelle induit la création d'un exutoire gravitaire au centre du projet. Un fossé sera aménagé en traversée de la zone A en contrebas jusqu'au ruisseau du Plajou et fera l'objet d'une servitude au profit du projet. Le projet intégrera des mesures compensatoires à l'imperméabilisation respectant les prescriptions du PLU, du schéma directeur des eaux pluviales et du service de la Police de l'eau de la DDT 31.

Concernant les autres réseaux l'opération sera desservie à titre indicatif de la manière suivante :

- Assainissement Eaux Usées : raccordement sur le chemin des coteaux au sud du projet conformément aux préconisations édictées par les services du SICOVAL et des différents concessionnaires

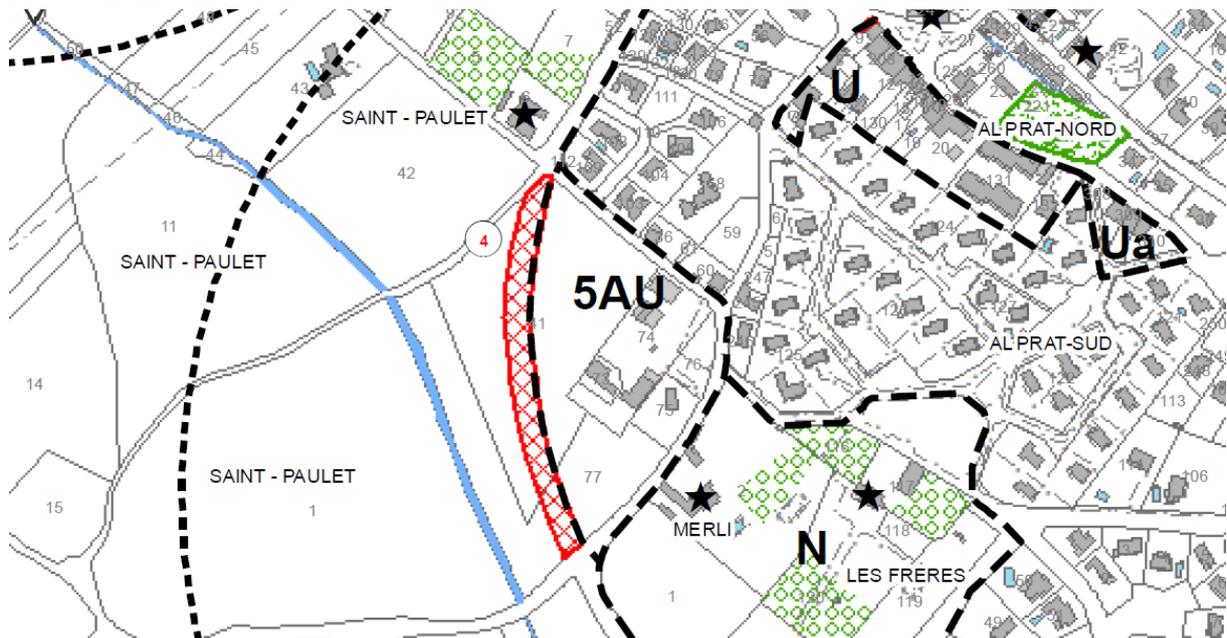
- Autres réseaux (Electricité, Eau potable, Gaz, Telecom) : raccordement sur le chemin de Saint-Jean au nord du projet

13.5.2 Les documents du PLU modifiés

Modification du règlement graphique

La création de cette OAP implique la suppression de la zone 5 AU à cet emplacement pour la mise en place d'une zone ouverte à l'urbanisation, zone AU et le classement du bâti existant en zone UB, en continuité de la zone UB existante.

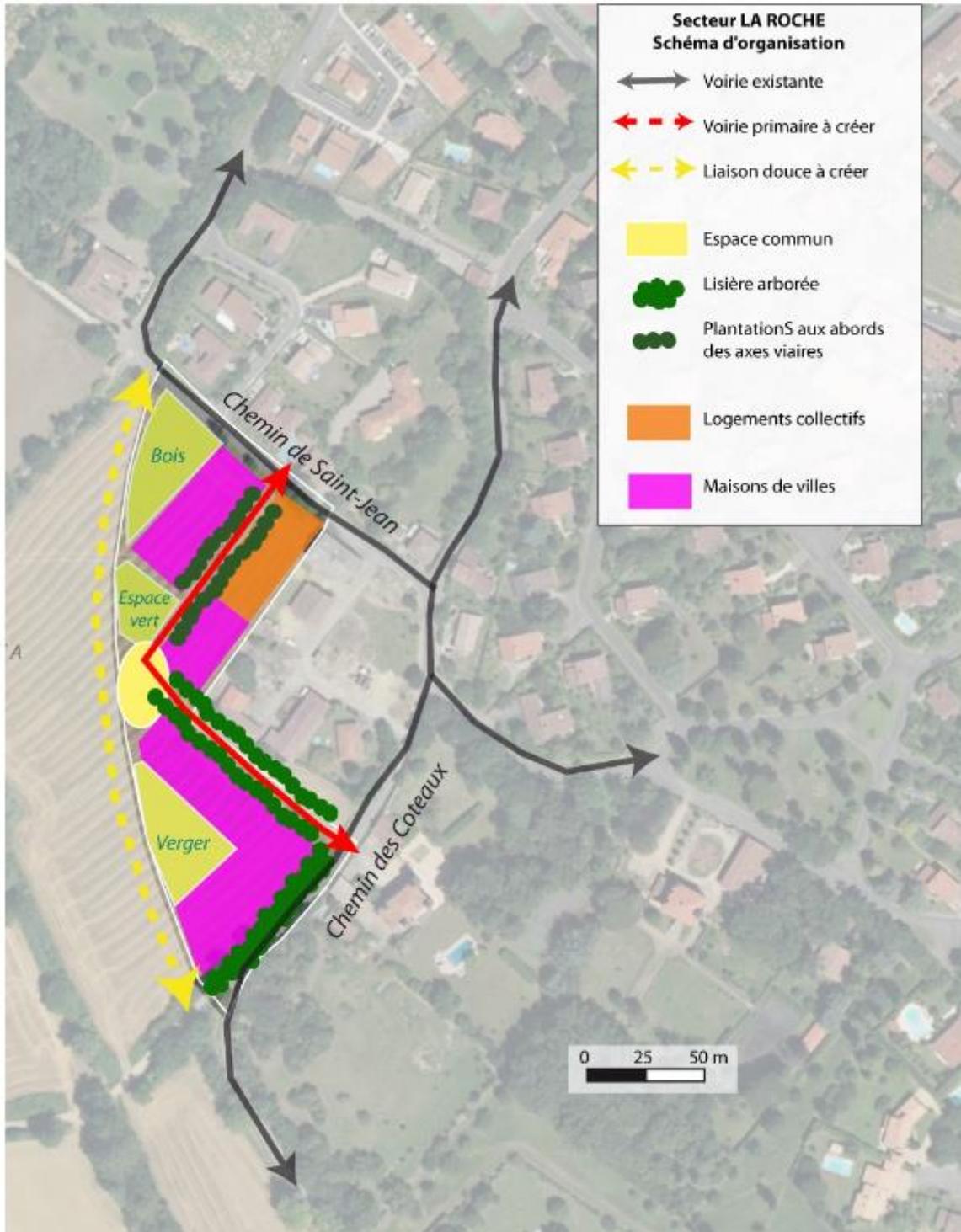
Plu avant modification



Plu après modification



Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation



14 – Les modifications des surfaces

Les modifications successives du document d'urbanisme ont engendré des modifications des surfaces, ainsi le tableau des surfaces actualisées faisant apparaître les éléments modifiés par le présent document est le suivant :

Zone du PLU	Surface PLU approuvé (ha)	Surface 6ème modification du PLU (ha)	Evolution (ha)
U	3,03	3,03	0
U1a	0	7,71	+7,71
U1b	0	6,35	+6.35
U1c	0	7,34	+7,34
U1d	0	0,45	+0,45
U2	0	5.24	+5.24
UA	1.4	1.4	0
UB	105.7	112.75	+ 7.05
UC	1.7	1.7	0
UD	25.1	25.1	0
UE	4.3	2.3	-2
UEa	65.6	65.6	0
A	367	375	+8
N	8.4	8.4	0
Na	14.3	14.3	0
Nb	0.8	0.8	0
Nc	0.1	0.1	0
AU	2.3	5.05	+2.75
AUa	2.5	2.5	0
AUb	0	5.31	+5.31
1AU	12.3	0	-12.3
2 AUa	0.49	0.49	0
2AUb	8.5	8.5	0
2AUc	1.23	1.23	0
3 AU	3.2	0	-3.2
4 AU	10.3	10.3	0
5 AU	25.3	8,58	-16.72

15- Inscription du projet Argento dans les politiques supra – communales

15.1. Les documents d’urbanisme supra-communaux :

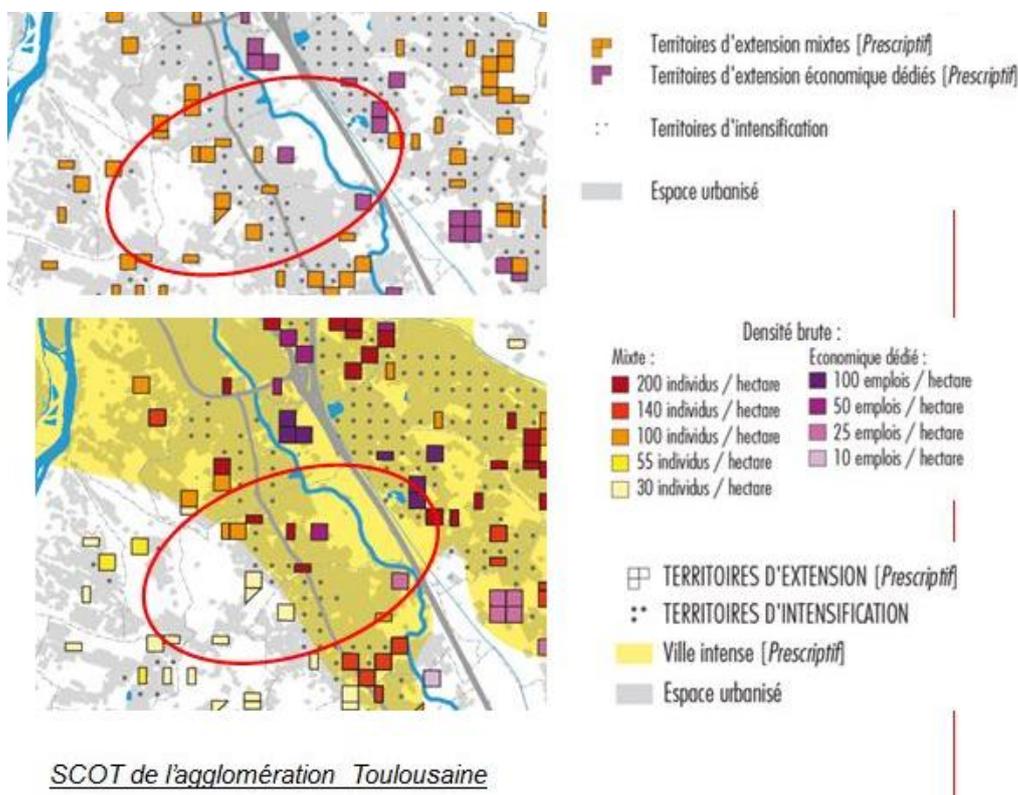
Les objectifs du SCOT :

Le SCOT de la Grande agglomération toulousaine a été approuvé le 15 juin 2012. C’est un document supra-communal de planification globale qui s’impose aux documents d’urbanisme communaux. Pour répondre au défi de la ville maîtrisée, la Grande agglomération toulousaine dans son PADD affirme en premier lieu sa volonté de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme son aménagement et son développement urbain, l’objectif premier étant la réduction de la consommation de foncier agricole.

A cet effet, ce document établit des recommandations et des prescriptions concernant le développement de son territoire à partir desquelles le PLU de la commune d’Auzeville-Tolosane doit s’inscrire dans un rapport de compatibilité.

Le SCOT classe le territoire en fonction de l’intensité urbaine des différents secteurs. Il inscrit la partie agglomérée d’AUZEVILLE comme cœur d’agglomération, et en ville intense. Ainsi, il préconise des capacités d’extension, d’accueil et de densité sur la commune sous forme de pixels. Une première révision du SCOT a été approuvée le 27 Avril 2017.

Les objectifs de la modification visent principalement à l’actualisation de PLU afin de tenir compte des évolutions du cadre législatif et du territoire. Concernant le secteur d’Argento, il convient cependant de s’assurer que l’ouverture à l’urbanisation du secteur garantit la compatibilité du PLU avec le document d’urbanisme supra-communal.



➤ Les capacités d'extension :

Sur l'ensemble du quartier Argento, **le SCOT fixe un potentiel de 1.5 pixels sur environ 13.5 hectares** potentiellement urbanisables soit :

- ½ pixels mixte avec une densité de 200 individus/ha soit 70 logements/ha (recommandation)
- 1 pixel mixte avec une densité de 100 individus/ha, soit 35 logements/ha (recommandation)

Pour rappel, le projet de la pointe de Négret (première phase de la construction du quartier) compte 65 logements, un centre médical et une pharmacie sur une superficie d'environ 2.4 ha.

La seconde tranche d'aménagement du quartier Argento, nécessitant la présente modification du PLU en vigueur, prévoit 203 logements sur 5 ha.

Ainsi, sur l'ensemble du quartier Argento (tranche 1, 2 et 3) il est attendu environ 476 logements.

➤ Le volet mobilité

Ce secteur est aujourd'hui desservi directement par la ligne 56 et se trouve sous l'influence de la Linéo 6, permettant de connexion avec le réseau de transport collectif. Ces éléments associés à la desserte du secteur par deux routes départementales en font un secteur de développement privilégié.

➤ La cohérence environnementale

Le secteur d'Argento n'est concerné par aucune continuité écologique, ni par aucun espace boisé à préserver. Le périmètre du secteur Argento n'altère pas d'espace agricole ou naturel protégé identifiés dans le SCOT.

➤ Le volet commercial :

Les pixels mixtes du SCOT prévoient la possibilité d'implanter quelques surfaces commerciales, artisanales ou des services à condition que la surface de vente ne dépasse pas 300 m² et que la vocation du secteur reste à dominante d'habitat.

Le projet au regard de la Charte d'aménagement du Sicoval :

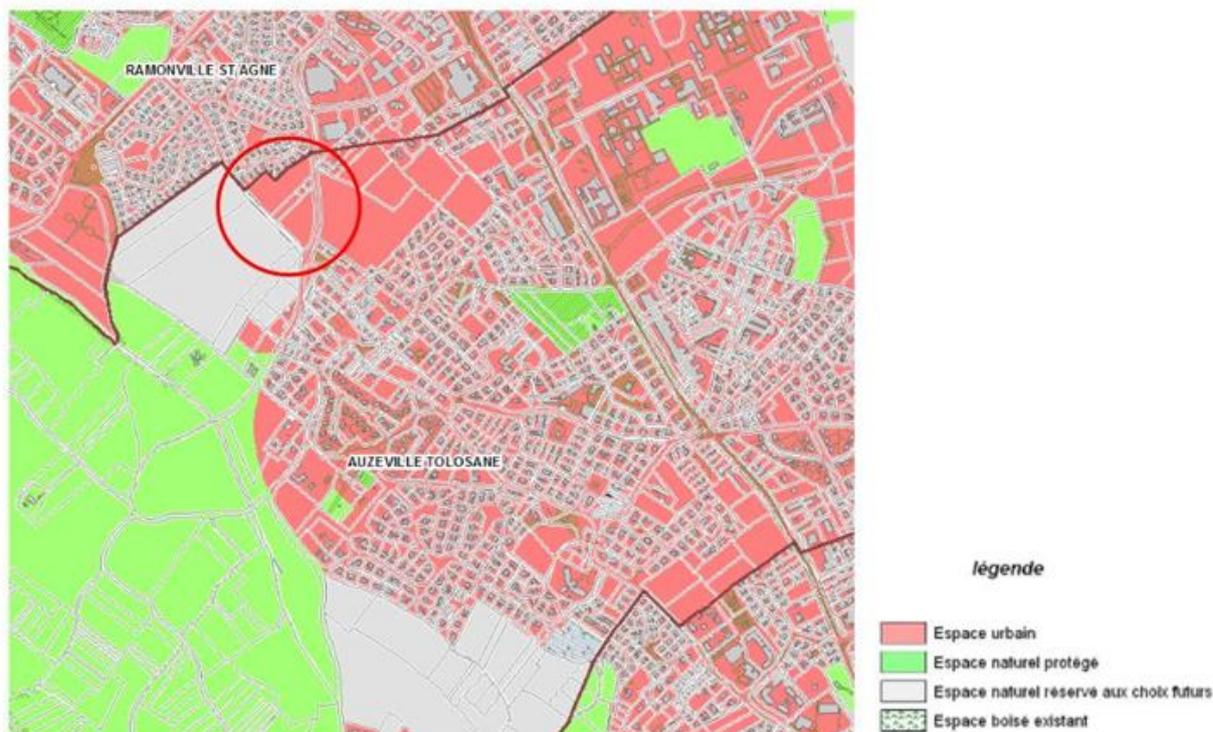
Le territoire du Sicoval connaît une grande attractivité se traduisant par une forte pression foncière, qui devrait se poursuivre dans les années à venir, notamment en raison du dynamisme général de l'agglomération toulousaine et de l'amélioration des transports en commun.

De manière à pouvoir maîtriser cette pression foncière, dès 1993, les communes du Sicoval ont adopté collectivement une charte d'aménagement destinée notamment à la régulation de la croissance urbaine, la protection de l'environnement et mettre en valeur le patrimoine.

Cette charte, réactualisée en 2009 pour mieux répondre aux enjeux actuels, définit l'affectation des sols de l'ensemble du territoire selon trois catégories :

- Les espaces urbains ou urbanisables
- Les espaces protégés
- Les espaces réservés aux choix futurs

La Charte d'aménagement du Sicoval, actualisée en 2011, prévoit pour la commune d'Auzeville-Tolosane **58% de son territoire préservé de toute urbanisation** et 3.7% du territoire communal réservé à une urbanisation future. Actuellement, 38% du territoire sont déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation. **Le secteur Argento retenu pour accueillir le futur quartier est identifié sur la charte d'aménagement comme un espace urbain.**



Les objectifs du PLH :

La communauté d'agglomération du Sicoval est compétente pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat. Son quatrième a été adopté à l'automne 2017. Il fixe les objectifs en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire intercommunal jusqu'en 2022. Ces objectifs de production de logements sont différenciés en fonction de l'intensité urbaine de chaque commune, et par groupe de territorialisation.

La commune d'Auzeville-Tolosane est identifiée en « ville intense nord », sur laquelle il est projeté la construction de 4 320 logements. **Aussi, les perspectives de production de logements sur la période 2017-2022 sont de 420 logements familiaux et de 530 logements dédiés.**

Le PLH prévoit également des objectifs de construction sur la période 2017-2020 **de 84 logements locatifs sociaux correspondant à 20%** de la production neuve en logement familiaux. Par ailleurs, le **PLH prévoit que 20 à 30% de la production neuve devra être réalisée sous forme de logements en accession à prix abordable.**

La commune est également soumise à l'article 55 de la loi SRU qui impose **un minimum de 25% de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des logements de la commune.**

Le projet sur le secteur d'Argento permet de répondre aux objectifs du PLH qui visent à traduire opérationnellement la planification de l'habitat et de maîtriser les projets urbains à travers une stratégie foncière. Il est prévu sur ce secteur la construction de 122 logements sociaux et 91 logements à prix abordables.

Ce projet est nécessaire pour poursuivre la mise en œuvre des objectifs de production de logement fixé par le Programme Local de l'Habitat.

Les incidences sur l'environnement :

L'objet de la 6^{ième} Modification du PLU, porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur Argento situé à proximité du centre bourg de la commune. Les modifications prévues permettent ainsi l'urbanisation de 13 hectares (environ) du territoire communal, sur des terrains présentant peu d'intérêt floristiques et faunistiques particuliers (terrains cultivés). Par ailleurs, aucun site et espèce référencé au titre de Natura 2000 n'est présent sur la commune. Les sites les plus proches se trouvent à la confluence entre la Garonne et l'Ariège au-delà de la commune, à plus de 3 kms du lieu concerné par le projet.

Extrait de l'étude d'impact du secteur Argento (octobre 2015), sources : ECR environnement

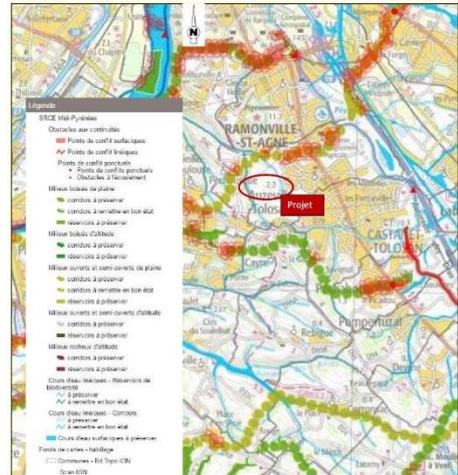


Figure 20 - Situation d'Auzeville sur le SRCE Midi-Pyrénées (SRCE Midi-Pyrénées)



Mairie d'Auzeville-Tolosane
Etude d'impact
Dossier 3303028 - Oct 2016

Tableau 47 : Synthèse des thèmes de l'état initial et hiérarchisation des enjeux, Auzeville-Tolosane.

MILIEU / PARAMETRE	NIVEAU D'ENJEU	ELEMENTS DOMINANTS ET CONTRAINTES A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR L'ANALYSE DES IMPACTS	
PHYSIQUE	Climat		La zone d'étude s'inscrit dans un contexte climatique marqué par l'influence océanique.
	Géologie - Pédologie		La zone d'étude repose sur des formations sédimentaires de pente et fluviale. Préalablement à la réalisation des travaux de construction, des études géologiques et géotechniques permettront de préciser les dispositions constructives spécifiques à mettre en œuvre vis-à-vis d'éventuels problèmes de stabilité du site.
	Hydrologie - Eaux superficielles		Il n'y a pas de réseau hydrographique dans l'emprise du projet. Le réseau hydrographique à proximité du projet est composé du canal du Midi et du ruisseau l'Hers Mort à l'est et du ruisseau de Bonneval à l'ouest. La zone fait partie du bassin hydrographique « La Garonne du confluent de l'Ariège au confluent du Touch » (référéncé O200) et du sous bassin de « L'Hers Mort du confluent des Rosiers au confluent de la Marcaissonne » (référéncé O226). On trouve également 3 sous bassins versants sur la zone de projet. La qualité de l'eau du Canal du Midi est moyenne au niveau physico-chimique. Prélèvement de la ressource en eau pour l'irrigation importante : 83 189 m3 en 2014. Ressource en tension au niveau qualitatif et quantitatif, paramètre en prendre en compte au niveau des eaux de ruissellement en phase de travaux et d'exploitation.
	Hydrogéologie - Eaux souterraines		Masse d'eau souterraine « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont » est la plus proche du projet. Pas de périmètre de captage dans le périmètre du projet. 10 ouvrages en relation avec la nappe souterraine. Etat quantitatif est bon (objectif de bon état pour 2015) mais état chimique mauvais (objectif bon état pour 2027) : pressions des nitrates agricoles et des forts prélèvements en eau. Ressource en tension au niveau qualitatif, paramètre en prendre en compte au niveau des eaux de ruissellement en phase de travaux et d'exploitation.
	Risques naturels		PPRI du Bassin de l'Hers Mort Moyen prescrit 09/11/2007 : zone étude hors zone d'ala. Risque remontée de nappe : très faible à inexistant. Risque sismique : sismicité très faible. Risque retrait gonflement des argiles : aléa moyen : dispositions à respecter en matière de construction.
	Zonages réglementaires		Site ZNIEFF 1 à 1200 m et Natura 2000 à 2 600m. Enjeu faible car peu de similitude des sites avec la zone étudiée. Distance entre les sites limitant les interactions. Absence de connexion entre sites de par l'existence d'obstacles (routes). Présence d'habitat prairie de fauche de basse altitude (6510) sur zone investiguée en état dégradé et peu typique + Grand rholinope : Espèce très sensible au projet car destruction de l'habitat et potentiellement des linéaires boisés (chiroptères).
	NATUREL	Habitats et espèces	
Corridors biologiques			Projet n'interfère pas avec Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Impact important sur les écrans végétaux (haies et linéaires boisés). Enjeu fort localement mais moyen au niveau de la commune.

PAYSAGE	Sites inscrits / classés		Aucun site classé ou inscrit ne présente de co-visibilité avec le périmètre d'aménagement.
	Organisation spatiale Composantes paysagères et urbaines		Zone d'étude située sur une enclave agricole entourée par zone commerciale et pavillons. Intérêt du paysage agricole environnant, des éléments fixes du paysage (haies, arbres, linéaires boisés) et des vues qui portent au loin vers la plaine de l'Hers Mort et vers la zone agricole au sud-ouest. Eléments paysagers d'intérêt à prendre en compte et à valoriser dans le projet.



La cohérence urbanisme/transports

La réalisation du TCSP sur la RD 813 en 2007 répond aux objectifs d'un transport performant et justifie le développement de zones d'habitat à proximité. Depuis sa mise en service, l'augmentation constante de l'attractivité de ce TCSP a permis une évolution vers une ligne à haut niveau de services (linéo) en 2017.

16 – Les incidences sur l’environnement

L’objet de la présente modification porte sur l’actualisation du PLU afin de tenir compte des évolutions du cadre législatif et du territoire mais aussi sur l’ouverture à l’urbanisation d’un secteur situé à proximité des transports collectifs, dans le prolongement du tissu urbain existant. En effet, ce secteur est aujourd’hui enclavé entre Ramonville et les développements pavillonnaires d’Auzeville en faisant un secteur de développement privilégié. Les modifications prévues permettent ainsi l’urbanisation de 13 ha du territoire communal, sur des terrains présentant peu d’intérêt floristique et faunistique particulier car aujourd’hui cultivé. De plus, le projet prévoit la préservation des haies structurantes dans un objectif de préservation de l’environnement et de limiter l’impact paysager des futures constructions.

Par ailleurs, aucun site et espèce référencé au titre de Natura 2000 n’est présent sur la commune. Les sites les plus proches se situent à la confluence entre la Garonne et l’Ariège au-delà de la commune, à plus de 3 kms du site concerné par le projet.

Localisation de la commune d’Auzeville-Tolosane par rapport aux sites Natura 2000 (Source : DREAL). La présente modification est accompagnée d’une étude environnementale et d’un dossier loi sur l’eau.

17- Suppression du secteur UBa qui devient UB

Pour améliorer la clarté du règlement, le secteur UBa est supprimé.

17.1- La modification du règlement écrit est la suivante :

Caractère de la zone

La zone UB d'une surface de 110,05 hectares environ englobe la quasi totalité des lotissements qui se sont développés autour du centre ancien et qui ont débordé la RD813 au Nord-Est. Elle n'offre que très peu de possibilités de construction importante en dehors d'une évolution normale de l'habitat existant.

~~Les secteurs UBa, très limités, permettent la construction en limite séparative.~~

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

~~Dans le secteur UBa, l'extension et la surélévation des constructions déjà implantées en limite séparative sont autorisées sur ladite limite.~~

2 - D'autres implantations sont admises :

2.1. Sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur chaque limite.

2.2. Les annexes à l'habitat pourront être implantées en limite séparative à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m².

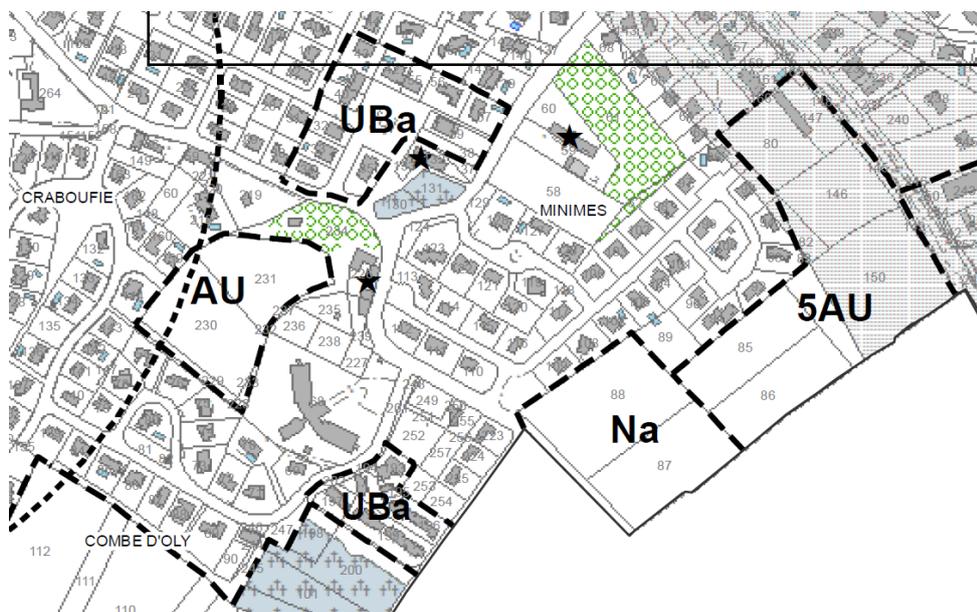
2.3. Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

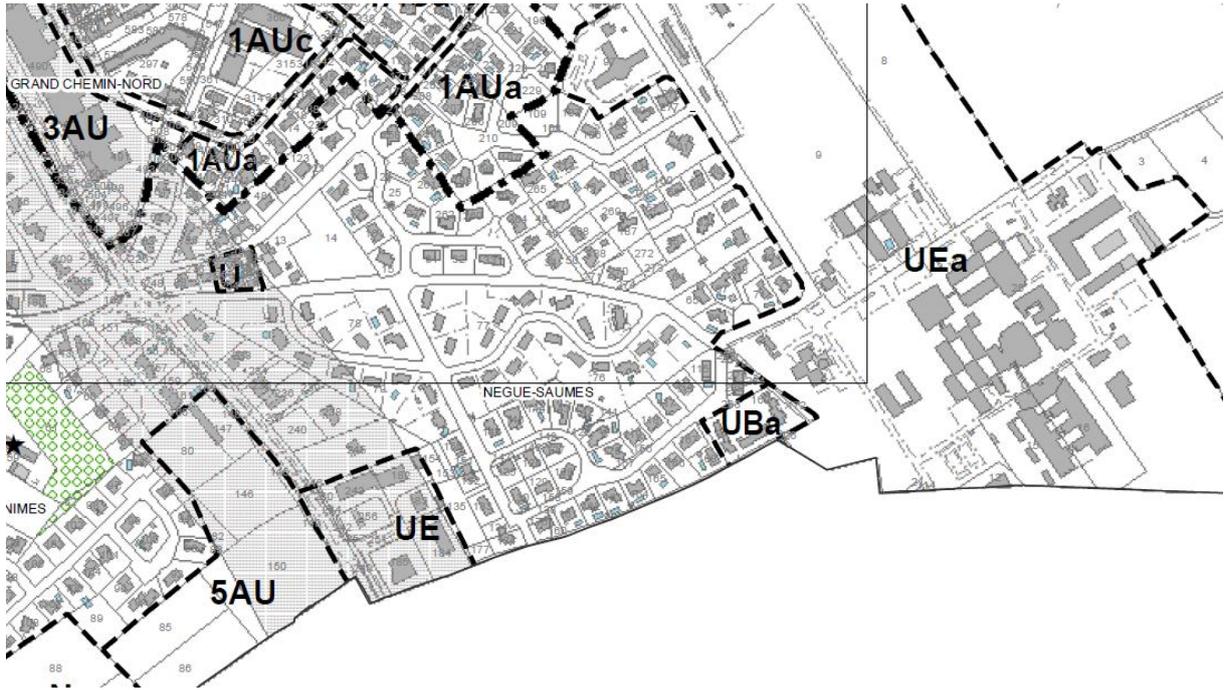
3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

4 – Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

17.2 - La modification du plan de zonage

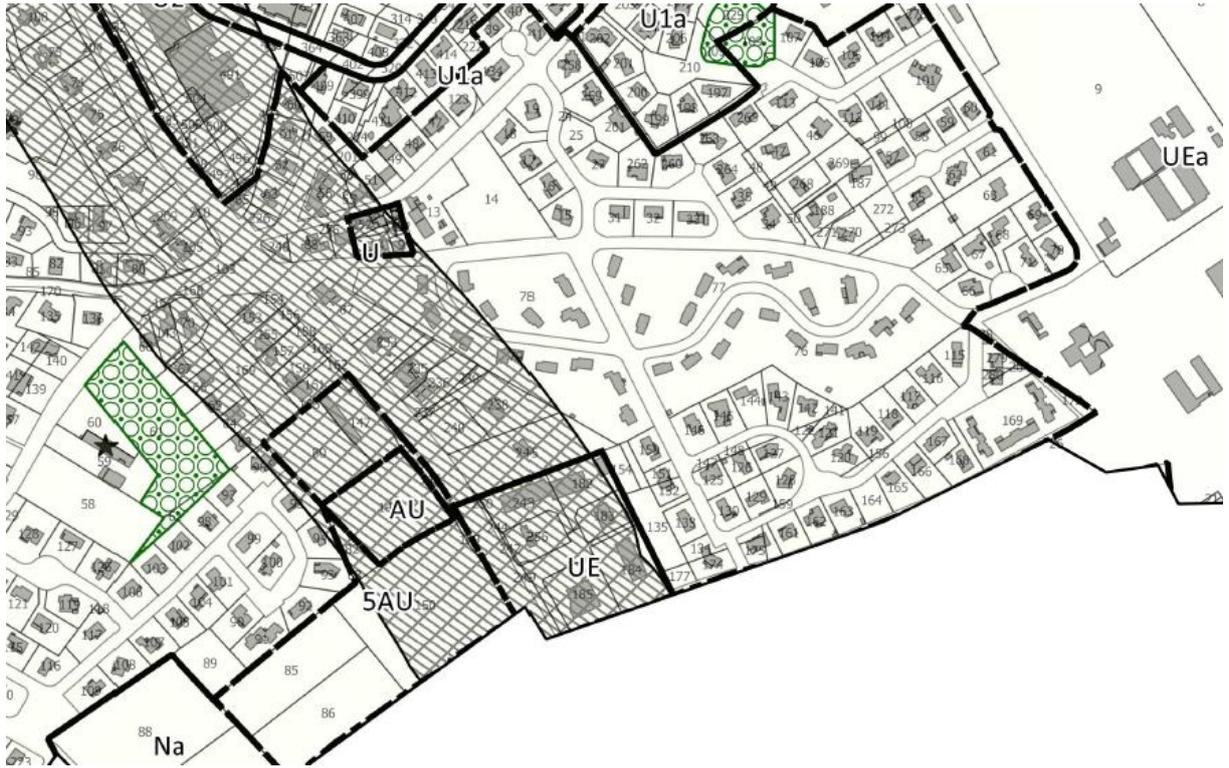
PLU avant modification





PLU après modification





IV – CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la modification ne sont que mineures et ont pour objectif de faire évoluer le document selon les volontés communales définies par le PADD. A noter que ce dernier fait bien apparaître le projet sur le secteur d'Argento.

Les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux comme évoqué précédemment.

Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

A noter que l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'Argento réduit simplement la surface de terres agricole mais qui sont aujourd'hui enclavées et difficilement cultivables. De plus ce projet était déjà intégré au projet PLU depuis sa réalisation en 2007.

En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Ainsi, les documents modifiés, soumis à l'enquête publique sont :

- La présente notice qui complète le rapport de présentation.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- Le règlement écrit modifié.
- Le règlement graphique modifié.