

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine



Drémil-Lafage

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} Révision Approbation du PLU par DCM du 06.02.2006
1^{ère} Modification le 10.12.2010

**1^{ère} Modification simplifiée du PLU
Approuvée par Délibération
du Conseil de la Métropole du 29/09/2015**

1 - Rapport de présentation

- Notice explicative



aua / Toulouse
aire urbaine

toulouse
métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

SOMMAIRE

1 - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE	5
1 - Rappel de l'évolution du document d'urbanisme	6
2 - Procédure et planning de modification simplifiée du PLU	6
3 - Les objectifs de la modification simplifiée du PLU	7
 2 - LES MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES.....	9
 3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	27

1 - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

Toulouse Métropole, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, lance le projet de 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Drémil-Lafage.

1 - Rappel de l'évolution du document d'urbanisme de Drémil-Lafage

La commune de Drémil-Lafage est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 février 2006. Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification le 10 décembre 2010.

Cette première procédure de modification simplifiée est engagée sous la responsabilité de Toulouse Métropole en concertation avec la commune de Drémil-Lafage.

Cette procédure a pour objectif principal de rapprocher vers la centralité une zone ouverte à l'urbanisation AUF à surface égale, ainsi qu'un toilettage réglementaire et l'autorisation de réaliser des toitures terrasses.

Tous les points d'objets énumérés ci-dessus rentrant dans le champ d'application de l'article L-123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée est justifiée.

Il n'est pas porté atteinte aux orientations générales du PADD, ni à son économie générale.

Ce projet n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Couverte par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, la procédure a été conduite en tenant compte du document approuvé le 16 mars 2012 et modifiée le 12 décembre 2013.

La présente procédure constitue donc la première modification simplifiée du PLU de la commune de Drémil-Lafage.

2 - Procédure et planning de la modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée a été initiée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 20 avril 2015 qui fixe également les dates de mise à disposition du dossier au public, conformément aux modalités définies dans la délibération de Toulouse Métropole du 9 avril 2015.

Cette mise à disposition du public se déroulera du 18 mai 2015 au 19 juin 2015 inclus.

A la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le Conseil métropolitain tirera le bilan de la mise à disposition et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée le 29 septembre 2015.

3 - Les objectifs de la première modification simplifiée du PLU

N°	Type de modification	Élément concernés
Objectif 1 : Déplacement de la zone AUF à surface égale		
1	Déplacer et rapprocher la zone AUF (d'une surface de 2,82 ha environ) à vocation d'accueil d'équipements médicaux ou paramédicaux	Document graphique du règlement du PLU : zone AUF
Objectif 2 : Autoriser les toitures terrasses		
2	Modifier l'article 11 dans les zones U, AU, A et N	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 3 : Actualiser les références législatives		
3	Mettre à jour les références dans les caractéristiques générales et les dispositions applicables aux zones UA, UC, UD, A et N du règlement écrit et dans la légende du plan de zonage	Document écrit et graphique du règlement du PLU
Objectif 4 : Remplacer la SHON par la surface de plancher conformément aux nouvelles dispositions réglementaires		
4	Corriger la référence à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par la SP (Surface de Plancher) dans toutes les zones	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 5 : Supprimer le COS conformément aux nouvelles dispositions réglementaires		
5	Supprimer le contenu de l'article 14 dans toutes les zones	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 6 : Supprimer la taille minimale des terrains constructibles conformément aux nouvelles dispositions réglementaires		
6	Corriger l'article 5 dans la zone A et N	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 7 : Préciser les types de matériaux autorisés en façade		
7	Corriger l'article 11 alinéa 3.2. dans toutes les zones U et AU à vocation d'habitat	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 8 : Rajouter un lexique pour améliorer la lisibilité des aspects réglementaires		
8	Rajouter un lexique des termes principalement rencontrés lors de la consultation du document écrit du règlement du PLU	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 9 : Mise à jour de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne		
9	Remplacer le contenu de l'annexe 5g par le nouvel arrêté en date du 23 décembre 2014 et supprimer la mention des voies classées bruyantes du DGR	Document graphique du règlement du PLU Annexe 5 g

Objectif 10 : Supprimer l'emplacement réservé n° 1		
10	Supprimer l'emplacement réservé n° 1 suite à l'avis du Conseil Départemental	Document graphique du PLU + liste des ER
Objectif 11 : Intégrer l'annexe « 5i - Droit de préemption urbain »		
11	Créer une annexe relative au Droit de préemption urbain suite à l'instauration par Toulouse Métropole en date du 17.09.2015	Annexe 5i

2 - LES MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Les changements apportés par cette première procédure de modification simplifiée du PLU concernent les pièces suivantes :

- Le document écrit du règlement
- Le document graphique du règlement

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété par une notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- Les ajouts d'information sont indiqués par une police en rouge, tel que suit : **ajouts**
- Les suppressions d'information sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

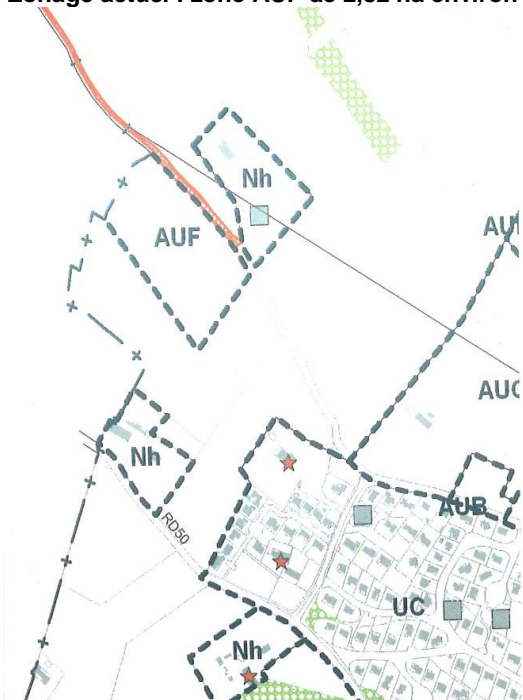
OBJECTIF 1 : Déplacement de la zone AUF à surface égale

La zone AUF, d'une surface de 2,82 ha environ, entend favoriser l'implantation d'une structure d'accueil à usage médical ou paramédical à proximité du centre du village dans un environnement naturel et agricole. Le déplacement de la zone AUF dans le prolongement de l'urbanisation actuelle rapprocherait ce futur équipement collectif du centre du bourg de Drémil-Lafage.

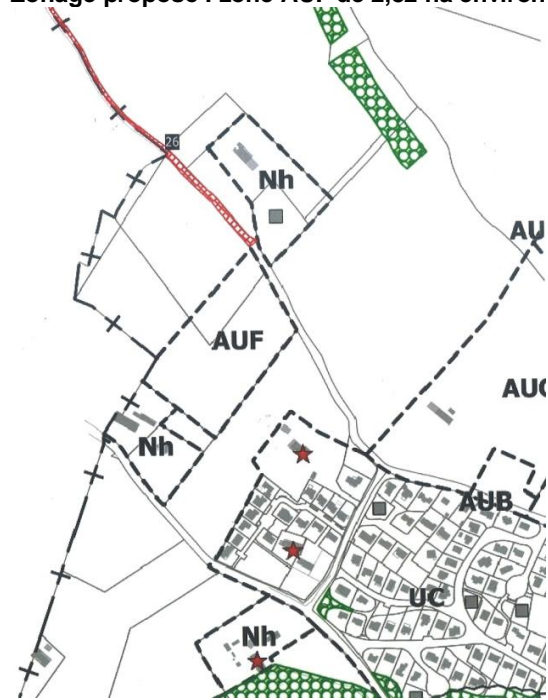
Cela permettrait ainsi de répondre aux exigences de développement durable issues de la loi SRU, des lois Grenelle 1 et 2, mais également de la loi ALUR au regard notamment des règles de densification et de lutte contre l'étalement urbain.

Le rapprochement de cette zone à proximité des constructions existantes permettrait également de faciliter les circulations douces et de réduire les coûts en matière de réseaux, enjeu non négligeable au regard de la préservation de l'environnement.

Zonage actuel : zone AUF de 2,82 ha environ



Zonage proposé : zone AUF de 2,82 ha environ



Photos du site projeté



OBJECTIF 2 : Autoriser les toitures terrasses dans toutes les zones

Afin de permettre les économies d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre, il est nécessaire de modifier le règlement écrit (article 11) en ce qui concerne les pentes et matériaux utilisés en toitures.

En effet, cette modification permettra :

- de favoriser une architecture bioclimatique en autorisant l'utilisation des matériaux renouvelables ou permettant d'éviter les émissions de GES
- de définir une localisation favorable à l'habitat en fonction de leurs atouts climatiques (orientation des parcelles, situation par rapport aux vents dominants, orientations des constructions volumétrie et typologie des bâtiments).

Modification de l'article 11 : aspect extérieur

Alinéa 2 : Toitures

Suppression de « à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum). »

Alinéa 2.1. :

Suppression de « Les toits en terrasse ».

Article UA 11, UB 11, UC 11, UD 11, AUB 11, AUC 11 :

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si **l'exigent** :

- l'architecture du bâtiment **l'exige**,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les ~~toits en terrasse et les~~ chiens-assis sont interdits.

Article UE 11, AUE 11 :

4 - Couvertures

4.1. Pour les constructions d'habitations existantes à l'approbation du présent règlement :

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

4.1.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %.
D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si l'exigent :

- l'architecture du bâtiment l'exige,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les ~~toits en terrasse et les~~ chiens-assis sont interdits.

Article AUE 11 :

4 - Couvertures

- . Les couvertures horizontales sont autorisées.
- . La pente des toitures en doit pas excéder 40 %.
- . Les couvertures réfléchissantes sont interdites.
- . Il sera exigé au moins deux pentes aux toitures d'annexes isolées.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

Article AUF 11 :

4 - Toitures

4.1. Pour les constructions autres que les annexes à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées ~~à condition qu'elles restent dans l'angle de 35 %~~ (toits-terrasses ou toits courbes).

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

Article A 11 et N 11 :

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées ~~à condition qu'elles restent dans l'angle de 35%~~ (toits-terrasses ou toits courbes).

OBJECTIF 3 : Actualiser les références législatives

1) Mettre à jour les références législatives dans les dispositions générales et les dispositions applicables à la zone UA, UC, UD, A et N.

Dispositions applicables à l'ensemble de la commune :

Article 5 : Dispositions spécifiques à la commune, pour le bâti de caractère à protéger :

Alinéa 2 : actualisation de la référence législative :

Au lieu de se référer à l'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme, on se référera désormais à l'article L-123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L-123-1-7°~~ L-123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Cet article concerne les zones UA, UC, UD, A et N.

Mise à jour de la légende du document graphique du règlement du PLU.

Dispositions applicables à la zone UA : Mise à jour :

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface d'environ 5,745 hectares.

Elle correspond au territoire de la centralité de la commune à caractère mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et de commerces.

Le règlement établi pour la zone UA a pour objectifs :

- . de renforcer la diversité urbaine et la mixité d'habitat, d'intensifier le centre-ville
- . de maintenir le caractère groupé et dense de cette zone
- . de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse avec l'existant

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1-7~~ L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

Dispositions applicables à la zone UC : Rajout de la référence à l'article L-123-1-5-III2°

Caractère de la zone

La zone UC recouvre en totalité une surface d'environ 50,82 hectares.

Elle correspond à l'ensemble du territoire urbanisé, d'accueil d'habitat pavillonnaire développé autour du noyau de Drémil, d'étendue assez importante et desservi par le réseau public d'assainissement créant de véritables quartiers autour du centre-village.

Cette zone peut accueillir des services mais pas de commerces de proximité.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de permettre la structuration des quartiers en renforçant l'accueil d'équipements et de services quand l'assainissement collectif est installé
- . de permettre des extensions très limitées dans les noyaux isolés non raccordables à l'assainissement collectif

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

Dispositions applicables à la zone UD : Mise à jour de l'article L-123-1-7°

Caractère de la zone

La zone UD recouvre en totalité une surface d'environ 70,75 hectares.

Elle correspond au territoire urbanisé, d'accueil d'habitat pavillonnaire du type lotissements, situé aux hameaux de Montauriol et de Lafage et desservi par le réseau public d'assainissement.

Cette zone peut accueillir des services et des équipements publics.

Dans la logique d'un habitat groupé autour du centre du village, la création de nouveaux logements sera volontairement limitée.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1-7~~ L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

Dispositions applicables à la zone A : Mise à jour de l'article L-123-1-7°

Caractère de la zone

La zone A recouvre une surface d'environ 954,61 hectares.

Elle correspond au grand territoire agricole de la commune.

Cette zone accueille quelques constructions (habitat et autres types) liés aux activités agricoles.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de limiter l'occupation du sol aux seules constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aménagements / extensions de bâtiments existants
- . de protéger le patrimoine bâti, rural et le paysage (boisements et plantations existantes)
- . la protection stricte des espaces naturels des bords de la Seillonne en raison du risque d'inondation et en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont strictement limitées (conformément à l'article A1)

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1-7~~ L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

Dispositions applicables à la zone N : Mise à jour

Caractère de la zone

D'une superficie totale d'environ 121 hectares, cette zone recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité, qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité, ainsi que leur intérêt paysager.

Localisée sur l'ensemble de la commune, ainsi qu'autour des cours d'eau, la zone N comporte 4 secteurs :

Le secteur N (d'une surface de 25 hectares environ) correspondant à une zone naturelle de protection du milieu naturel.

Le secteur NL1 (d'une surface d'environ 34 ha) correspond au golf au lieu-dit « Borde-Haute ».

Le secteur NL2 (d'une surface d'environ 3 ha) correspond au site de la station des ordures ménagères.

Le secteur Nh (d'une surface d'environ 60 ha) recouvrant des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole (principe de pastillage).

Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions, seules les extensions de l'habitat existant seront autorisées.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . la protection stricte des espaces naturels en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont limitées (conformément à l'article N1)
- . la valorisation du lieu-dit « Borde Haute », qui accueille un pôle d'activités de plein air de sports et de loisirs, d'intérêt communal, ainsi que l'accueil de constructions limitées et d'installations liées aux activités sur ce site, dans un cadre de préservation du paysage naturel.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1.7~~ L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

OBJECTIF 4 : Remplacement de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette par la SP (Surface de Plancher)

Dans l'ensemble du règlement écrit, la référence à la SHON sera remplacée par la SP (surface de plancher), conformément à l'ordonnance du 16 novembre 2011 (application au 1^{er} mars 2012) prise en application de la loi Grenelle 2.

OBJECTIF 5 : Supprimer le contenu de l'article 14 dans toutes les zones

Dans l'ensemble du règlement écrit, l'article 14 sera supprimé conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui le rendent inapplicable.

L'analyse de l'impact de cette mesure sur le territoire montre que :

- les zones UA, UB et AUF n'ont actuellement pas de COS : la loi ALUR n'aura aucun effet.
- les zones UC et UD dont le COS sera supprimé ont une emprise au sol qui encadre la constructibilité ;
- les zones AUB et AUC dont le COS sera supprimé, ont été récemment urbanisées. Aussi l'impact de la loi ALUR sera limité ;
- Les zones UE et AUE sont des zones d'activités où la suppression du COS est encadrée par un CES et la densification moins impactante.

L'ensemble des règles définissant la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser de la commune seront réévaluées et modifiées, si nécessaire, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

OBJECTIF 6 : Supprimer la taille minimale des terrains constructibles (article 5) conformément aux nouvelles dispositions réglementaires

Depuis l'adoption de la loi ALUR, le Code de l'Urbanisme ne permet pas de fixer de taille minimale de parcelle quel qu'en soit le motif (article L-123-1-5).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

~~Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 2 500 m² si l'évacuation s'effectue par un fossé et 1 500 m² si elle s'effectue par infiltration.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements, extensions (sans création de logement nouveau) et créations d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).~~

NÉANT

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

~~Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 2 500 m² si l'évacuation s'effectue par un fossé et 1 500 m² si elle s'effectue par infiltration.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements, extensions (sans création de logement nouveau) et créations d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).~~

NÉANT

OBJECTIF 7 : Autoriser d'autres types de matériaux de façade

Afin de permettre les économies d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre, il est nécessaire d'élargir la possibilité d'utiliser de nouveaux matériaux répondant aux nouvelles exigences environnementales.

Corriger l'article UA 11, UB 11, UC 11, UD 11, AUB 11 et AUC 11, aliéna 3.2. :

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être ~~en général~~ la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

~~D'autres types de matériaux peuvent être autorisés s'ils répondent aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.~~

OBJECTIF 8 : Rajouter un lexique pour améliorer la lisibilité des aspects réglementaires

Dans le règlement écrit, sera rajouté un lexique des termes principalement rencontrés lors de la consultation du document écrit.

LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au-dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, orielles, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

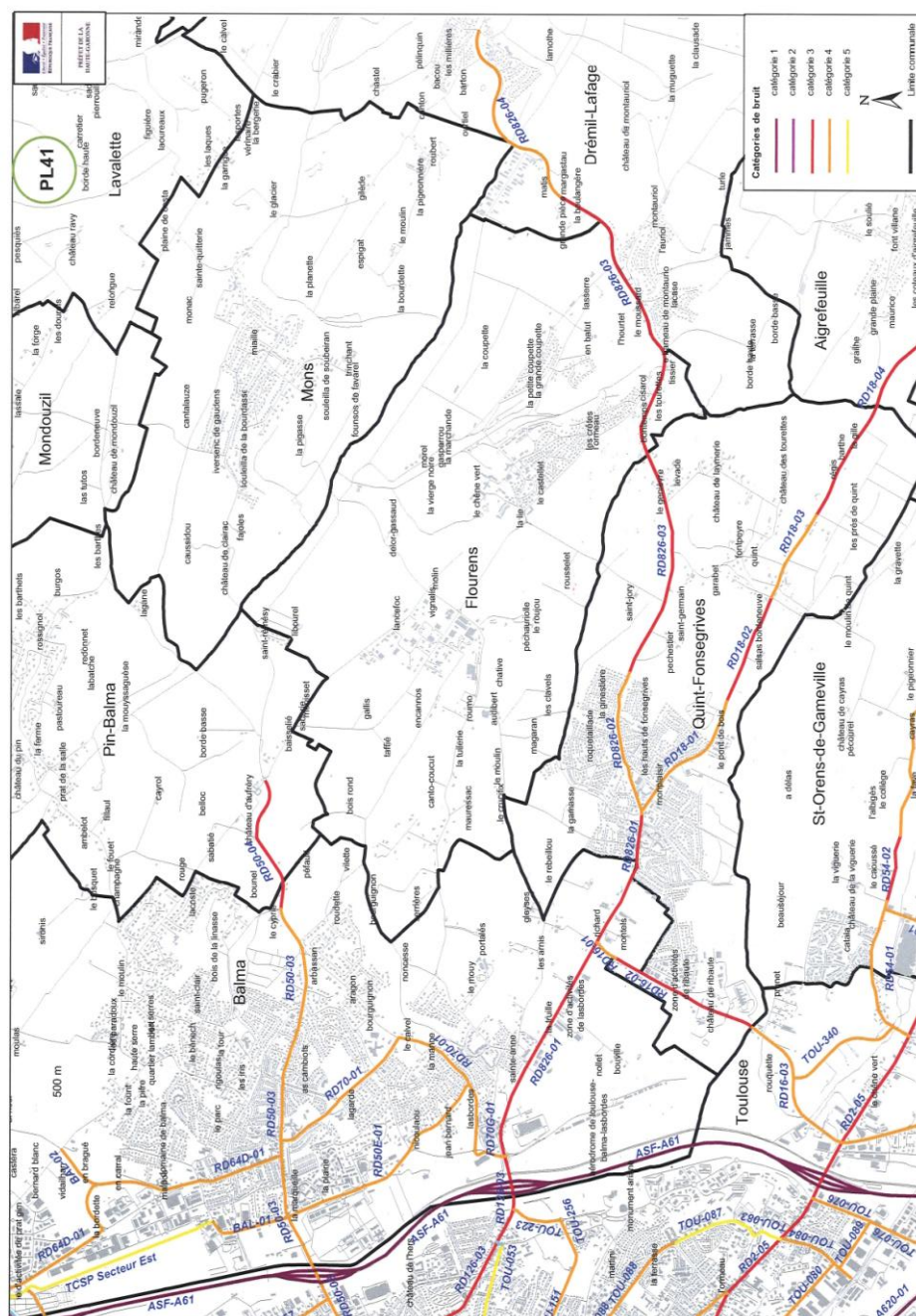
1) Mise à jour des mentions relatives au classement des voies bruyantes dans le document graphique du PLU (légende).

Extrait du règlement graphique actuel

2) Remplacement du contenu de l'annexe 5g « Périmètre des secteurs situés au voisinage des voies classées bruyantes » par les éléments suivants :

- arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2014
- Annexe 1 : tableau de classement sonore (commune de Drémil-Lafage)
- Annexe 2 : cartographie du classement sonore (planche 41)

Commune traversée par une voie classée	N° de planche	Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
				Débutant	Finissant			
		Résistance						
		Avenue du 11 novembre	CUJG-02	Place de Rotondes	Av. de Toulouse	4	30	T.O.
		Avenue de Franczal	CUJG-03	RD 15	RD 23 sud	4	30	T.O.
		projet VCSM	VCSM	RD 980	RD 23	2	250	T.O.
		projet TCSP VCSM	TCSP VCSM	RD23	RD923	5	10	T.O.
Daux	12	RN224	RN224-02	L.C.	L.C.	3	100	T.O.
Deyme	43	A61	ASF-A61	L.C.	L.C.	1	300	T.O.
		RD813	RD813-01	L.C.	L.C.	3	100	T.O.
Donneville	43	A61	ASF-A61	L.C.	L.C.	1	300	T.O.
		RD813	RD813-01	L.C.	L.C.	3	100	T.O.
Drémil-Lafage	41	RD826	RD826-03	L.C.	entrée Drémil	3	100	T.O.
			RD826-04	entrée Drémil	RD66D	4	30	T.O.

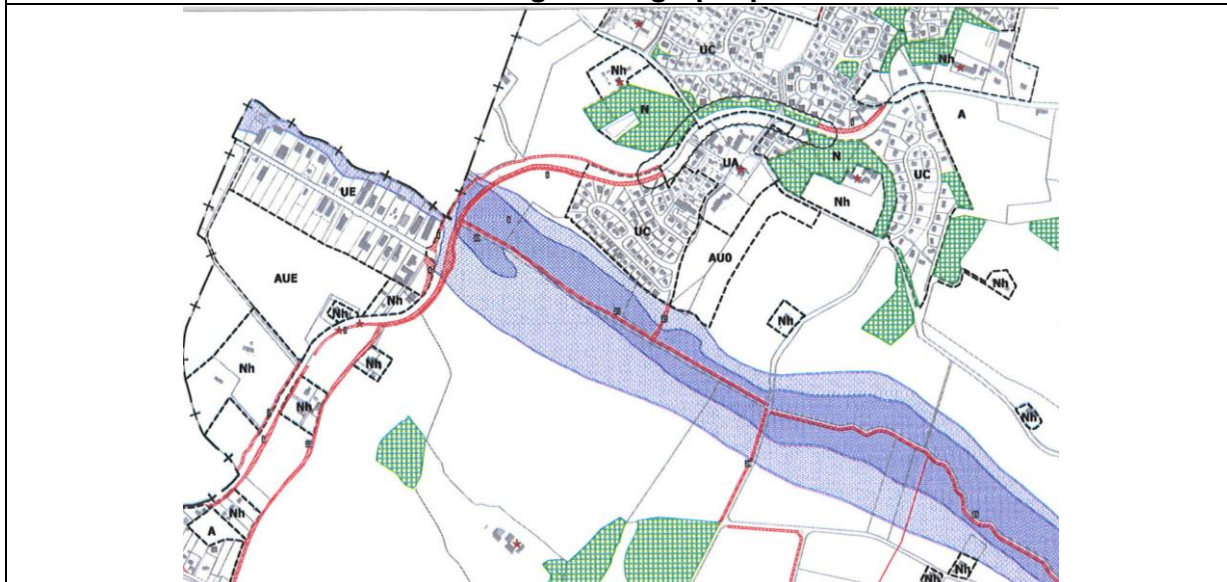


OBJECTIF 10 : Supprimer l'emplacement réservé n° 1

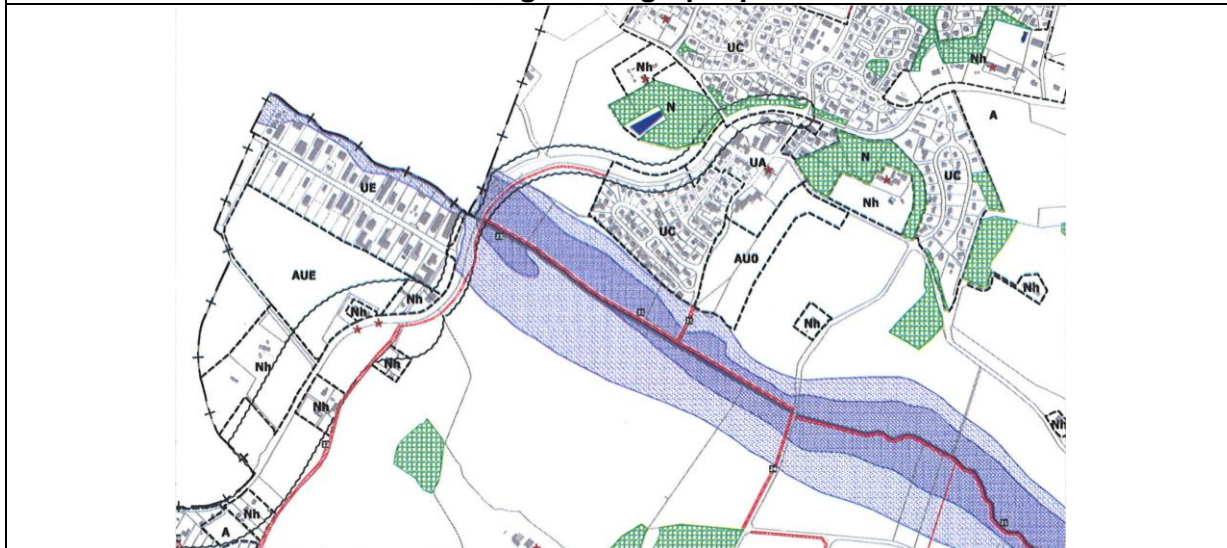
Par courrier en date du 5 mai 2015 émis en réponse à la notification des PPA, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne a fait savoir qu'il n'y avait aucun projet en cours sur cet itinéraire et qu'il souhaitait renoncer au bénéfice de l'emplacement réservé n° 1, intitulé « Renforcement coordonné sur la RN 126 ».

Par conséquent, cet emplacement réservé est supprimé du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés (pièce 4c).

Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique modifié



OBJECTIF 11 : Intégrer l'annexe « 5i – Droit de préemption urbain »

Il convient de mettre à jour les annexes du PLU concernant le Droit de Préemption Urbain (DPU), pour y intégrer la délibération du Bureau de la Métropole du 17 septembre 2015 qui l'institue sur la commune de Drémil-Lafage.

Une annexe « 5i - Droit de préemption urbain » est créée.

3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIF 1 : Déplacement de la zone AUF à surface égale

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

L'emprise de la zone n'est pas modifiée et garde une surface de 2,82 ha environ. De plus, le déplacement de cette zone AUF permettra de rapprocher du centre du bourg, le futur équipement qui y sera implanté. Ceci permettra de faciliter les modes de déplacement doux, et favoriser la lutte contre l'étalement urbain.

OBJECTIF 2 : Autoriser les toitures terrasses dans toutes les zones

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

Il permettra, au contraire, de favoriser et encourager :

- l'installation de panneaux photovoltaïques dédiés à la production d'énergies renouvelables ;
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales

OBJECTIF 3 : Actualiser les références législatives

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 4 : Remplacement de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette par la SP (Surface de Plancher)

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 5 : Supprimer le contenu de l'article 14 dans toutes les zones et conserver le contenu de l'article 9 (emprise au sol) dans toutes les zones

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 6 : Supprimer la taille minimale des terrains constructibles (article 5) conformément aux nouvelles dispositions réglementaires

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 7 : Autoriser d'autres types de matériaux de façade

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

Il permettra, au contraire, d'autoriser et encourager l'utilisation de matériaux répondant aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant les performances environnementales et les énergies renouvelables.

OBJECTIF 8 : Rajouter un lexique pour améliorer la lisibilité des aspects réglementaires

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 9 : Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

Cependant, conformément à la réglementation établie, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Sur la commune, ces secteurs ont été élargis et prolongés afin de protéger une proportion plus importante de la population communale face à ce type de nuisances, le long de la RD 826 (ancienne RN 126).

Extrait de l'Arrêt « Classement Voies sonores » de 2005

Communes concernées.	Noms des infrastructures.	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou en To) (2)
Drémil Lafage	RN 126 RN 126	L.C. - RD1 (L.C. avec Flourens) Entrée aggl. Drémil-Lafage - Sortie aggl. Drémil-Lafage.	4 4	30m 30m	To To

Classement de l'Arrêt « Classement Voies sonores » de 2014

Commune traversée par une voie classée	N° de planche	Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
				Débutant	Finissant			
Drémil-Lafage	41	RD826	RD826-03	L.C.	entrée Drémil	3	100	T.O.
			RD826-04	entrée Drémil	RD66D	4	30	T.O.

OBJECTIF 10 : Supprimer l'emplacement réservé n° 1

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 11 : Intégrer l'annexe « 5i – Droit de préemption urbain »

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.