

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



Flourens

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2008

**1^{ère} Mise En Compatibilité du PLU
Approuvée par DCM du 18 février 2016**

**1 – Notice explicative justifiant et
explicitant la mise en compatibilité**



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

Partie 1	
Présentation de la procédure	5
Partie 2	
Déclaration de projet	11
Partie 3	
Mise en compatibilité	21

PARTIE 1 PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1. Rappel des évolutions du document d'urbanisme

La commune de Flourens est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2008, qui n'a pas fait l'objet d'aucune évolution depuis cette date.

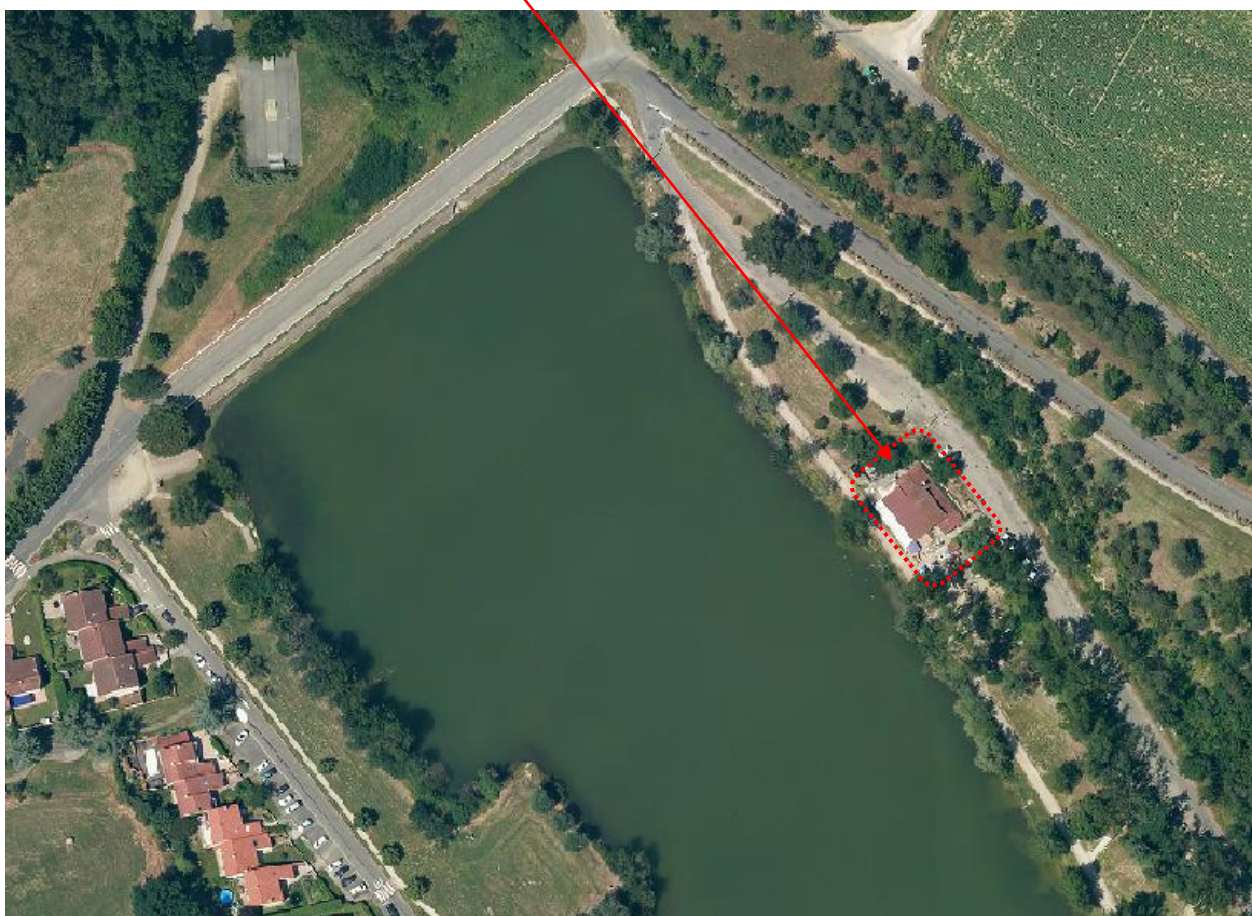
La compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée à Toulouse Métropole en 2011, lorsque la commune a été intégrée à la communauté urbaine, devenue Métropole depuis le 01 janvier 2015.

2. Objet de la procédure

Le lac artificiel de Flourens a été créé en 1968, à partir d'un barrage édifié dans une petite vallée très marquée. Il constitue l'un des éléments majeurs et structurants de la commune.

C'est aujourd'hui un lieu de détente, de promenade et de loisirs très prisé par les habitants de la commune mais également par de nombreux visiteurs extérieurs, notamment aux beaux jours.

En 1977, a été construit sur sa berge nord une guinguette qui s'est transformée au fil du temps en restaurant (le Petit Cab). Fermé depuis quelques années, ce bâtiment vient d'être racheté par une société privée qui propose la réhabilitation (démolition et reconstruction) de cet établissement.



Outre l'aspect restauration, ce projet va permettre de développer un certain nombre d'activités de loisirs, renforçant ainsi l'attrait touristique de ce secteur : aires de jeu et structure gonflable pour les enfants, espace poney avec promenade hippique autour du lac et location de canoës. À l'étage du projet sont prévues différentes salles dont certaines seront mises à disposition des associations communales dans le cadre d'un conventionnement avec la municipalité.

Situé en zone N du PLU, qui n'autorise que l'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes, ce projet nécessite une évolution réglementaire du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Flourens.

Compte tenu de l'importance de ce projet pour la Commune, Toulouse Métropole a décidé d'en faire valoir l'intérêt général par une déclaration de projet conformément à l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme (CU) nécessitant la mise en compatibilité du PLU prévue aux articles L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-2 du CU.

Le cadre juridique de la procédure est défini par les articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.300-6 :

« les collectivités territoriales peuvent après enquête publique se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement. Les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2 sont applicables (...).

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

(...)

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

- L.123-14 :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »

- L.123-14-2 :

« Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint. Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : (...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.

Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. (...)

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée : (...)

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. »

- R.123-23-2 :

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

a) Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

b) Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'organe délibérant ou au maire.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

3. Mise en œuvre et calendrier

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est menée par Toulouse Métropole. Elle a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 9 avril 2015.

La notice présente dans un premier temps l'intérêt général du projet et dans un second temps les dispositions du PLU à mettre en compatibilité pour assurer sa mise en œuvre.

Conformément à l'article I.123-14-2 du CU, une réunion d'examen conjoint a été organisée le 20 juillet 2015, avant l'enquête publique, avec les personnes publiques associées suivantes :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du SMEAT,
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
Monsieur le Président de Toulouse métropole,
Madame le Maire de la commune de Flourens
Messieurs les Présidents des EPCI voisins de Flourens,
Messieurs les Maires des communes riveraines de Flourens.

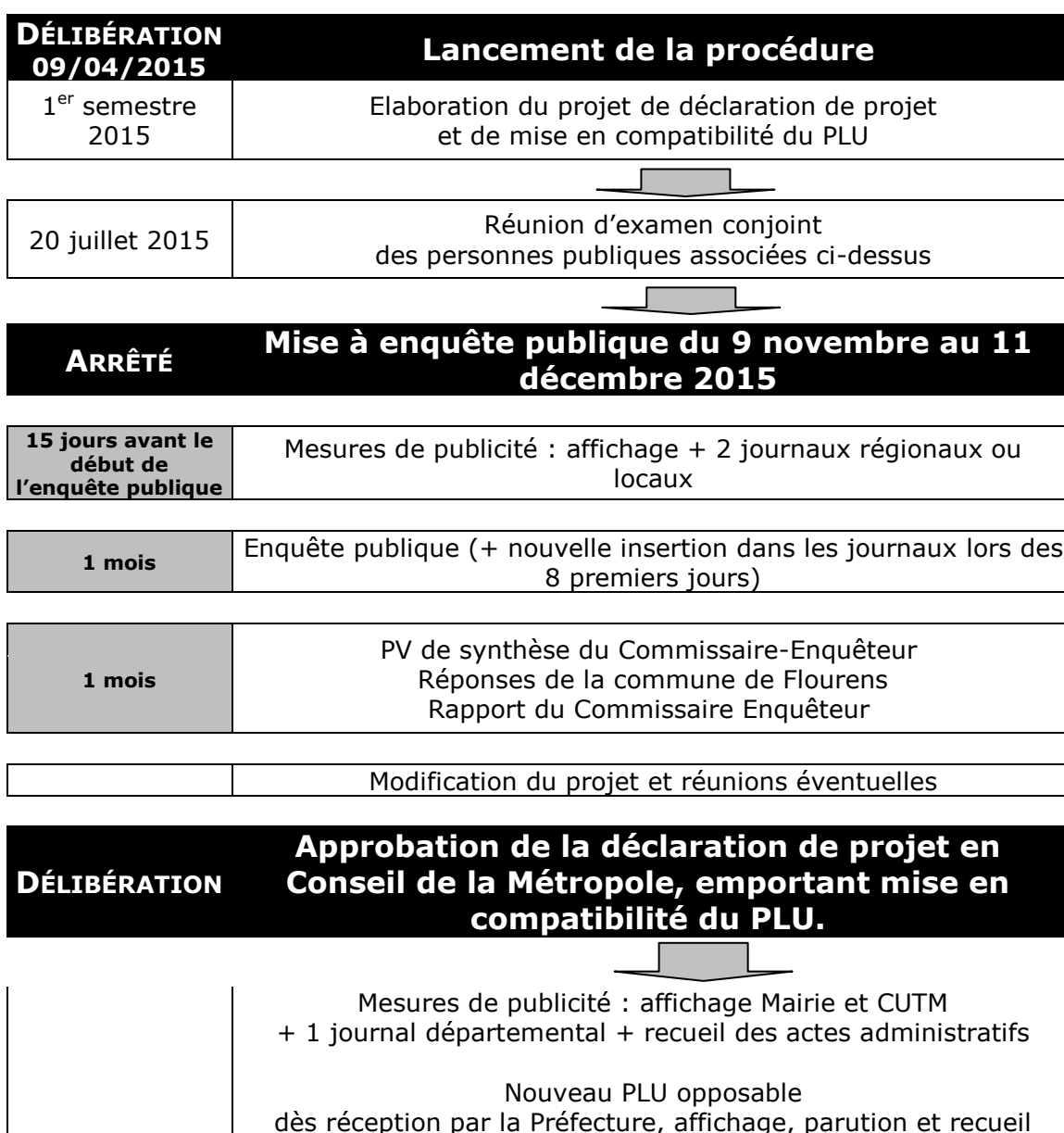
L'ensemble du dossier, y compris le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et les pièces du PLU modifiées, est soumis à enquête publique par arrêté du Président de Toulouse Métropole du 7 octobre 2015. L'enquête publique a lieu du 9 novembre 2015 au 11 décembre 2015.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil de la Métropole se prononcera sur l'intérêt général de l'opération en adoptant la déclaration de projet, qui emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU.

4. Contenu du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête comporte les documents suivants :

- Les documents administratifs relatifs à la procédure :
 - o Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
 - o Arrêté de dispense d'une évaluation environnementale
- La présente notice de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU présentant les caractéristiques les plus importantes du projet et les principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu ;
- Les pièces du PLU concernées par la mise en compatibilité :
 - o Les documents réglementaires écrit et graphique
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et les avis émis par écrit.



PARTIE 2

DÉCLARATION DE PROJET

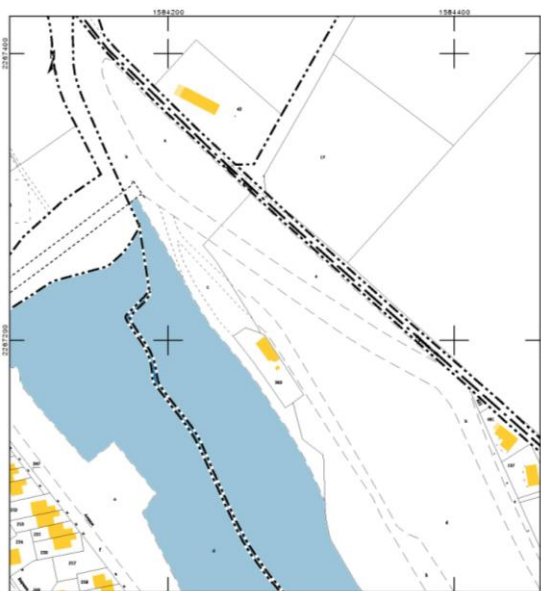
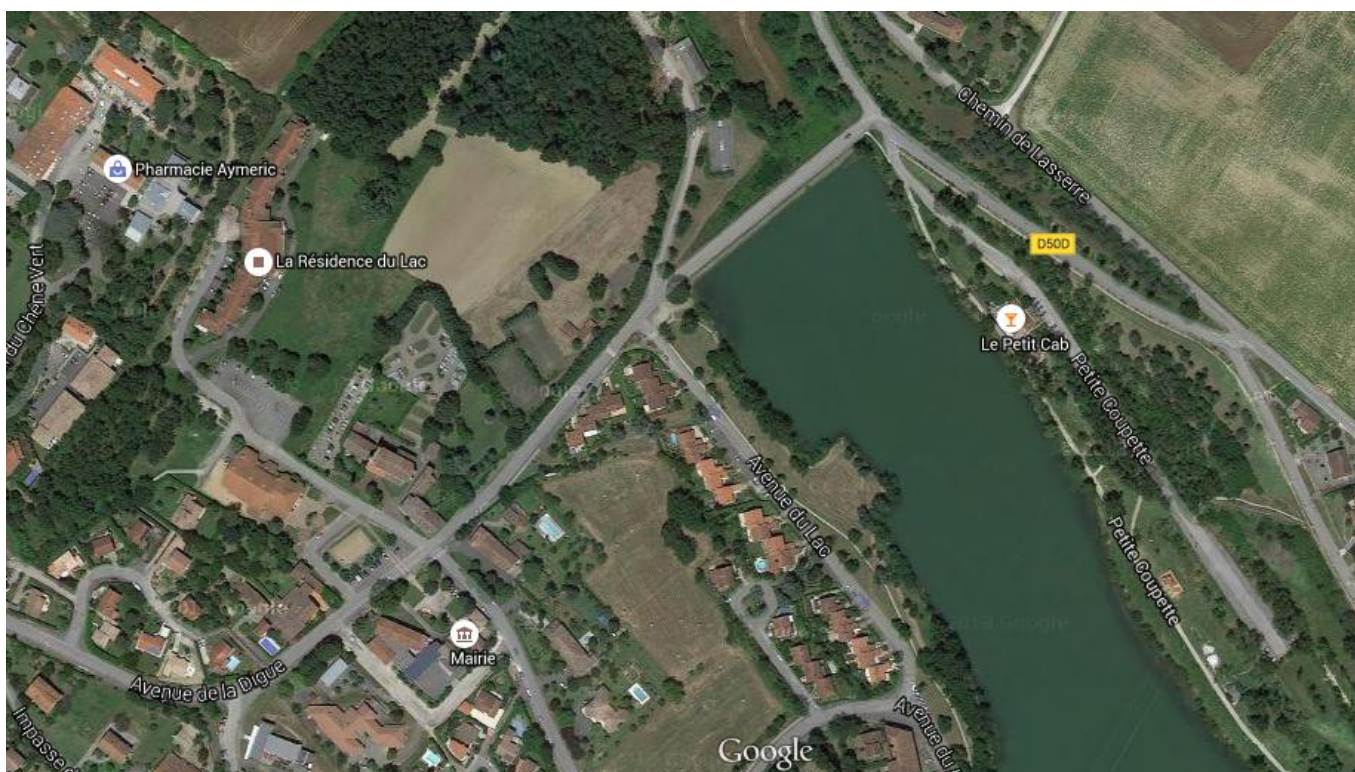
Un projet d'intérêt général

Ce projet de réhabilitation du Petit Cab présente un intérêt général pour plusieurs raisons :

- C'est d'abord un projet d'intérêt économique car il va permettre de créer environ 4 ou 5 emplois à l'année et encore plus en été avec le recrutement de personnel saisonnier.
- C'est également une offre en équipement pour la commune de Flourens et tous ces administrés. En effet, dans le cadre d'un conventionnement entre les propriétaires et la municipalité, le prêt et l'utilisation de salles polyvalentes permettra de répondre à la demande sans cesse croissante des associations communales qui ne disposent actuellement que d'une salle des fêtes et d'un pool house,
- C'est surtout l'opportunité pour la commune de conforter le cadre paysager et bucolique du site en permettant la création d'un bâtiment architecturalement très bien intégré à cet espace naturel.
- C'est enfin un projet qui vise à redonner un attrait touristique et de loisirs à l'espace public de cette zone, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui porte une attention toute particulière au cadre de vie de la commune, notamment en identifiant les berges du lac comme espace fédérateur d'une vie collective.

1. Le projet de reconstruction

Localisation



Le terrain

Il s'agit d'un terrain de 1 000m² situé en bordure Nord-Est du lac de Flourens. Il est actuellement desservi par une voie haute communale en impasse vers le parking du lieu-dit "petite coupette" pour les usagers de ce site naturel exceptionnel et par le cheminement piéton faisant lui-même le tour du lac.

Le terrain présente une déclivité toute relative sur sa longueur le long du lac avec 5 cm de dévers mais est implanté en butée de la voie haute de desserte située à 4,46 m du plateau le caractérisant avec quelques parties plus hautes aux endroits des différents trous du mini-golf.

État des lieux & Environnement

L'ancienne activité des lieux comprenait entre autre sur sa partie sud-est un mini-golf de plusieurs trous en très mauvais état et aujourd'hui complètement abandonné.

La partie principale accueille quant à elle l'ancien restaurant et bar "Le Petit Cab" fermé depuis l'été 2014. Il occupe actuellement 270 m² d'emprise au sol par un bâtiment de plain-pied. Ce bâtiment de piètre qualité esthétique et constructive est voué à une démolition certaine d'autant qu'il ne répond plus aux nouvelles réglementations diverses actuelles dont celle sur l'accessibilité aujourd'hui complètement inexistante.



Cette activité en bord du lac était accessible par le biais d'un escalier béton lui aussi hors norme reliant cette parcelle à la voie haute communale.

Le terrain est à ce jour abandonné. Le foncier comprend sur sa limite sud-ouest avec le cheminement piéton, 5 peupliers sans grand intérêt sylvestre, ainsi qu'un petit bouleau chétif au milieu du parcours du mini-golf. Les alentours avec le lac de Flourens, son cheminement piéton, ses prairies, sont d'une qualité paysagère incontestable. Le bord du lac est surplombé par la voie de desserte du parking public et, plus haut, par une antenne de la route départementale 50D, antenne viaire du chemin de Lasserre. Ce bord du lac offre une vision au village de Flourens.



À noter que le contexte historique de ce restaurant bar est une réalité pour tous les habitants de cette commune. Plusieurs générations flourensoises ont pu apprécier cet établissement et le lien social s'y rattachant.



Le projet, l'Architecture du bâtiment

L'enjeu principal de ce projet est sa parfaite intégration à son environnement naturel ainsi qu'une réponse en volume architectural quasi identique au bâtiment existant voué à la démolition.

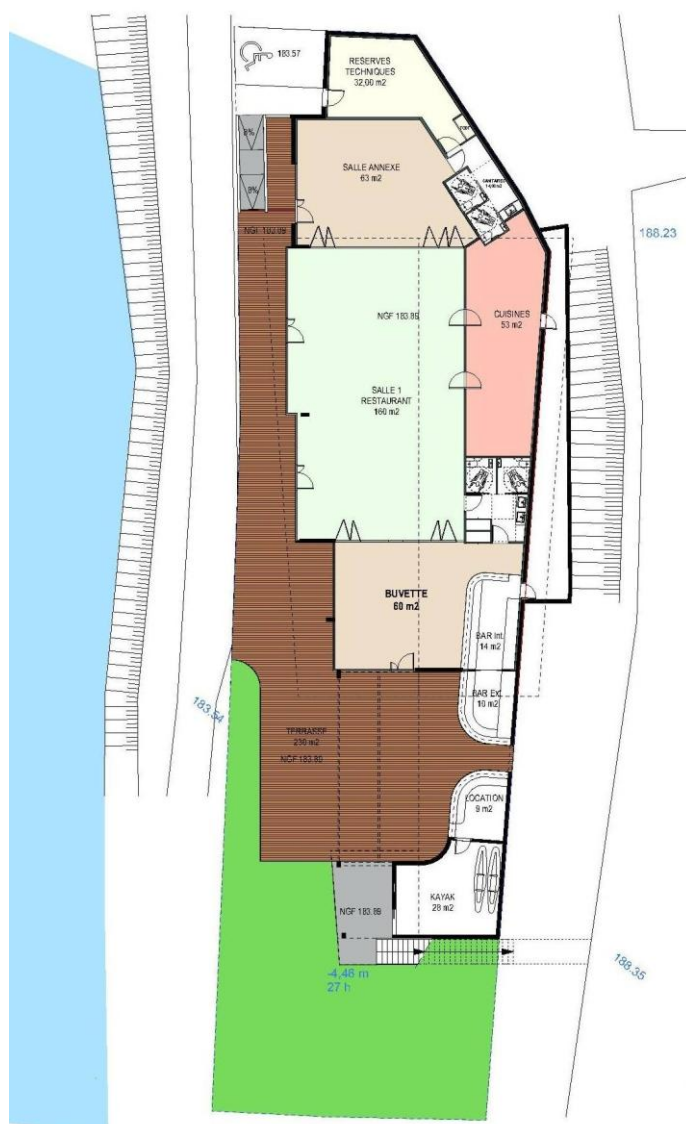
Ainsi le site gagnera en qualité par un bâtiment moderne aux lignes abouties, aux matériaux pérennes et respectueux et aux dimensions modestes mais innovantes.

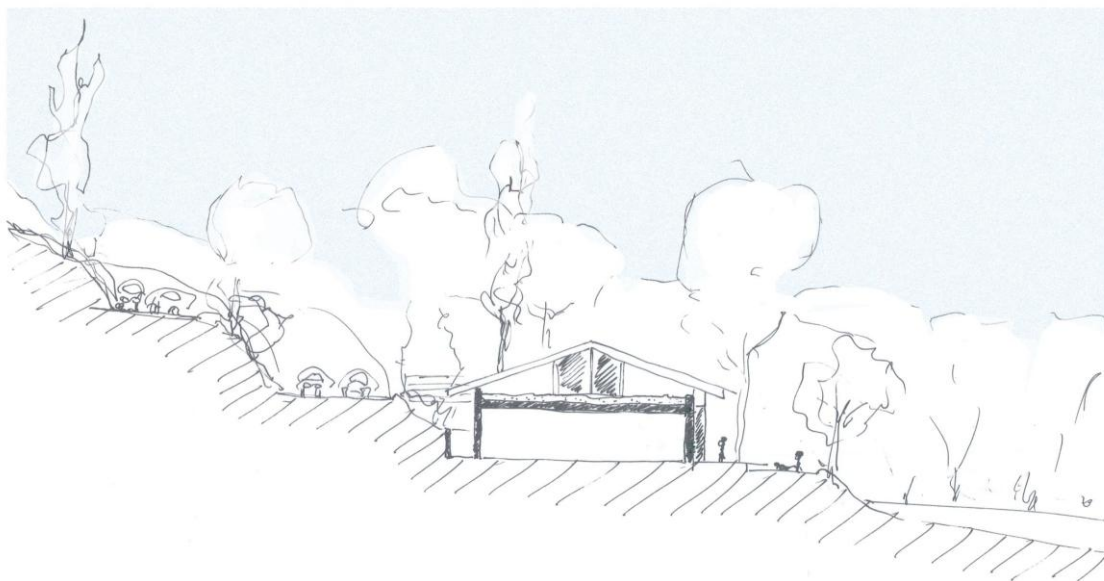
Le projet se compose donc de trois sous-ensembles déclinant les divers usages de cet établissement.

Proche de l'accès du site aux promeneurs, à la fourche entre le cheminement autour du lac et la voie desservant la poche de stationnements publics surplombant le lac au Nord-Est, sera aménagée une place PMR sur l'assiette foncière du projet. Cette place a le grand avantage de rendre ainsi enfin accessible la totalité du projet aux personnes à mobilité réduite. De celle-ci, par le biais d'une légère rampe d'accès sur le plateau de la terrasse bois desservant la totalité du projet, on accède à la salle polyvalente de plus de 60 m². Volume identifiable de l'extérieur par un traitement en toiture terrasse.

Suivent les deux grandes salles principales fermées du projet avec le restaurant et la buvette pour un total de 220 m² avec les cuisines en fond. Cet ensemble est coiffé

architecturalement par une belle toiture à deux pentes traitée en complexe végétalisé, au faitage élancé formant proue sur un pignon vitré au-dessus du premier volume du bâtiment en toiture terrasse. Cette toiture au faitage incliné participe à l'intégration du projet dans les lignes stratifiées du paysage dans lequel il s'implante. Elle permettra aussi de réduire son impact visuel vu du dessus par la route et traitera du même coup par sa nature propre la rétention des eaux pluviales.





Le troisième ensemble qui se greffe aux volumes architecturaux précédents par une homothétie du toit principal qui ici, plus réduit, vient recouvrir cette espace, comprend le comptoir du bar extérieur permettant une activité autonome puis celui de la location de matériel en rapport avec les activités ludiques autour de la plage et enfin d'un local de rangement pour les divers matériels avec un auvent permettant de se protéger d'une intempestive raison météo.

Ainsi placé, au bas du nouvel escalier faisant le lien entre ce nouvel établissement et le parking haut, cet auvent permettra aux arrivants de profiter de la perspective de cette architecture originale tout en attendant les retardataires, juste avant de s'engager soit vers le bar soit vers le restaurant. Cet escalier, véritable entrée ou descente vers le projet, sera agrémenté d'un ensemble paysager, ce jardin d'accompagnement paysager de plus de 200 m² sera l'occasion de réintroduire des essences propres aux pourtours de ce genre d'espace naturel humide et de créer un espace de transition esthétique entre la promenade piéton et la terrasse du projet.

Ce jardin aura une position stratégique :

- Il sera un espace obligatoirement traversé par la clientèle du restaurant ou les promeneurs arrivant du parking supérieur.
- Il sera aussi directement visible au sud-est par les piétons qui chemineront le long du lac. Il doit donc être une vitrine du nouveau restaurant, magnifier le futur bâtiment, donner l'envie aux promeneurs de s'arrêter pour profiter d'une pause à l'ombre des frondaisons. Le jardin doit être en harmonie avec le style épuré et discret du futur restaurant. Il doit également s'insérer dans son environnement, en assumant paradoxalement une forte identité.

L'idée est de créer un jardin de berge luxuriant, associant des plantes de ripisylve comme l'alisier, la viorne ou le sureau à des végétaux plus exotiques, évocateurs de milieux aquatiques mais pourtant parfaitement adaptés à la sécheresse relative de cette zone, comme l'acanthé ou l'euphorbe.

Les plantes choisies seront autonomes, capables de se développer sans arrosage artificiel. L'escalier suspendu, permettant l'accès au parking supérieur, sera le support d'une végétation grimpante abondante.

Au cœur de cette épaisse végétation, le jardin accueillera quelques tables invitant à l'arrêt et à la contemplation du lac.

Dans sa globalité, cette architecture va bien évidemment s'ouvrir vers la meilleure vue qu'offre cet emplacement d'exception. Elle sera donc rythmée sur sa façade sud-est de larges baies vitrées toute hauteur. Outre la vue sur le lac, ces ensembles vitrés permettront de profiter de l'indispensable apport solaire gratuit pour la conception intelligente de l'enveloppe de ce bâti.

Ces mêmes ensembles pourront s'ouvrir sur la longue terrasse en bois accompagnant cette façade sur le lac et ainsi permettre de dilater de façon instantanée les surfaces du restaurant, du bar ou de la salle annexe. L'intérieur pouvant ainsi se répandre au plus près du lac quand le temps offre sa douceur.

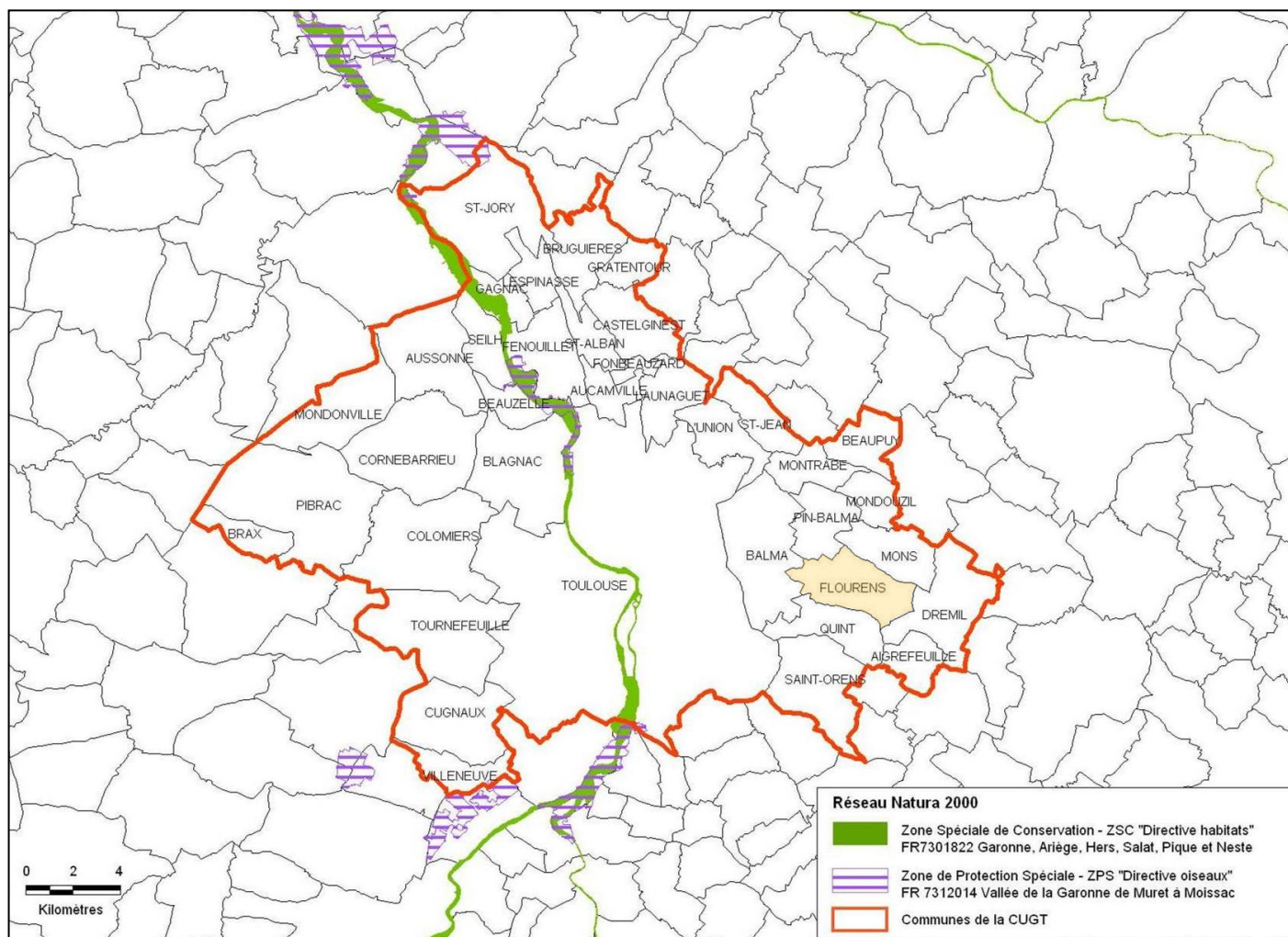
Un projet d'exception pour ce site d'exception en parfaite harmonie avec le cadre naturel des lieux. Ce souci de limitation et d'intégration du projet dans cet environnement naturel, est complété dans la logique de développement durable, par une conception du bâti durable et notamment :

- l'enveloppe du bâti, son isolation, son système de chauffage et son étanchéité respecteront la réglementation thermique en vigueur (à minima la norme RT 2012),
- les ensembles menuisés en aluminium à rupture de pont thermique, double vitrage à isolation thermique renforcée, faible émission et gaz argon,
- la toiture végétalisée de type «Verdura» de chez Eternit : système de végétalisation en pente des couvertures par des bacs pré-cultivés à réserve d'eau (donc rétention ponctuelle des eaux pluviales et pérennité des plantations),
- le système de chauffage efficient en adéquation avec l'étude thermique calculée et optimisée par un bureau d'étude expérimenté,
- le parement en façade avec de la brique en terre cuite régionale du Savrès (Empeaux) et une vêtture bois autoclave sans entretien.



Situation du projet au regard de la zone Natura 2000

La commune de Flourens ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, deux sites de protection se situent dans l'agglomération toulousaine, le long de la Garonne.



Au regard de la consommation énergétique et changement climatique :

Le volet qualité environnementale

L'objectif est de réaliser un projet en adoptant une conception bioclimatique afin de :

- Favoriser un rendement énergétique optimal du bâtiment,
- Diminuer les coûts d'exploitation du bâtiment,
- Favoriser le confort des utilisateurs.

La conception de ce bâtiment dépasse la réglementation thermique 2012 applicable à ce jour, avec un objectif de se rapprocher d'une conception architecturale bioclimatique.

Le but étant de réduire l'empreinte énergétique du projet, tout en travaillant sur une simplification d'utilisation et de maintenance.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT CLIMATIQUE

L'implantation du bâtiment est travaillée sur les principes du bioclimatisme avec :

- une volumétrie compacte,
- une bonne exposition, avec ouvertures importantes au SUD, SUD-OUEST et absentes au NORD,
- une optimisation des apports d'énergies du soleil
- une protection des vents dominants

SOLUTIONS TECHNIQUES

La réalisation d'un bâtiment à faibles besoins énergétiques commence par une enveloppe performante et offrant une très bonne étanchéité à l'air. Un travail particulier, axé sur l'optimisation de l'enveloppe du bâtiment, sera réalisé.

L'enveloppe thermique du bâtiment sera traitée avec des matériaux performants et écologiques afin de réduire au maximum les pertes énergétiques.

Les murs seront composés de deux couches de laine de bois pour atteindre une résistance thermique élevée.

Les toitures avec 24 cm de laine de bois ($R = 6.30\text{m}^2\text{K/W}$) et complété de terre végétale. Les menuiseries seront très performantes.

L'inertie, très importante dans un bâtiment comme celui-ci, permettra de s'opposer aux variations brutales de température. Elle favorise ainsi un confort homogène et durable dans l'ensemble du bâtiment. La masse des planchers, des refends intérieurs, de la terre végétale sur les toitures apportera l'inertie cette inertie.

Pour les apports solaires, seront utilisés les phénomènes de transfert de l'énergie afin d'obtenir des gains de chaleur à travers l'enveloppe du bâtiment. Aussi la masse thermique des matériaux permettra de stocker les apports solaires afin de chauffer les pièces avec un décalage dans le temps en hiver. Les mêmes masses thermiques protégées du soleil peuvent tempérer l'ambiance et empêcher le réchauffement de l'air intérieur l'été.

L'éclairage naturel est un point important sur ce type de projet, et doit permettre de minimiser les consommations induites par de l'éclairage artificiel. Pour y satisfaire, une façade sud largement vitrée sera travaillée, tandis que les autres façades seront rationalisées au maximum. Pour compléter cet éclairage naturel, il sera proposé la mise en œuvre de « sun tunnel » permettant de bénéficier de 6500 lumens maximum par ouvrage pour les parties arrière du projet, celles calées contre la topographie accidentée du foncier.

Concernant la qualité d'air intérieur : la ventilation étant un poste de consommation très important, un système double flux avec échangeur haute efficacité, couplé à un puits canadien sera installé. Cette solution permettra en hiver de récupérer des calories dans le sol et à l'inverse (en été) de rafraîchir naturellement les différents volumes des bâtiments.

Pour la ventilation naturelle, des ouvertures sécurisées en partie haute comportant des registres motorisés actionnant l'ouverture ou la fermeture permettront la désurchauffe du bâtiment.

La mise en œuvre d'une pompe à chaleur, couplée aux centrales de traitement d'air pour la production de chaud et de froid nécessaires au bâtiment, sera une solution permettant de produire 4 fois plus de Kwh thermiques que les besoins électriques de la machine (COP = 4).

Solaire hybride :

Pour les besoins d'eau chaude sanitaire (cuisine notamment) une solution de production de type solaire thermique permettant de couvrir environ 50% des besoins. Avec la technologie hybride, ces mêmes capteurs permettent de produire de l'électricité et de compenser les 50% restant. Cette solution permet de réaliser l'intégralité de l'eau chaude naturellement et sans consommation.

Au regard de la ressource en eau :

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellement, seront collectées. Deux options sont à envisager ;

Le règlement d'assainissement pluvial autorise le rejet dans le réseau, d'un débit de fuite maximal correspondant au débit généré par un coefficient d'imperméabilisation de 20% de l'unité foncière.

Dans le cadre d'un rejet direct dans le milieu naturel il doit faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau, soumis pour validation à la DDT.

Assainissement : Le réseau d'assainissement dessert aujourd'hui cette construction qui y sera raccordée.

Au regard des nuisances

Cet établissement s'inscrit dans l'environnement de cet espace récréatif et de loisirs. Sa fréquentation future doit permettre d'en renforcer le caractère, sans provoquer de nuisances supplémentaires compte tenu d'un aménagement limité en capacité de maîtriser tout afflux.

Au regard de la sécurité et des risques

La Plan de Prévention des Risques Sécheresse (PPRS) sera appliqué

Il est à noter que cette construction, compte tenu de sa destination ouverte au public, fera l'objet d'une consultation sécurité et accessibilité.

PARTIE 3

MISE EN COMPATIBILITÉ

1. Rappel de la procédure

La mise en compatibilité du PLU de Toulouse métropole - Commune de Flourens porte sur la prise en compte d'un projet de réhabilitation (démolition et reconstruction) du restaurant Le Petit Cab. Initié par la municipalité, ce projet vise à répondre aux besoins de la population sur ce secteur en s'insérant au mieux dans l'environnement de la commune.

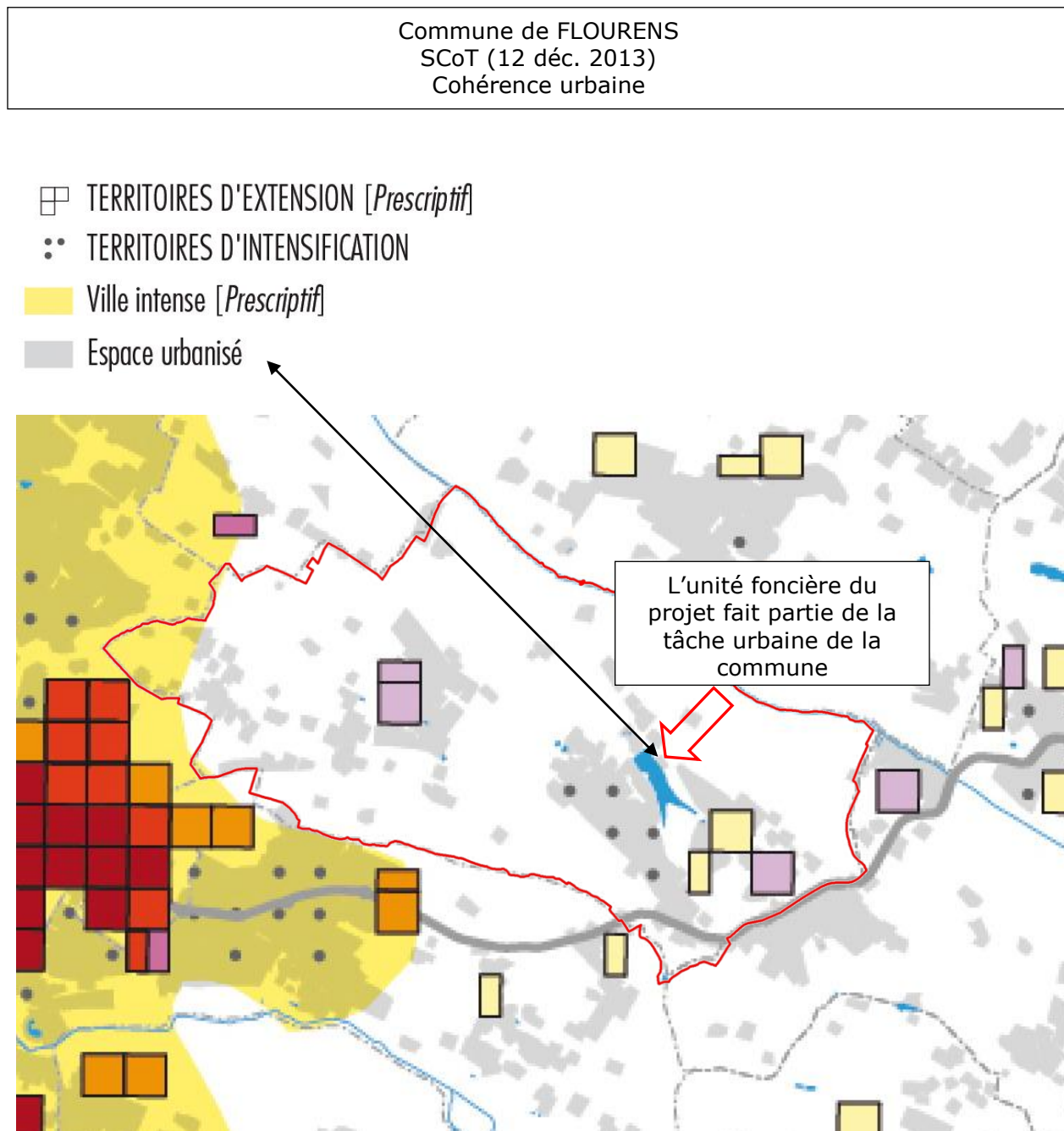
Le projet fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet afin de faire reconnaître son intérêt général et la nécessité, pour la collectivité, de mettre en compatibilité les dispositions du PLU qui ne permettent pas actuellement sa mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.123-14 et L.123-14-2 du CU.

Il convient d'examiner les dispositions actuelles du PLU qui empêchent la réalisation de cette reconstruction et de proposer des modifications qui permettront sa mise en œuvre tout en respectant l'équilibre général du PADD, la cohérence interne des documents d'urbanisme et leur compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Outre la présente notice, les pièces modifiées du PLU, les documents écrit et graphique du règlement seront annexées au dossier soumis à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU, une délibération du Conseil de la Métropole se prononcera sur l'intérêt général de cette reconstruction en adoptant la déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du PLU.

2. La compatibilité de la reconstruction au regard du SCoT

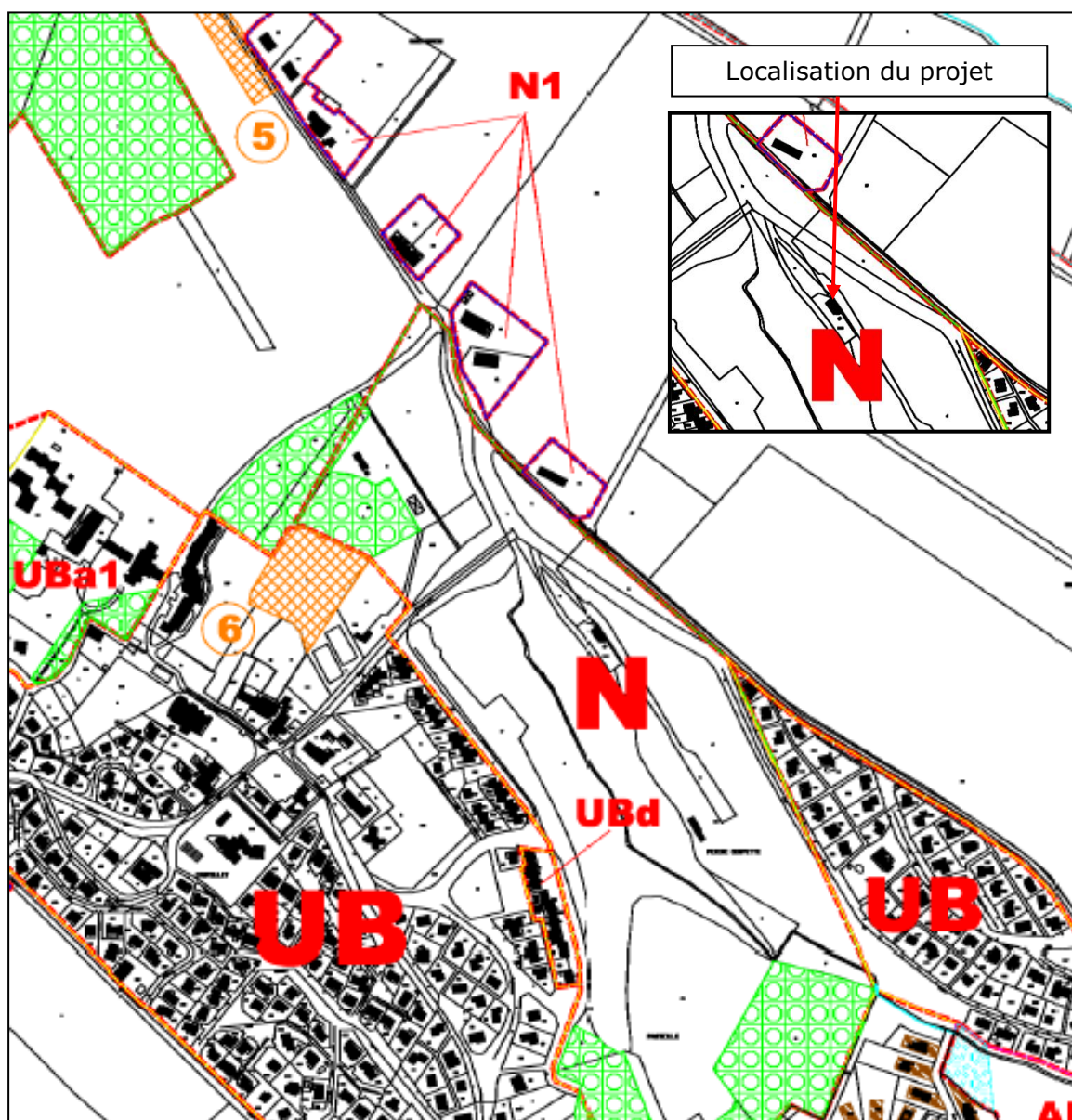


3. Le projet dans le PLU

Le projet se situe actuellement dans la zone **N** du PLU. Cette zone naturelle permet, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions liées aux activités nautiques (buvette, location de matériel nautique...).

Toutefois, les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec le projet car elles n'autorisent pas la reconstruction.

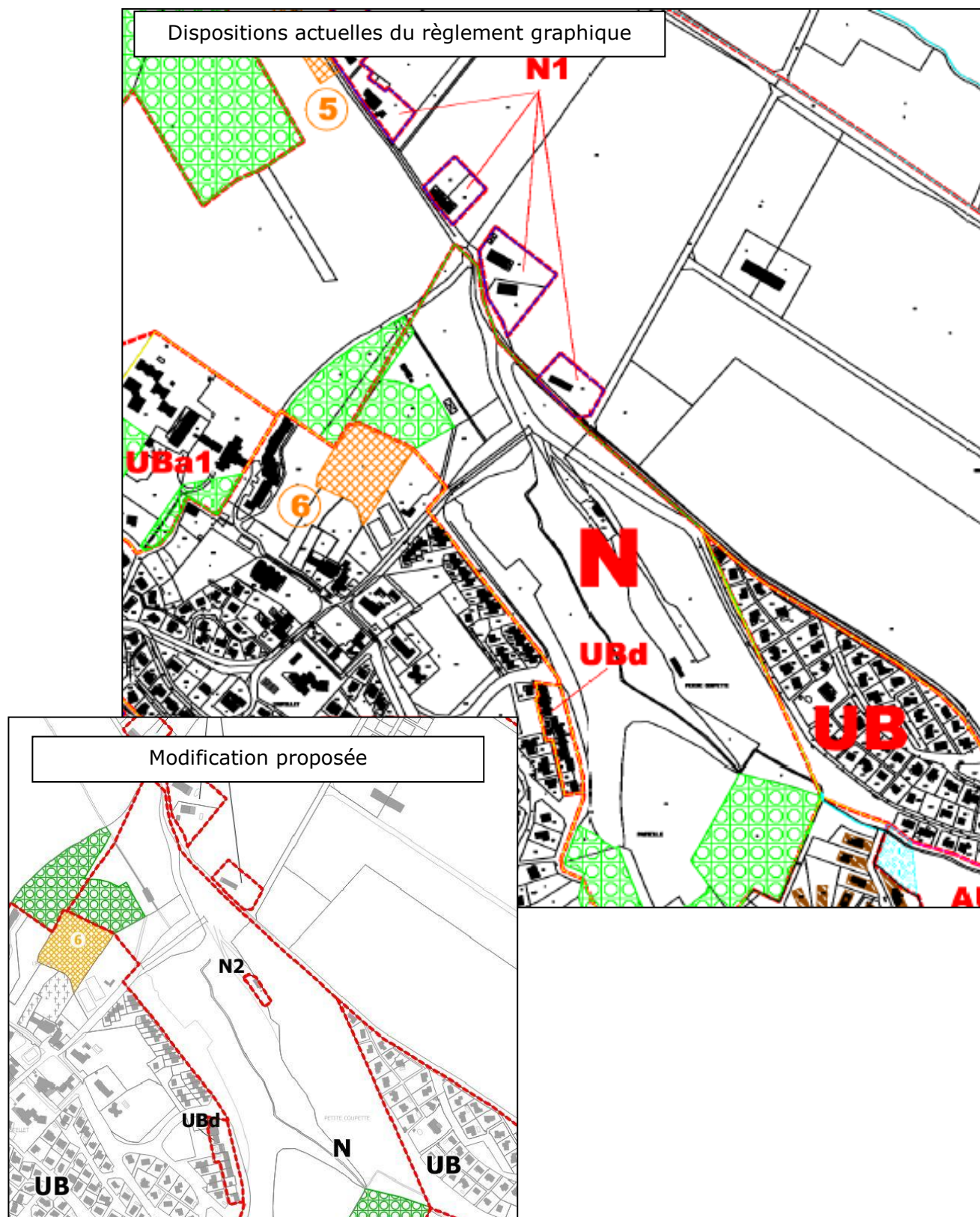
Dispositions actuelles du règlement graphique



Les dispositions réglementaires à faire évoluer

→ Au niveau du règlement graphique

Il est proposé de créer dans la zone N, un sous-secteur N2 destinée à recevoir ce projet d'intérêt collectif.



→ Au niveau du règlement écrit

Il est proposé de modifier différentes règles de la zone N en y intégrant les spécificités du nouveau secteur N2

Modifications proposées portées en rouge

Zone N

Caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux espaces boisés de la commune, au Lac de Flourens et à ses abords relativement boisés; c'est une zone de repos, de détente et de loisirs.

La zone N1 correspond aux parcelles d'habitat diffus situées sur le territoire communal.

Quelques zones N1 sont situées à proximité de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (loi Bruit du 31 décembre 1992), ce qui implique des précautions pour certaines constructions (voir annexes du PLU).

La zone N2 destinée à la construction d'un bâtiment de restauration à usage commercial, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction.

L'ensemble de la zone est concernée par l'application du PPR sécheresse.

N - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières visées à l'article N - 2.

N - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N :

- Les constructions liées aux activités nautiques (buvette, location de matériel nautique...).
- Les constructions liées à usage sportif ou de loisirs.
- L'extension des constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans la zone N1 :

1. L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sans changement d'affectation.
2. La création d'annexes aux habitations à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière que la construction principale.
3. Le changement de destination uniquement pour de l'habitat, à condition que les bâtiments présentent un intérêt architectural ou patrimonial et qu'ils soient repérés sur les pièces graphiques du règlement 4.2. par une astérisque (*).

- En bordure de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les extensions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et les secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

Dans la zone N2 :

La construction d'un bâtiment de restauration à usage commercial, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction.

De plus, dans toutes les zones, les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du P.P.R. Sécheresse annexé au dossier de PLU.

N - ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.
Toute création d'accès direct individuel est interdite sur la RN126.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles desservent.

N - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis et doit présenter les caractéristiques préconisées dans le Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser, à sa charge, et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

N - ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En N1, les terrains devront avoir les caractéristiques nécessaires à la réalisation de systèmes d'assainissement individuel conformément aux recommandations de la Carte d'Aptitude des Sols annexée au PLU.

N - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N2 :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0 ou 1 mètre du domaine public.

Le surplomb du domaine public peut être autorisé dans la limite de 2 mètres.

N - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N - ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut pas excéder 6 mètres sous sablière.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N2, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 6 mètres sous sablière.

N - ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

De plus, dans la zone N1 :

- Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur totale sur les voies et emprises publiques.
- Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur totale sur les limites séparatives.

N - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur N2.

N - ARTICLE 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS- ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.113-1 et art. L.113-2).

2. Espaces libres et plantations

2.1. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.