

Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

Pibrac

Approuvé par DCM du 08 avril 2003

- . 1^{ère} modification approuvée par DCM le 27 juillet 2006
- . 2^{ème} modification et 1^{ère} révision simplifiée approuvées par DCM le 08 mars 2007
- . 2^{ème} et 3^{ème} révision simplifiée approuvées par DCC le 22 juin 2009
- . 3^{ème} modification approuvée par DCC du 19 décembre 2013
- . Mise En Compatibilité Coustayrac approuvée par DCC du 18 décembre 2014
- . Mise En Compatibilité Parc de l'Escalette par arrêté préfectoral du 02 avril 2015

4^{ème} modification du PLU **Approuvée par DCM du 29/06/2017**

1 - Rapport de présentation

- **Notice explicative**



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

S O M M A I R E

Introduction	Page 5
1 - Rappel	Page 5
2 - La procédure	Page 7
3 - Objectifs de la modification et dispositions retenues	Page 11
4 - Incidences du projet sur l'environnement	Page 63

INTRODUCTION

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1^{er} janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole et Métropole au 1^{er} janvier 2015.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de PIBRAC.

1 – RAPPEL

La commune de PIBRAC est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 03 avril 2003 ; qui a fait l'objet de :

- **La première modification** a été approuvée par délibération du conseil municipal du 27 juillet 2006.
- **La deuxième modification** et **la première révision simplifiée** ont été approuvées conjointement par délibération du conseil municipal du 08 mars 2007.
- **Une deuxième et troisième révision simplifiée** ont été approuvées conjointement par délibération du Conseil Communautaire du 22 juin 2009.
- **La troisième modification** a été approuvée par délibération du conseil communautaire 19 décembre 2013.
- **La Mise En Compatibilité Coustayrac** a été approuvée par DCC du 18 décembre 2014.
- **La Mise en compatibilité Parc de l'Escalette** par arrêté préfectoral du 02 avril 2015.

2 – LA PROCEDURE

Le cadre législatif et réglementaire de la procédure

→ Champ d'application de la procédure de modification

En application de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme¹, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont **notamment** pour effet :

- ✓ De majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- ✓ De diminuer les possibilités de construire ;
- ✓ De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- ✗ Modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- ✗ Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- ✗ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- ✗ Comporter de graves risques de nuisances.

→ Déroulement de la procédure

L'enquête Publique :

La présente modification a été engagée par Délibération du Conseil de la Métropole en date du 30 juin 2016 et mise en œuvre par arrêté du Président de Toulouse Métropole. Elle est soumise à Enquête Publique par Arrêté de Toulouse Métropole.

Monsieur BRELIERE Jean-Jacques a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire cette enquête, qui se déroulera du 30 janvier 2017 au 03 mars 2017 inclus.

Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie/Pyrénées-Méditerranée,
Monsieur le Président du Conseil Départemental 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,
Madame la Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat de Midi-Pyrénées
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
Madame le Maire de Colomiers ainsi qu'aux maires des communes limitrophes.

¹ « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Contenu du dossier :

Le dossier devra contenir :

- Une notice de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
- Les pièces administratives relatives à la procédure ;
- Les avis des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

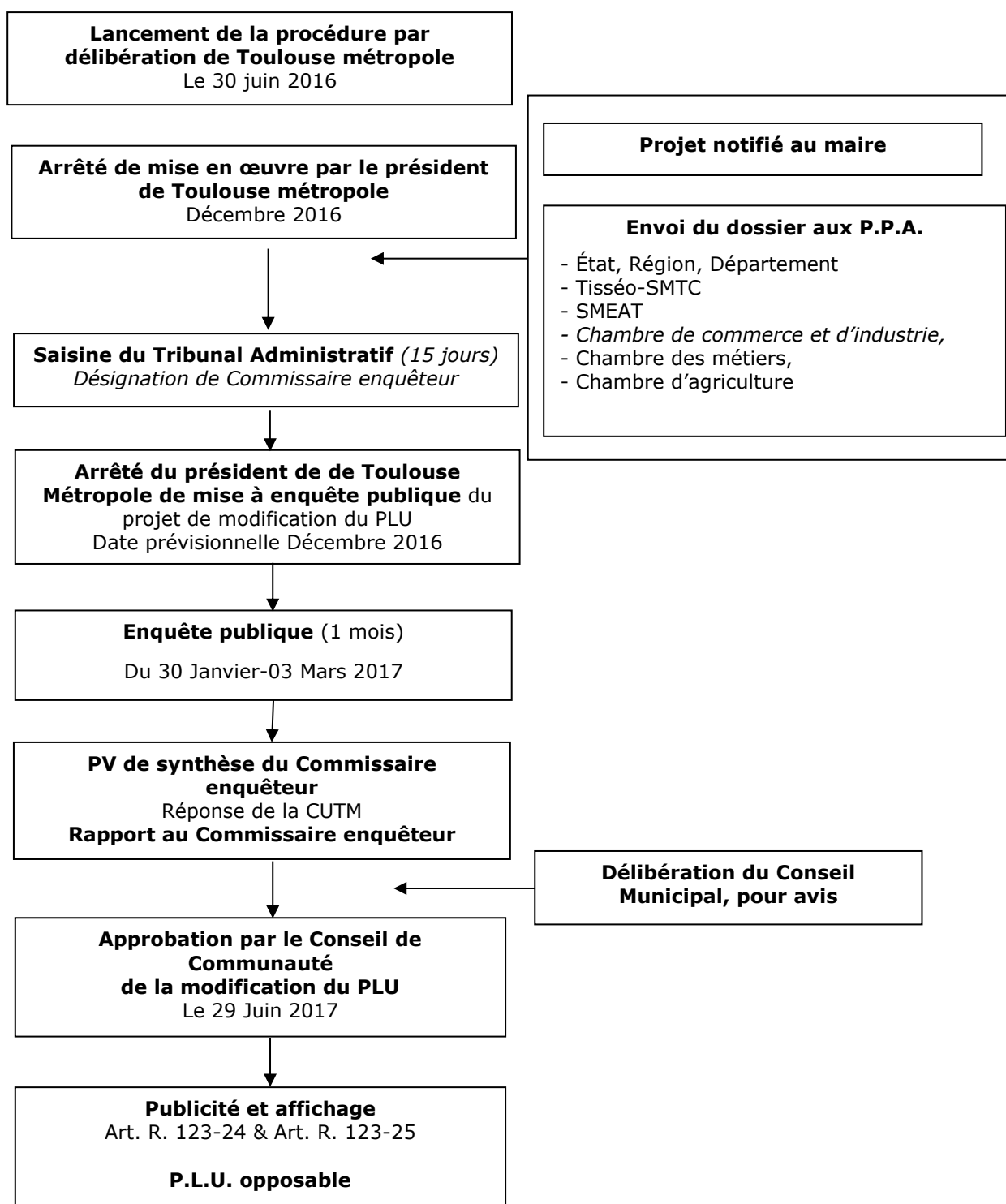
Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

A noter

Les ajustements apportés au contenu du règlement écrit sont de deux ordres :

- les ajouts d'information apportés au contenu du règlement écrit sont signifiés par : **ajout en rouge**
- les suppressions d'information retirées du contenu du règlement écrit en vigueur sont signifiées : ~~suppression~~ (**rouge barré**)

Les étapes de la procédure et le calendrier :



3 – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Depuis la date d'approbation du PLU et sa dernière modification, la commune a enregistré plusieurs évolutions dans son développement qui nécessite de revenir sur ce document.

Pour y répondre la modification porte sur 3 objectifs :

I - Évolutions induites par des dispositions législatives

1.1. Loi Alur	14
A - Prise en compte des effets.....	14
a) Modification des articles 5 et 14	14
b) Analyse et proposition de nouvelles règles pour encadrer ces effets	16
B - Introduction d'un nombre minimum de stationnement vélo	27
C - Introduction de la dérogation stationnement pour les résidences personnes âgées	28
1.2. Ordonnance Recodification Code Urbanisme	33

II - Autres évolutions réglementaires spécifiques

2.1. Propositions d'évolutions du règlement écrit.....	41
A - Article 6	41
B - Article 7	46
C - Article 11	52
2.2. Propositions d'évolutions du règlement graphique	56
A - Secteur Benauze.....	56
B - Secteur Coumettes	57
C - Correction d'erreur matérielle EBP Ferme Vialle	58

III - Mise à jour des annexes

3.1. ZAC Mesplès.....	60
3.2. Bruit	61
3.3. Notice déchets urbains	62
3.4. PPRI de l'Aussonnelle et de ses affluents.....	62

I - Évolutions induites par des dispositions législatives

1.1. Loi Alur	14
A - Prise en compte des effets.....	14
a) Modification des articles 5 et 14	14
b) Analyse et proposition de nouvelles règles pour encadrer ces effets	16
B - Introduction d'un nombre minimum de stationnement vélo	27
C - Introduction de la dérogation stationnement pour les résidences personnes âgées	28
1.2. Ordonnance Recodification Code Urbanisme	33

1.1. Loi Alur

A - Prise en compte des effets

a) Modification des articles 5 et 14

Objectif :

Application de la Loi ALUR de 2014 au règlement écrit du PLU

Justification : La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 Mars 2014 a modernisé le droit de l'urbanisme, en proposant notamment « des mesures en matière d'urbanisme visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain ».

Dans ce cadre, la Loi ALUR a notamment précisé :

- l'abandon de la notion de taille minimale de terrain à construire (article 5 des PLU), qui pouvait n'être précédemment utilisée que sous deux conditions : terrain sans assainissement collectif ou situé dans une zone d'intérêt paysager
- la suppression du COS, qui était l'un des indicateurs permettant de déterminer la densité bâtie de la construction admise sur un terrain.

Dispositions proposées :

Suppression, pour les zones concernées, à savoir la zone UC et UB, des prescriptions portées aux articles 5 et 14.

Les changements apportés au règlement écrit

☞ Pour la zone UB

« ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~Le C.O.S. est fixé :~~

- ~~* pour les constructions à usage d'habitat :~~
 - ~~- en secteur UBa : 0,35~~
 - ~~- en secteur UBb : 0,25~~

~~Un dépassement du C.O.S. jusqu'à 20 % est autorisé pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État (cf. article L.127-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~

- ~~* pour les autres constructions : 0,50. »~~
Néant

☞ Pour la zone UC

« ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 2 500 m².~~

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

Néant

« ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

~~En UCa et UCb, le C.O.S. est fixé à :~~

~~*0,10 pour les constructions à usage d'habitat en cas d'assainissement autonome.
Si les parcelles sont desservies par le réseau collectif, le C.O.S. pourra être porté à 0,15~~

~~Un dépassement du C.O.S. jusqu'à 20 % est autorisé pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État (cf. article L.127-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~

~~*0,25 pour les autres types de constructions (sous réserve de conformité avec les articles UC 1 et UC 2)~~

~~En UCn, le C.O.S. est fixé à 0,10 »~~

Néant

b) Analyse et proposition de nouvelles règles pour encadrer ces effets

Objectif :

Encadrement des effets de l'application de la loi ALUR

Justification :

La loi ALUR a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) et la règle de superficie minimale des parcelles constructibles. Ainsi, depuis le 27 mars 2014, dans les PLU en vigueur les règles relatives au COS et/ou à la règle de superficie minimale ne s'appliquent plus.

La commune de Pibrac compte tenu de sa situation et de son environnement est soumise à d'importantes pressions foncières. Jusqu' à la date d'application de la loi ALUR le COS et la taille minimale des parcelles ont permis d'encadrer la densité et la croissance urbaine au regard des capacités d'accueil du territoire. Il est par ailleurs à noter que la règle d'emprise au sol n'a jamais été mise en place.

Le constat est aujourd'hui tiré, que les permis déposés et les constructions réalisées, génèrent une évolution très nette du nombre de logements construits. Avec comme conséquence une intensification urbaine qui se développe dans des secteurs peu propices, du fait du niveau d'équipement ou de la desserte et de leur localisation.

La commune souhaite donc retrouver une cohérence quant à la densification de son territoire, et propose un ré équilibrage des règles qui encadrent la densité.

Les principales particularités réglementaires qui encadrent la densité des trois zones urbaines UA, UB et UC

Articles		Zones		
N°	Objet	UA, UAa, UAb	UB, UBa, UBb	UC, UCa, UCb, UCn
7			D=h/2 et minimum 3 mètres	
9	Emprise au sol	Néant	Néant	Néant
10	Hauteur	9 mètres	7 mètres	7 mètres
13	Espaces verts	UAa : néant UAb : 15%	UBa : 20 % UBb : 35%	UCa et UCb : 50 % UCn : néant
14	COS	Néant	Néant	Néant

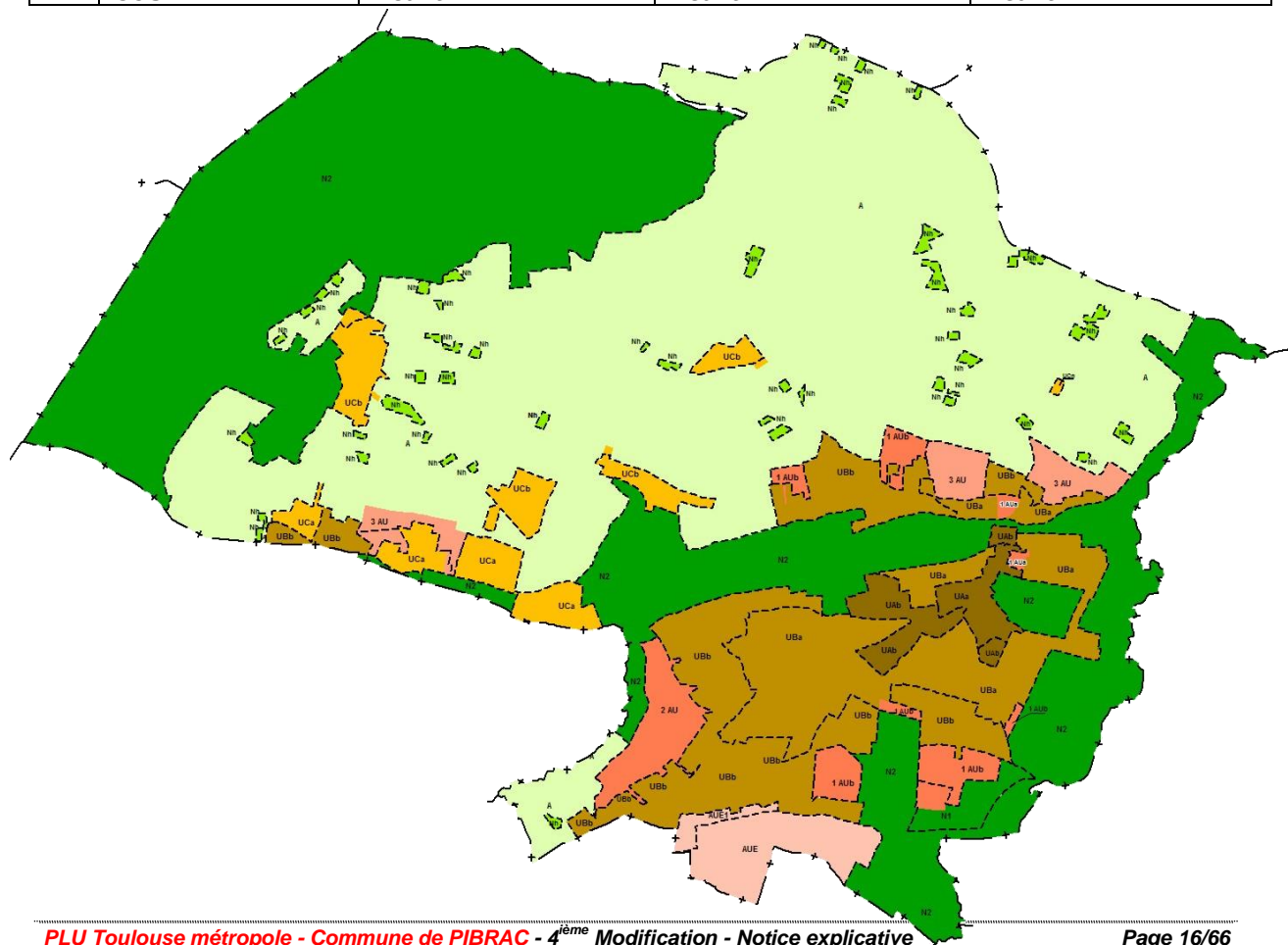


Illustration de l'impact de l'application de la loi ALUR

Les calculs présentés ici expriment un potentiel maximum et non une faisabilité. Il s'agit de mettre en lumière les augmentations de capacité d'accueil des terrains.

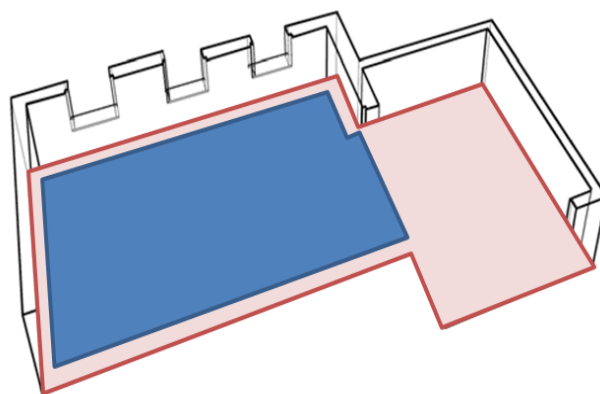
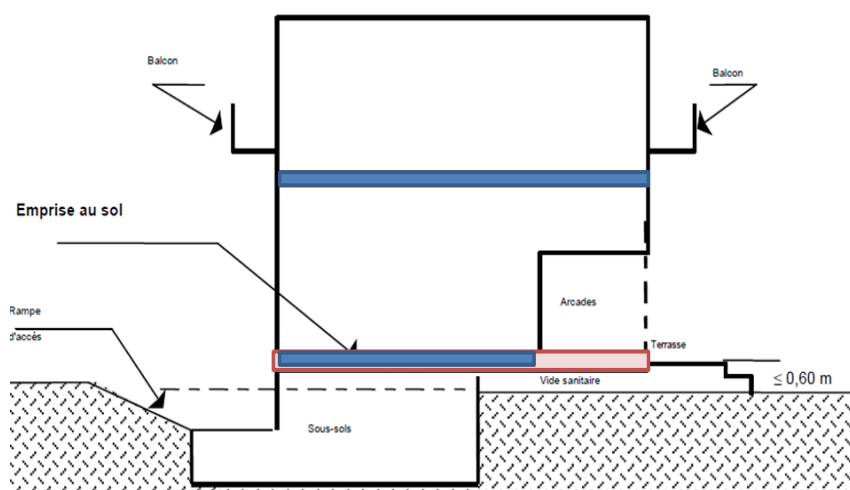
Les parts de 20 % pour les locaux annexes, les murs, etc. et 20 % pour les voiries, accès et locaux techniques sont estimées selon une moyenne capable de représenter la majorité des cas observés. La marge d'erreur est bel et bien existante, ce pourquoi nous appelons à la précaution dans l'utilisation de ces chiffres.

Les calculs sont basés sur une unité foncière de 1.000 m² (moyenne de superficie disponible à la construction estimée à Pibrac) et sur une unité de logement de 103 m² (moyenne de superficie d'un logement à Pibrac).

En développement mesuré, le SCoT recommande entre 10 et 15 logements à l'hectare.

SURFACE DE PLANCHER (COS – ARTICLE 14)

EMPRISE AU SOL (CES – ARTICLE 9)



Analyse des effets de la suppression du COS

Simulation pour la zone UB

① Avant application de la loi ALUR	Zone UB = UBa et UBb				
	C.E.S. : néant	Espaces verts : UBa= 20% UBb= 35%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : UBa= 0.35 UBb= 0.25	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	En UBa : Potentiel surface de plancher : 1 000 m ² x 0.35 = 350 m ² un potentiel de logements de 350 m ² /103 m ² =3.39 ≈ 3.4 logements En UBb : Potentiel surface de plancher : 1 000 m ² x 0.25 = 250 m ² un potentiel de logements de 250 m ² /103 m ² =2.43 ≈ 2.5 logements				
Densité théorique à l'hectare	En UBa : (3.4 logements/ 1000 m ²) x 10 = 34 logements à l'hectare Soit de l'ordre de 3 fois la densité recommandée du SCoT (10 à 15 logements) En UBb : (2.5 logements/ 1000 m ²) x 10 = 25 logements à l'hectare Soit de l'ordre de 2 fois la densité recommandée du SCoT (10 à 15 logements)				

② Application de la loi ALUR	Zone UBa				
	C.E.S. : néant	Espaces verts : 20%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible (hors espaces verts): 1 000m ² x 0,8 = 800 m ² Potentiel constructible (hors accès, voirie, ...) :800 x 0,8 = 640 m ² Potentiel surface de plancher : 640 m ² x 2 x 0.8 = 1 024 m ² soit un potentiel de logements de 1 024 m ² /103 m ² =9.9 ≈ 10 logements				
Densité théorique à l'hectare	(10 logements/ 1000 m ²) x 10 = 100 logements à l'hectare Soit de l'ordre de 8 fois la densité recommandée du SCoT. (10 à 15 logements) et 3 fois la densité potentielle du PLU avant l'application de la loi ALUR				

② Application de la loi ALUR	Zone UBb				
	C.E.S. : néant	Espaces verts : 35%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible (hors espaces verts): 1 000m ² x 0,65 = 650 m ² Potentiel constructible (hors accès, voirie, ...) :650 x 0,8 = 520 m ² Potentiel surface de plancher : 520 m ² x 2 x 0.8 = 832 m ² soit un potentiel de logements de 832 m ² /103 m ² =8.08 ≈ 8 logements				
Densité théorique à l'hectare	(10 logements/ 1000 m ²) x 10 = 80 logements à l'hectare Soit de l'ordre de 5 fois la densité recommandée du SCoT. (10 à 15 logements) et 3 fois la densité potentielle du PLU avant l'application de la loi ALUR				

Simulation pour la zone UC

③ Avant application de la loi ALUR	Zone UC				
	C.E.S. : néant	Espaces verts : 50%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : 0.10	T.M.P. : 2500 m ²
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 2 500m ²	Potentiel surface de plancher : 2 500 m ² x 0.10 = 250 m ² un potentiel de logements de 250 m ² /103 m ² =2.42 logements				
Densité théorique à l'hectare	(2.42 logements/ 1000 m ²) x 4 = 9.68 ≈ 9 logements à l'hectare Soit de l'ordre de 3 fois la densité recommandée du SCoT (10 à 15 logements)				

④ Application de la loi ALUR	Zone UC				
	C.E.S. : néant	Espaces verts : 50%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible (hors espaces verts) : 1 000m ² x 0,5 = 500 m ² Potentiel constructible (hors accès, voirie, ...) 500 x 0,8 = 400 m ² Potentiel surface de plancher : 400 m ² x 2 x 0.8 = 640 m ² soit un potentiel de logements de 640 m ² /103 m ² =6.2 ≈ 6 logements				
Densité théorique à l'hectare	(6.2 logements/ 1000 m ²) x 10 = 62 logements à l'hectare Soit de l'ordre de 5 fois la densité recommandée du SCoT (10 à 15 logements) et 7 fois la densité potentielle du PLU avant l'application de la loi ALUR				

Propositions

Ces deux simulations, qui illustrent et proposent une évaluation de l'effet de densification lié à la disparition du COS et à la taille minimale de parcelles, mettent en exergue l'aggravation de la non-compatibilité des densités induites, au regard du SCoT.

En conséquence des mesures de réajustement réglementaires apparaissent nécessaires. Afin de répondre à cet objectif, différents articles du PLU qui encadrent la densité peuvent faire l'objet d'évolution :

- les règles d'implantations avec les articles 6 et 7,
- la règle de hauteur avec l'article 10,
- la règle d'emprise au sol avec l'article 9,
- la règle des espaces verts avec l'article 13 et
- la règle d'exigence de stationnement automobile avec l'article 12.

Si dans une 1^{ère} approche il est assez facile d'apprécier les effets liés à l'évolution d'une règle, il est important de ne pas perdre de vue, qu'au final, c'est la combinaison de l'ensemble de ces prescriptions qui encadre le droit à construire.

En conséquence comment agir, et sur quelle(s) règle(s), pour obtenir les effets escomptés sans déstabiliser l'ensemble pour une procédure de modification ?

Il est proposé de partir de la particularité du règlement du PLU de la commune, à savoir que la densité n'a jamais été encadrée par l'emprise au sol, d'évaluer dans un premier temps l'impact de l'application de ce coefficient, en suite nous analyserons l'impact d'une augmentation des espaces verts.

Instauration d'un Coefficient d'Emprise au SOL (CES)

Les valeurs de CES proposés ci-après sont des valeurs utilisées dans d'autres PLU de la métropole et pour des caractéristique foncières proches.

Simulation des effets de la mise en place d'un CES de 0,25 en zone UB

	Zone UB				
	C.E.S. : 0.25	Espaces verts : 20% /35%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible (hors espaces verts): 1 000m ² x 0,25 = 250 m ² Potentiel surface de plancher : 250 m ² x 2 x 0.8 = 400 m ² soit un potentiel de logements de 400 m ² /103 m ² =3.88 logements				
Densité théorique à l'hectare	(3.88 logements/ 1000 m ²) x 10 = 38.8 ≈ 39 logements à l'hectare Soit 3 fois la densité recommandée du SCoT (10 à 15 logements) au regard d'une densité de 8 fois celle du SCoT consécutive à l'application de la loi ALUR (tableau②)				

Simulation des effets de la mise en place d'un CES de 0,20 en zone UC

Application de la loi ALUR	Zone UC				
	C.E.S. : 0.20	Espaces verts : 50%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible (hors espaces verts): 1 000m ² x 0,2= 200 m ² Potentiel surface de plancher : 200 m ² x 2 x 0.8 = 320 m ² soit un potentiel de logements de 320 m ² /103 m ² = 3.11				
Densité théorique à l'hectare	(3.11 logements/ 1000 m ²) x 10 = 31 logements à l'hectare Soit 2.5 fois la densité recommandée du SCoT (10 à 15 logements) au regard d'une densité de 5 fois celle du SCoT consécutive à l'application de la loi ALUR (tableau④)				

Analyse des effets de l'augmentation de la part d'Espaces Verts (EV)

Simulation des effets d'une augmentation de la superficie d'espaces verts portée de 20 à 30% en zone UBa et de 35 à 45% en zone UBb

	Zone UBa				
	C.E.S. : néant	Espaces verts : 20% → 30%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible hors espaces verts (30%) & voirie (20%): 1 000m ² - (300 m ² +200 m ²) = 500 m ² Potentiel surface de plancher : (500 m ² x2) x 0.8 = 800 m ² soit un potentiel de logements de 800 m ² /103 m ² = 7.76 logements				
Densité théorique à l'hectare	(7.76 logements/ 1000 m ²) x 10 = 78 logements à l'hectare Soit une densité supérieure à la valeur obtenue avec le COS de 0,35 (34 log/ha cf. tableau①) Mais inférieure à la valeur obtenue en application loi ALUR (100 log/ha cf. tableau②)				

	Zone UBb				
	C.E.S. : néant	Espaces verts : 35% → 45%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible hors espaces verts (45%) & voirie (20%): 1 000m ² - (450 m ² +200 m ²) = 350 m ² Potentiel surface de plancher : (350 m ² x2) x 0.8 = 560 m ² soit un potentiel de logements de 560 m ² /103 m ² = 5.44 logements				
Densité théorique à l'hectare	(5.44 logements/ 1000 m ²) x 10 = 54 logements à l'hectare Soit une densité supérieure à la valeur obtenue avec le COS (34 log/ha cf. tableau①) Mais inférieure à la valeur obtenue en application loi ALUR (100 log/ha cf. tableau②)				

Simulation des effets d'une augmentation de la superficie d'espaces verts portée de 50% à 70% en zone UC

④ Application de la loi ALUR	Zone UC				
	C.E.S. : néant	Espaces verts : 50% → 70%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible hors espaces verts (30%) & voirie (20%): 1 000m ² - (700m ² +200m ²) = 100 m ² Potentiel surface de plancher : 100 m ² x 2 x 0.8 = 160 m ² soit un potentiel de logements de 160 m ² /103 m ² = 1.55 logements				
Densité théorique à l'hectare	(1.55 logements/ 1000 m ²) x 10 = 15.5 logements à l'hectare Soit une densité supérieure à la valeur obtenue avec le COS (9 log/ha cf. tableau③) Mais inférieure à la valeur obtenue en application loi ALUR (62 log/ha cf. tableau④)				

Combinaison des deux propositions : mise en place d'un coefficient d'emprise au sol et augmentation du coefficient d'espaces verts

	Emprise au sol	Espaces verts	Reste pour voirie
Zone UBa	25%	Augmentation de 20% à 30%	45%
Zone UBb		Augmentation de 35% à 45%	30%

	Emprise au sol	Espaces verts	Reste pour voirie
Zone UC	20%	Augmentation de 50% à 70%	10%

Pour ce dernier cas la valeur restante est insuffisante car elle devrait être de l'ordre de 20%, en conséquence le coefficient d'espaces verts devrait être ramené de 70% à 60%

Estimation des effets combinés (mise en place d'un CES et augmentation des EV) sur la densité

	Zone UBa				
	C.E.S. : 0.25	Espaces verts : 30%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible hors espaces verts (30%) & voirie (20%): $1\ 000\text{m}^2 - (300\text{m}^2 + 200\text{m}^2) = 500\text{m}^2$ Emprise au sol maximale autorisée = $0.25 \times 1000 = 250\text{m}^2$ Potentiel surface de plancher : $(250\text{m}^2 \times 2) \times 0.8 = 400\text{m}^2$ soit un potentiel de logements de $400\text{m}^2 / 103\text{m}^2 = 3.88$ logements				
Densité théorique à l'hectare	$(3.88 \text{ logements} / 1000\text{m}^2) \times 10 = 39 \text{ logements à l'hectare}$ Soit une densité très proche la valeur obtenue avec le COS de 0,35 (34 log/ha cf. tableau① avant application de la loi ALUR)				

	Zone UBb				
	C.E.S. : 0.25	Espaces verts : 45%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible hors espaces verts (45%) & voirie (20%): $1\ 000\text{m}^2 - (450\text{m}^2 + 200\text{m}^2) = 350\text{m}^2$ Emprise au sol maximale autorisée = $0.25 \times 1000 = 250\text{m}^2$ Potentiel surface de plancher : $(250\text{m}^2 \times 2) \times 0.8 = 400\text{m}^2$ soit un potentiel de logements de $400\text{m}^2 / 103\text{m}^2 = 3.88$ logements				
Densité théorique à l'hectare	$(3.88 \text{ logements} / 1000\text{m}^2) \times 10 = 39 \text{ logements à l'hectare}$ Soit une densité supérieure à la valeur obtenue avec le COS de 0,25 (25 log/ha cf. tableau① avant application de la loi ALUR) Mais une densité en baisse de 60% par rapport à celle estimée en application de la loi ALUR (100 log/ha cf. tableau②)				

④	Zone UC				
	C.E.S. : 0.20	Espaces verts : 60%	Hauteur : 7 m.	C.O.S. : néant	T.M.P. : néant
Constructibilité potentielle maximale Foncier : 1 000m ²	Emprise constructible hors espaces verts (60%) & voirie (20%): $1\ 000\text{m}^2 - (600\text{m}^2 + 200\text{m}^2) = 200\text{m}^2$ Emprise au sol maximale autorisée = $0.25 \times 1000 = 250\text{m}^2$ Potentiel surface de plancher : $(200\text{m}^2 \times 2) \times 0.8 = 320\text{m}^2$ soit un potentiel de logements de $320\text{m}^2 / 103\text{m}^2 = 3.11$ logements				
Densité théorique à l'hectare	$(3.11 \text{ logements} / 1000\text{m}^2) \times 10 = 31 \text{ logements à l'hectare}$ Soit une densité supérieure à la valeur obtenue avec le COS de 0,10 (9 log/ha cf. tableau④ avant application de la loi ALUR) Mais une densité en baisse de 50% par rapport à celle estimée en application de la loi ALUR (64 log/ha cf. tableau④)				

☛ Concernant les coefficients d'emprise au sol (art.9) et d'espace vert (art.13)

Il est donc proposé de retenir l'application d'un coefficient d'emprise au sol, compte tenu des effets modérateurs de densité, au regard du SCoT, selon les estimations qui précèdent. Toutefois, afin de limiter l'impact de ces nouvelles dispositions sur du petit parcellaire, il est proposé de ne pas prendre en compte pour le calcul de l'emprise un certain nombre de constructions, à savoir : le cas d'aménagement, de restauration, de bâtiments existants, pour les piscines non couvertes, les abris de jardins, les annexes et pour les constructions publiques. Il est à noter que la limite de ces aménagements ou constructions relèvera alors, de la règle liée aux espaces verts ci-dessous.

L'augmentation du volume d'espaces verts est aussi retenue, car elle vient atténuer les effets de densité, au regard de l'application de la loi ALUR du règlement actuel. De plus cette augmentation du coefficient d'espace vert permet de renforcer l'approche paysagère et environnementale. Cette orientation est particulièrement adaptée pour la zone UC qui recouvre des secteurs du plateau agricole ; secteurs pour lesquels la densification doit être limitée.

Autres propositions complémentaires :

☛ Concernant la hauteur (art.10)

La valeur d'une hauteur maximale de 7 mètres apparaît dans un certain nombre de cas comme favorisant la densité, voire la surdensité car elle peut autoriser un deuxième niveau dans une configuration de types combles habitables, mezzanine en partie centrale du bâti, attique.

Pour limiter ce phénomène la commune souhaite ramener cette valeur à 6 mètres en zone UC, car cette zone, uniquement présente sur le plateau dont le caractère est agricole, doit être préservée de ce phénomène.

Pour les zones UB et 1AU qui sont des zone plus centrales, si la valeur de 7 mètres peut être conservée, il est proposé d'encadrer cette règle par une prescription associée limitant le nombre de niveaux pour cette zone à deux (soit R+1 maximum)

☛ Concernant la règle de recul par rapport aux limites séparatives (art. 7)

La règle générale pour les zones UB, UC est une implantation des constructions à une distance des limites séparatives, égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Afin de limiter les effets de la densification dans ces deux zones UB, il est proposé de faire évoluer la valeur du recul callé sur la hauteur, soit $D = h$. Cette disposition permettant d'atténuer les vis-à-vis.

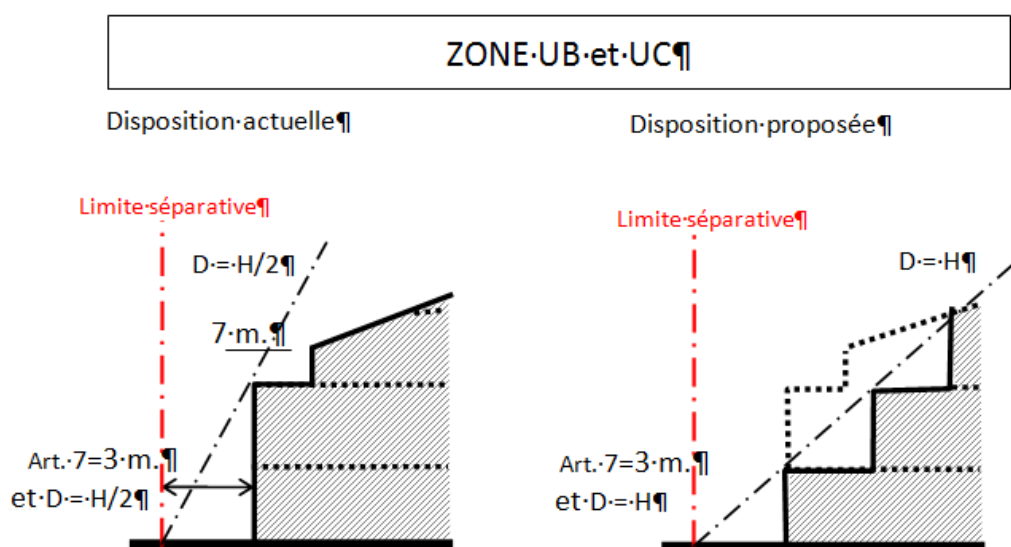


Tableau de synthèse des articles modifiés pour les zones		
UB	UC	I AU
L'article 7		
L'article 9		
L'article 10		
L'article 13		

Tableau de synthèse des évolutions réglementaires

		Actualisation Loi ALUR		Proposition d'évolution des autres articles pour compenser les effets Loi ALUR							
		Article 5 article actuel supprimé	Article 14 article actuel supprimé	Article 7		Article 9		Article 10		Article 13	
Zone	Vocation			PLU opposable	Nouvelles proposition s article 7	PLU opposable	Nouvelles propositions article 9	PLU opposable	Nouvelles propositions article 10	PLU opposable	Nouvelles propositions
UA a	Noyau ancien	Néant	Néant	En adossement aux limites séparatives	Idem PLU en cours	Néant	Idem PLU en cours	9 m	Idem PLU en cours	Néant	Idem PLU en cours
UA b	Noyau plus récent	Néant	Néant	Soit en adossement aux limites séparatives, soit au moins égale à la ½ de la hauteur sans être < à 3 m	Idem PLU en cours	Néant	Idem PLU en cours		Idem PLU en cours	Au moins 15 % de l'UF en jardin planté et gazonné	Idem PLU en cours
UB a	Habitat assez dense	Néant	0,35 pour les constructions à usage Habitat et 0,50 % pour les autres. Dépassement COS jusqu'à 20 % pour LLS	Au moins égale à la ½ de la hauteur sans être < à 3 m	Au moins égale à la hauteur sans être < à 3 m	Néant	25 % La règle ne s'applique pas aux: piscines abris, annexe, construction publique	7 m	Dans la limite d'un niveau sur rez de chaussée (R+1)	Au moins 20 % de l'UF en jardin planté et gazonné	30 %
UB b	Habitat individuel plus aéré Lots moyens et grands	Néant	0,25 pour les constructions à usage Habitat et 0,50 % pour les autres. Dépassement COS jusqu'à 20 % pour LLS			Néant				Au moins 35 % de l'UF en jardin planté et gazonné	45 %
UC a	Habitat	Superficie minimale de 2500 m²	0,10 pour les constructions à usage Habitat : si ass-autonome, 0,15 si collectif, 0,25 pour les autres.			Néant	20 % La règle ne s'applique pas aux : piscines abris, annexe, construction publique	7 m	Passage à 6 m	Au moins 50 % de l'UF en jardin planté et gazonné	60 %
UC b	Habitat	Superficie minimale de 2500 m²	Dépassement COS jusqu'à 20 % pour LLS			Néant					
I AU	Habitat							7 m	Dans la limite d'un niveau sur rez de chaussée (R+1)		

Les changements apportés au règlement écrit

Pour la zone UB

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1** - Toute construction doit 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. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

~~NEANT.~~

L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas : dans le cas d'aménagement, de restauration, de piscines non couvertes, des abris de jardins, des annexes et pour les constructions publiques.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet 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 pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 7 mètres, ~~mesurée conformément ci-dessus.~~ dans la limite d'un niveau sur rez de chaussée (R+1).

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

.....

2.4. Espaces libres et verts à créer

. Sur chaque unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné :

- * ~~20%~~ 30% au moins de la surface de l'unité foncière en secteur UBa,
- * ~~35%~~ 45% au moins de la surface de l'unité foncière en secteur UBb.

Pour la zone UC

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit 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. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

~~NEANT.~~

~~L'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.~~

~~Cette règle ne s'applique pas : dans le cas d'aménagement, de restauration, de piscines non couvertes, des abris de jardins, des annexes et pour les constructions publiques.~~

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet 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 pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser ~~7~~ 6 mètres, mesurée conformément ci-dessus.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipements collectifs et/ou publics (constructions admises sous conditions et exclusivement en UCa).

ARTICLE UC 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

.....

2.4. Espaces libres et verts à créer

~~50 %~~ 60% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être traités en jardin planté et gazonné en UCa et UCb.

Il n'est pas fixé de surface d'espaces libres et verts à créer en UCn.

Pour la zone I AU

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet 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 pour les toitures terrasses ou similaires.

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- *en secteur I AUb : 7 mètres (hauteur mesurée conformément ci-dessus) **dans la limite d'un niveau sur rez de chaussée (R+1),**
- *sous la ligne Très Haute Tension, les annexes (garages, abris de jardin, ...) pourront être autorisées avec une hauteur ne dépassant pas 2,80 mètres sous sablière et 4 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions d'équipement collectif et/ou public.

B - Introduction d'un nombre minimum de stationnement vélo

Objectif :

L'objectif est d'intégrer la disposition de la loi ALUR relative au stationnement des vélos traduite dans le code de l'urbanisme à travers l'article L151-30 suivant :

Article L151-30

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

Justification :

Les dispositions actuelles du règlement du PLU ne proposent pas, à l'exception des zones AUE1, AUE, d'obligation minimale.

Disposition proposée :

Il est proposé d'inclure à l'article 12 des zones concernées par cette disposition un alinéa spécifique réglementant le stationnement des deux roues, les dispositions actuelles étant supprimées.

Les zones concernées : UA, UB, UC et IAU

Nouvelle disposition à inclure

Stationnement des vélos

2.1. Habitation

Pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des 2 roues doit être prévu à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m² d'un seul tenant.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places ^(*)) par 100 m² de surface de plancher.

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m² (ou 2 places ^(*))
- . secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places ^(*))
- . supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de surface de plancher (ou 7 places ^(*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

^(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

C - Introduction de la dérogation stationnement pour les résidences personnes âgées

Objectif :

L'objectif est de permettre l'accueil des résidences seniors dans un contexte d'une population qui évolue avec des logements répondant aux besoins des ménages âgés et personnes vieillissantes dans la commune. Toutefois, vu que ces personnes sont peu mobiles, il ne paraît pas opportun d'exiger les mêmes ratios de stationnement que pour les logements classiques, ce que le règlement du PLU ne permet pas.

Cet objectif s'inscrit également dans les orientations nationales, conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, la collectivité peut imposer, ou pas, des règles de stationnement pour les structures d'hébergement des personnes âgées (mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), des logements sociaux et des résidences universitaires.

« Article L151-34

- Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)
Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;
3° Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#). »

Justification : Le règlement du PLU approuvé aujourd'hui, mentionne une exigence d'une place de stationnement maximum pour le logement social, l'objectif dans cette modification est de permettre la même exigence de stationnement pour les structures d'hébergement des personnes âgées.

Disposition proposée :

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60 m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1.5 place par logement.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation et habitat en collectif) un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération. Pour l'habitat collectif, il sera recherché ou aménagé des places visiteurs accessibles depuis le domaine public.

Pour les opérations d'habitat en collectif, comportant au moins 10 logements ou plus de 500 m² de surface de plancher, 90% des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées. Toutes les solutions devront être mises en œuvre pour maximiser le stationnement souterrain (parkings superposés mécaniques par exemple).

~~Les règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme~~

~~Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec prêt aidé par l'Etat.~~

~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.~~

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60 m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.

A noter, que pour les opérations d'habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées,

~~Les règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme~~

~~Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec prêt aidé par l'Etat.~~

~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.~~

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60 m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

~~Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des des logements existants locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.~~

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

~~**2 - Foyers personnes âgées :**~~

~~Une place de stationnement au minimum pour 2 logements.~~

32 - Équipements hôteliers et de restauration :

Une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

43 - Services, bureaux :

Une place au minimum par poste de travail.

54 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations par l'obtention d'une concession ou l'acquisition de places dans un parc public ou privé à moins de 100 m de l'opération, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les changements de destination de constructions existantes ne créant pas de logement nouveau ou les extensions inférieures à 60 m² ne créant pas de logement nouveau ne sont pas concernés par ces règles.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré à l'intérieur des unités foncières et est défini ci-après par fonctions. Le calcul du nombre de places nécessaires sera arrondi à l'entier supérieur.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction, avec un minimum d'une place par logement.

De plus, dans les opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation et habitat en collectif) un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.

A noter, que pour les opérations d'habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées,

~~Les règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme~~

~~Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec prêt aidé par l'Etat.~~

~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.~~

~~**Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat** et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.~~

ARTICLE AUE₁ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES DEUX ROUES

1 - Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher des constructions existantes,
- le changement de destination des constructions déjà existantes,
- toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation.

2 - Pour tous types de locaux, sauf ceux à usage d'habitation, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service.

3 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

4 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

4.1. Habitations

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

De plus dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation et habitat en collectif), un minimum de 0,25 places par lot ou logement devront être réalisés dans l'espace collectif de l'opération.

À noter, que pour les opérations d'habitat en collectif, comportant 30 logements ou plus, 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées,

~~Règles de stationnement spécifiques aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :~~

~~Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec prêt aidé par l'État.~~

~~L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.~~

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, ainsi que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.

1.2. Ordonnance Recodification Code Urbanisme

Objectif :

Mettre en concordance anciens articles / nouveaux articles, suite à l'ordonnance du 23-09-2015 concernant la recodification du Livre I du code de l'urbanisme.

Dispositions proposées :

Pour le règlement écrit du PLU

Modification du règlement dans le caractère des zones

Pour l'ensemble des zones : UA, UB, UC, IAU, IIAU, IIIAU, AUE₁, AUE, A et N.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L.123-1-5 III-2°~~ L.151-19 / L.151-23 sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au plan de zonage conformément à la légende.

Modification du règlement dans les dispositions générales

Pour l'ensemble des zones : UA, UB, UC, IAU, IIAU, IIIAU, AUE₁, AUE, A et N ; selon les spécifications portées par chacune d'elles, les modifications proposées sont :

Dispositions générales

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article ~~L.123-1~~ L-152-3 du Code de l'Urbanisme).

Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5 III-2°~~ L-151-19 du C.U. correspondant au bâti identifié au document graphique par une légende spécifique :

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable et avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (Article ~~L-111-3~~ L-111-15 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article ~~R123-10-1~~ R151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots ou des parcelles.

Modification du règlement dans les articles des zones

ZONE UA

Article 1 :

3 - Les terrains de camping et de caravanning et la pratique du camping isolé (~~R.111-39 et R.111-43~~ ~~R.111-34~~ et ~~R.111-49~~ du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Article 2 :

5 - En application de l'article ~~L.123-1-5-16~~ ~~L.151-15~~ du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 30% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R.111-21-R.111-27~~ du Code de l'Urbanisme.

7 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ ~~L.151-19°~~ du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique

Article 13 :

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130-1-L.113-1~~ et ~~L.113-2 et suivants~~ du Code de l'Urbanisme.

ZONE UB

Article 1 :

4 - Les terrains de camping et de caravanning et la pratique du camping isolé (~~R.111-39 et R.111-43~~ ~~R.111-34~~ et ~~R.111-49~~ du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Article 2 :

4 - En application de l'article ~~L.123-1-5-16~~ ~~L.151-15~~ du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 30% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R.111-21-R.111-27~~ du Code de l'Urbanisme.

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ ~~L.151-19°~~ du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Article 13 :

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130-1-L.113-1~~ et ~~L.113-2 et suivants~~ du Code de l'Urbanisme.

ZONE UC

Article 2 :

- 4 - En application de l'article ~~L.123-1-5-16~~ L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 30% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R.111-21~~R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

- 7 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L.151-19° du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :**

Article 13 :

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130-1~~L.113-1 et L.113-2 ~~et suivants~~ du Code de l'Urbanisme.

ZONE IAU

Article 1 :

- 4 - Les terrains de camping et de caravanning et la pratique du camping isolé (~~R.111-39 et R.111-43~~ R.111-34 et R.111-49 du code de l'urbanisme) ainsi que l'installation des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Article 2 :

- 3 - En application de l'article ~~L.123-1-5-II, 4°~~ L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'aménagement ou de construction, incluant des logements, dont la surface de plancher est supérieure à 400 m², devra affecter au minimum 30% de surface de plancher du programme de logements à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R.111-21~~R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

- 7 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L.151-19° du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :**

Article 13 :

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130-1~~L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ZONE IIAU

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R-111-21~~-R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L.151-19° du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Article 13 :

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles ~~L.130.1~~-L.113-1 et L.113-2 ~~et suivantes~~ du Code de l'Urbanisme.

ZONE IIIAU

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R-111-21~~-R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L.151-19° du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

ZONE AUE₁

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R-111-21~~-R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

8 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L.151-19° du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Article 13 :

5 - Espace vert à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-5-III-2°~~ L.151-23 du C.U. correspondant au secteur identifié dans le règlement graphique par une légende spécifique :

ZONE AUE

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R-111-21~~-R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

3 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L-123-1-5-III-2°~~ L-151-19° du C.U. correspondant au bâti ponctuel et à l'ensemble urbain homogène identifié au document graphique par une légende spécifique :

Article 13 :

3 - Espace vert à protéger au titre de l'article ~~L-123-1-5-III-2°~~ L-151-23 du C.U. correspondant au secteur identifié dans le règlement graphique par une légende spécifique :

ZONE A

Article 11 :

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R-111-21~~-R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

Article 13 :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles ~~L-130-1~~-L.113-1 et L.113-2 ~~et suivants~~ du Code de l'Urbanisme.

ZONE N

Article 11 :




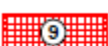
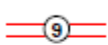




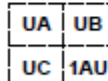


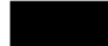
Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article ~~R-111-21~~-R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

Article 13 :

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions des articles ~~L-130-1~~-L.113-1 et L.113-2 ~~et suivants~~ du Code de l'Urbanisme.

Pour le Document Graphique du Règlement (DGR)

Modification du poste de légende

LEGENDE	
	Zone ou secteur de zone
	Zone inondable
	Espace boisé classé à conserver ou à créer
	Emplacement réservé pour ouvrage public installation d'intérêt général et/ou espace vert
	Emplacement réservé pour voie publique à élargir
	Prescriptions d'alignement
	Accès (tracé de principe)
Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme	
	Bâti de caractère (maison de maître,...) et/ou petit patrimoine (pigeonnier, calvaire, mur...)
	Espace Vert à Protéger (EVP)
Dispositions applicables au titre de l'article L.123-1-5 III 4° du CU	
	Secteurs où la production d'un pourcentage de logement locatif social est exigée pour les opérations comportant du logement en application de l'article 2 du règlement écrit de la zone
	Ensemble urbain homogène de caractère, site historique à protéger soumis au permis de démolir article L.430-1 du CU
	Secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol liée à l'activité de carrière sur Coustayrac (briquetterie)
	Zone non aedificandi en application de l'article R123-11b du CU

L'article L.123-1-5 III 2° devient L151-19 et L151-23

L'article L.123-1-5 II 4° devient L.151-15

II - Autres évolutions réglementaires spécifiques

2.1. Propositions d'évolutions du règlement écrit.....	41
A - Article 6	41
B - Article 7	46
C - Article 11	52
2.2. Propositions d'évolutions du règlement graphique	56
A - Secteur Benauze.....	56
B - Secteur Coumettes	57
C - Correction d'erreur matérielle EBP Ferme Vialle	58

2.1. Propositions d'évolutions du règlement écrit

A - Article 6

☞ Modification de l'article 6 de toutes les zones

Objectif :

Il s'agit de préciser que les règles de recul proposées à l'article 6, s'entendent tout débord confondu.

Justification :

Il s'agit de limiter toute interprétation dans le cadre de l'instruction.

Disposition proposée :

Il sera précisé à l'article 6 des zones

« Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris »

☞ Modification de l'article 6 de la zone UA

Objectifs :

① Il s'agit de supprimer à l'alinéa 1.3, la règle permettant, pour les bâtiments existants et les annexes de déroger aux règles d'implantation.

Justification : Ce caractère dérogatoire à la règle générale n'est plus souhaitable car il ne remplit pas son objectif initial qui était de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

② Il s'agit de supprimer à l'article « 1.3 D'autres implantations sont possibles : », l'alinéa suivant :

« Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations, »

Justification : Cette formulation pose problème au niveau de son application compte tenu d'une formulation qui ne recouvre pas le caractère d'une règle et laisse donc une liberté d'interprétation non souhaitée par le service instructeur. De plus l'application de cette règle est génératrice de contentieux de par sa subjectivité.

Disposition proposée :

« ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVES

.....

~~1.3. D'autres implantations sont possibles :~~

~~Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations,~~

~~— Pour les extensions de bâtiments existants (à date d’approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l’habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.~~

... »

☛ **Modification de l’article 6 de la zone UB**

Deux objectifs :

① Il s’agit de supprimer à l’article « 1.2 D’autres implantations sont possibles : », l’alinéa suivant :

« Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d’habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d’un plan de masse à la volonté d’une meilleure conception de l’espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations, »

Justification : Cette formulation pose problème au niveau de son application compte tenu d’une formulation qui ne recouvre pas le caractère d’une règle et laisse donc une liberté d’interprétation non souhaitée par le service instructeur. De plus l’application de cette règle est génératrice de contentieux de par sa subjectivité.

② Il s’agit de supprimer à l’alinéa 1.2, la règle permettant, pour les bâtiments existants et les annexes de déroger aux règles d’implantation.

Justification : Ce caractère dérogatoire à la règle générale n’est plus souhaitable car il ne remplit pas son objectif initial qui était de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

② La commune souhaite supprimer l’alinéa 4 relatif à la station d’épuration.

Justification : Cette station d’épuration n’existant plus, la règle est retirée

Disposition proposée :

« ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à :

- . 35 mètres au moins pour les habitations, et 25 mètres au moins pour les autres types de constructions de l’axe de la R.N. 124
- . 5 mètres au minimum de la limite d’emprise des voies existantes et projetées. Cette disposition ne s’applique pas pour les équipements publics ou d’intérêt collectif.

1.2. D’autres implantations sont possibles :

- Dans le cas de parcelles d’angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. alinéa 1.1. ci-dessus) n’est obligatoire que sur l’une des deux voies, sur l’autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum.

~~- Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations,~~

~~- Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.~~

2 - Implantations par rapport à la voie ferrée Toulouse-Auch :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie (ferrée) la plus proche.

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) et les constructions à usage d'annexes à l'habitat (garages, abris de jardin...), d'autres implantations seront tolérées.

3 - Implantations par rapport aux emprises publiques autres que voirie :

Par rapport aux emprises publiques autres que voirie ; espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile) ; les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 1,50 mètres.

~~**4 - Implantations par rapport à la station d'épuration :**~~

~~Toute construction à usage d'habitat doit être implantée à 100 mètres au moins de la clôture des installations de la station d'épuration.~~

~~Les autres types de constructions doivent être implantées à 50 mètres au moins de la clôture des installations de la station d'épuration.~~

45 - Implantations par rapport à la ligne haute tension :

A l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin ...) et des extensions des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) qui n'ont pas pour effet de créer de nouveau logement, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la ligne haute tension.

56 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre de la limite des emprises publiques et voies privées. »

☛ Modification de l'article 6 de la zone UC

Objectifs :

① Il s'agit de supprimer à l'alinéa 1, la règle permettant, pour les bâtiments existants et les annexes de déroger aux règles d'implantation.

Justification : Ce caractère dérogatoire à la règle générale n'est plus souhaitable car il ne remplit pas son objectif initial qui était de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

② Suppression du recul dérogatoire de 3 mètres lorsqu'une parcelle est riveraine de 2 voies (alinéa 1)

et

③ Passer le recul de 1,5 mètres à 3 mètres pour les emprises publiques autres que voirie (alinéa 2).

Justification : Ces deux évolutions concourent à limiter les possibilités de diviser les parcelles de 2500 m² et plus, exigées antérieurement à la loi ALUR, en raison du manque d'équipements et réseaux publics et afin de renforcer la préservation des paysages du plateau agricole. Il est à noter qu'elles répondent à l'objectif 1 « encadrement des effets de la loi ALUR »

Disposition proposée :

« ...

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

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de la limite d'emprise des voies existantes ou projetées.

~~Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris.~~

~~D'autres implantations sont possibles pour les extensions de bâtiments existants (à la date d'approbation du présent règlement) et pour la création d'annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.~~

~~Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum.~~ Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics, et/ou collectifs.

2 - Implantations par rapport aux emprises autres que voirie :

Par rapport aux emprises publiques autres que voirie ; espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces publics non destinés à la circulation automobile) ; les constructions sont implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à ~~1,50~~ 3,00 mètres.

... »

☛ Modification de l'article 6 de la zone IAU

Objectif :

① Il s'agit de supprimer à l'article « 1.3 D'autres implantations sont possibles : », l'alinéa suivant :

« Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations, »

Justification : Cette formulation pose problème au niveau de son application, compte tenu d'une formulation qui ne recouvre pas le caractère d'une règle, et laisse donc une liberté d'interprétation non souhaitée par le service instructeur. De plus l'application de cette règle est génératrice de contentieux de par sa subjectivité.

② Il s'agit de supprimer à l'article « 1.3 D'autres implantations sont possibles : », la règle permettant, pour les bâtiments existants et les annexes de déroger aux règles d'implantation.

Justification : Ce caractère dérogatoire à la règle générale n'est plus souhaitable car il ne remplit pas son objectif initial qui été de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.

Disposition proposée : suppression de l'alinéa

« ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

...

1.3. D'autres implantations sont possibles :

- Dans le cas de parcelles d'angles, le recul de 5 mètres minimum (Cf. ci-dessus) n'est obligatoire que sur l'une des deux voies, sur l'autre voie le recul est fixé à 3 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et/ou collectifs.

~~- Dans les lotissements ou ensembles groupés de constructions nouveaux à usage d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles et si ces implantations répondent au vu d'un plan de masse à la volonté d'une meilleure conception de l'espace urbain. Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations,~~

~~- Pour les extensions de bâtiments existants (à date d'approbation du présent règlement) et pour la création des annexes liées à l'habitat, afin de permettre une adaptation et une homogénéité avec la construction existante.»~~

B - Article 7

✎ Modification de l'article 7 de toutes les zones

Objectif :

Préciser que les règles de recul proposées à l'article 7, s'entendent tout débord confondu.

Justification :

Il s'agit de limiter toute interprétation dans le cadre de l'instruction.

Disposition proposée :

Il sera précisé à l'article 7 des zones

« Cette distance est mesurée en tout point du bâtiment concerné, balcons, saillies et débords de toit compris »

✎ Modification de l'article 7 de la zone UA

Objectifs :

① Il s'agit de supprimer à l'article « 3 – Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivant : », l'alinéa suivant :

« 3.3. Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.

Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.

»

Justification : Cette rédaction, du même type que celle formulée à l'article 6, pose problème au niveau de son application compte tenu d'une formulation qui ne recouvre pas le caractère d'une règle et laisse donc une liberté d'interprétation non souhaitée par le service instructeur.

② Correction d'une erreur

Justification : Il s'agit de corriger une erreur dans la numérotation des différents alinéas. L'alinéa numéroté 3 fait partie du n°2.

Disposition proposée :

« ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

....

2 - Implantation des bâtiments annexes par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

~~3~~ – Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

23.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

23.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Sont admis uniquement :
 - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
 - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
 - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

~~3.3. Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.
Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.~~

34 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

45 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eau ou de fossés. »

☛ A l'article 7 de la zone UB

Objectifs :

Il s'agit de supprimer à l'article « 2 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivant : », l'alinéa suivant :

« Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.

Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.»

Justification : Cette formulation, du même type que celle formulée à l'article 6, pose problème au niveau de son application compte tenu d'une formulation qui ne recouvre pas le caractère d'une règle et laisse donc une liberté d'interprétation non souhaitée par le service instructeur.

Disposition proposée : Suppression de l'alinéa 2.2.

« ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

...

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

...

~~2.3. Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.~~

~~Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.»~~

☞ A l'article 7 de la zone UC

Objectifs :

Il s'agit de modérer à l'article « 2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants : », les possibilités d'implantation en limite séparative, à savoir à l'alinéa suivant :

« 2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve... »

- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus) »

Justification : Cette possibilité d'implantation de constructions dans la bande de 0 à 3 mètres doit être réduite dans cette zone car elle favorise, une continuité du bâti et la densification dans une zone où la typologie relève plus du bâti isolé sur parcelle.

Disposition proposée : Suppression de l'alinéa 2.2.

« ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

...

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Sont admis uniquement :
 - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
 - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
 - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.

- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas ~~12~~ 8 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas ~~20~~ 12 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

... »

✎ Modification de l'article 7 de la zone IAU

Objectif :

Il s'agit de supprimer à l'article « 4 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivant : », l'alinéa suivant :

« Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.

Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.»

Justification : Cette formulation, du même type que celle formulée à l'article 6, pose problème au niveau de son application compte tenu d'une formulation qui ne recouvre pas le caractère d'une règle et laisse donc une liberté d'interprétation non souhaitée par le service instructeur.

Disposition proposée : suppression de cet alinéa

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit 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. La hauteur est mesurée au point le plus haut du mur extérieur le plus proche de la limite séparative considérée.

2 - Toutefois, d'autres implantations sont admises dans les cas suivants :

2.1. En cas de construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que cette construction s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante et sous réserve du respect de l'article 10.

2.2. L'implantation dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sera possible sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Sont admis uniquement :
 - un mur pignon dans le seul cas décrit à l'article 2.1,
 - un mur de façade sous sablière dans la limite d'une hauteur de 2,80 mètres mesurée sur la sablière
 - un mur dans la limite de 3,00 mètres mesurés sur acrotère dans le cas d'un toit terrasse.
- La longueur cumulée des constructions dans la bande de 0 à 3 mètres, n'excèdera pas 12 mètres par limite avec une longueur totale sur le périmètre de l'unité foncière ne dépassant pas 20 mètres (y compris les constructions autorisées en application de l'article 2.1 ci-dessus).

3 - En secteurs I AUb aux lieux-dits « Coustayrac » et « Beauregard » dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou du recul fixe (Cf. I AU 6), toute construction pourra être implantée :

- soit en limite sur tout ou partie de la hauteur (autorisée en I AU 10), sur au moins une limite séparative. Etant précisé, limite séparative perpendiculaire à la voie structurante reportée au document graphique en tracé de principe,
- soit 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.
- soit à une distance des limites séparatives jamais inférieure à 3 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 - D'autres implantations sont possibles dans les cas suivants :

~~. Dans les ensembles groupés de constructions et dans les lotissements nouveaux à usage d'habitation, à l'exception des bâtiments à édifier sur les lots, jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération. Ceci à condition que ces implantations soient justifiées par une forme urbaine recherchée et qu'elles répondent à une conception d'ensemble et harmonieuse du plan de masse.
Le permis de construire ou de lotir devra préciser les nouvelles implantations.~~

. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

5 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètre des limites séparatives (limites latérales et de fond).

Tableau de synthèse

PROPOSITIONS D'ÉVOLUTIONS DES RÈGLES ÉCRITES PORTÉES AUX ARTICLES 6 ET 7				Modifications
				Suppressions
				Créations
Zones	UA	UB	UC	IAU
Nature de la règle modifiée par le projet de modification n° 4 du PLU				
Article 6				
Suppression dérogation extension bâtiments existants et annexes				
Suppression du recul/step	Néant		Néant	Néant
Suppression règle dérogation implantation en lotissement			Néant	
Modification recul/emprise publique autre que voirie	Maintien	Maintien		Maintien
Suppression dérogation parcelles d'angle	Néant	Maintien		Maintien
Article 7				
Zones	UA	UB	UC	IAU
Modification des conditions d'implantation dans la bande de 0 à 3 m	Maintien	Maintien		Maintien
Suppression règle dérogation implantation en lotissement			Néant	
Correction d'une erreur matérielle				
Articles 6 et 7				
Zones	UA	UB	UC	IAU
Modification règle débord de toiture				

C - Article 11

A l'article 11 de la zone UA

Objectif :

Modification des recommandations portent sur ;

Les toitures : pente et matériaux.

La tuile canal de teinte brun-rouge nuancé sur une pente de 30 à 35% est exigée, toutefois, la tuile à emboîtement sera autorisée uniquement sur les constructions post année 1950.

Les façades : couleurs et matériaux

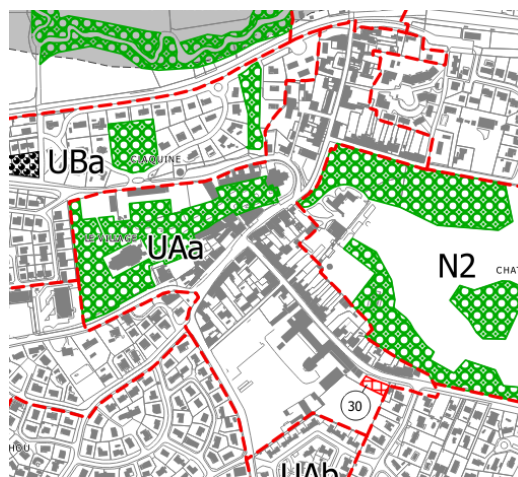
Les matériaux seront, la brique de terre cuite, l'enduit, les maçonneries de pierre de taille dont la qualité justifie qu'elle reste apparente.

Les couleurs autorisées sont celles référencées au nuancier intitulé « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

Les clôtures : hauteur et dispositif prescrit

Murs en briques hauteur 1.8 mètre maximum ou muret brique ou enduit (1 mètre max.) surmonté d'une grille en ferronnerie barreaudage vertical dans une couleur du nuancier SDAP.

Justification : Sur le secteur UAa qui recouvre le noyau historique, la commune souhaite intégrer des modifications qui répondent à diverses recommandations faites par l'Architecte des Bâtiments de France compte tenu que ce secteur se situe dans un périmètre de protection (AC1).



Disposition proposée :

Ces trois recommandations seront intégrées sous forme de trois alinéas venant compléter l'article 11.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.8. **Plus spécifiquement en secteur UAa, ensemble urbain homogène de caractère, site historique (identifié au document graphique par une légende spécifique) à protéger, soumis à autorisation de permis de démolir :**

. La continuité des façades doit être respectée, à savoir : alignement des ouvertures, préservation du cordon et de la corniche s'ils existent, ces derniers doivent être valorisés.

. La modénature des façades existantes (chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

Les matériaux seront, la brique de terre cuite, l'enduit, les maçonneries de pierre de taille dont la qualité justifie qu'elle reste apparente.

Les couleurs autorisées sont celles référencées au nuancier intitulé « Midi Toulousain » du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

- . La typologie de maisons de village doit être préservée, les surélévations doivent être réalisées en harmonie avec les façades mitoyennes.
- . Les constructions nouvelles (ou les rénovations) réalisées entièrement en matériaux translucides (verre, ...) sont interdites.
- . La tuile canal de teinte brun-rouge nuancé sur une pente de 30 à 35% est exigée, toutefois, la tuile à emboîtement sera autorisée uniquement sur les constructions post année 1950.
- . Les toitures sur rues identifiées avec des prescriptions spécifiques au document graphique doivent être en tuiles avec pente entre 30 % et 35 %. Les faîtages parallèles aux rues indiquées.

4 Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 2,00 mètres avec quatre types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.
- soit un grillage en panneau rigide uniquement, doublé de haies vives,
- soit des panneaux de bois fixés au sol avec fondations.

En secteur UAa,

- Murs en briques hauteur 1.8 mètre maximum ou muret brique ou enduit (1 mètre max.) surmonté d'une grille en ferronnerie barreaudage vertical dans une couleur du nuancier SDAP.

... »

☛ A l'article 11 de l'ensemble des zones d'habitat

Objectif :

La commune ne souhaite plus autoriser de toits terrasses

Justification : L'ensemble du territoire communal, depuis son centre-bourg historique jusqu'aux différentes extensions pavillonnaires dispose d'un paysage architectural traditionnel, avec notamment ses toitures tuiles.

La rupture que constitue la présence de toits terrasse dans ce paysage apparaît comme venant rompre l'harmonie d'ensemble.

Dispositions proposées :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

....

2 - Toitures

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

~~Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

...

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

2 - Toitures

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

~~Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

...

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

.....

2 - Toitures

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

~~Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

...

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

...

2 - Toitures

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

~~Les toitures terrasses, plates, végétalisées ou de forme arrondie pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.~~

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

...

2.2. Propositions d'évolutions du règlement graphique

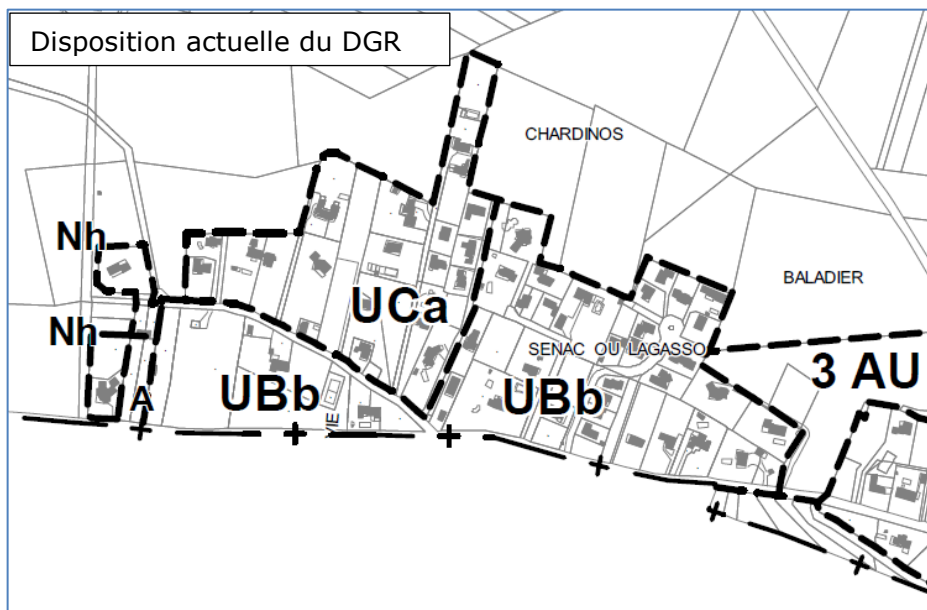
A - Secteur Benauxe

Objectif :

Intégration de la zone UBb dans la zone UCa

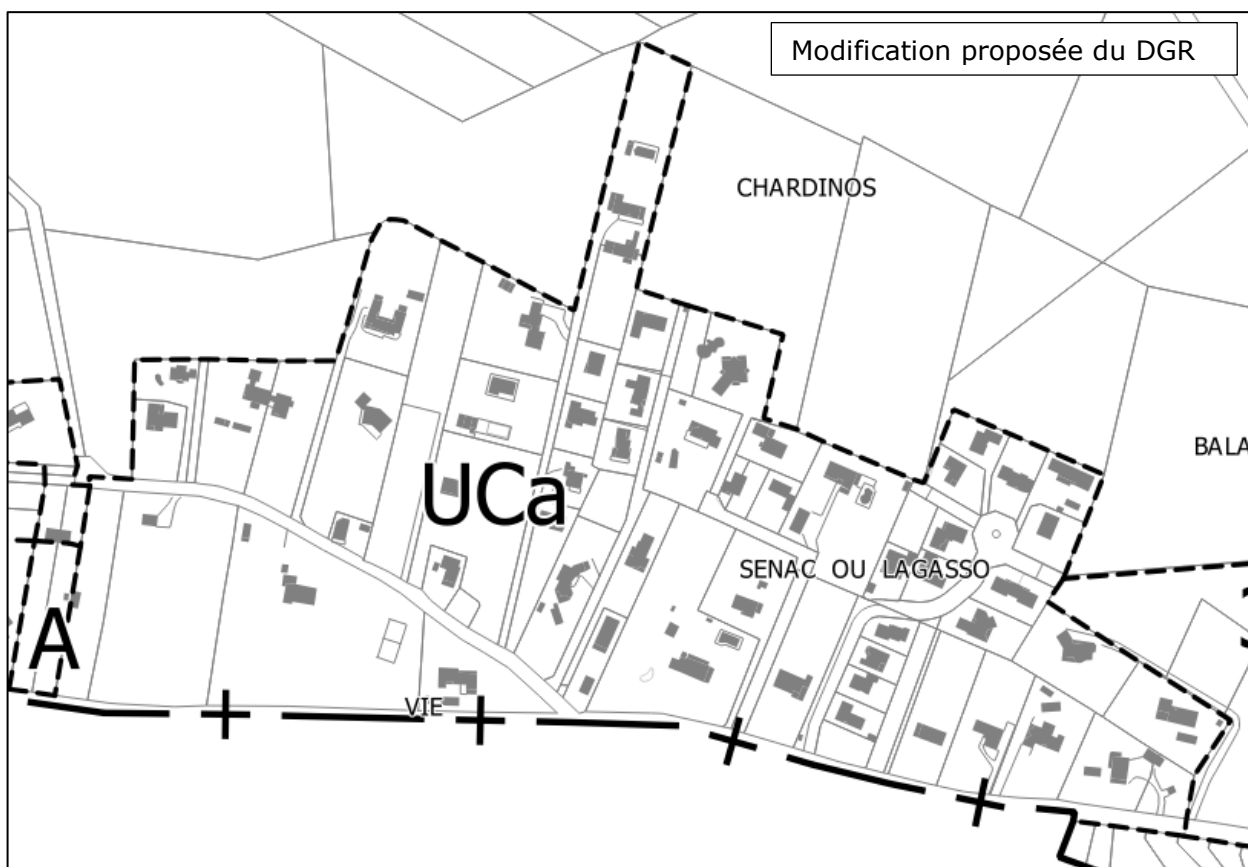
Justification :

La zone UBb le long du Chemin de la Benauxe étant sous équipé dans un secteur où la densification n'est pas souhaitable, il apparaît donc relever de la typologie de la zone UCa qui est limitrophe.



Disposition proposée :

Modification du document graphique du règlement (DGR)

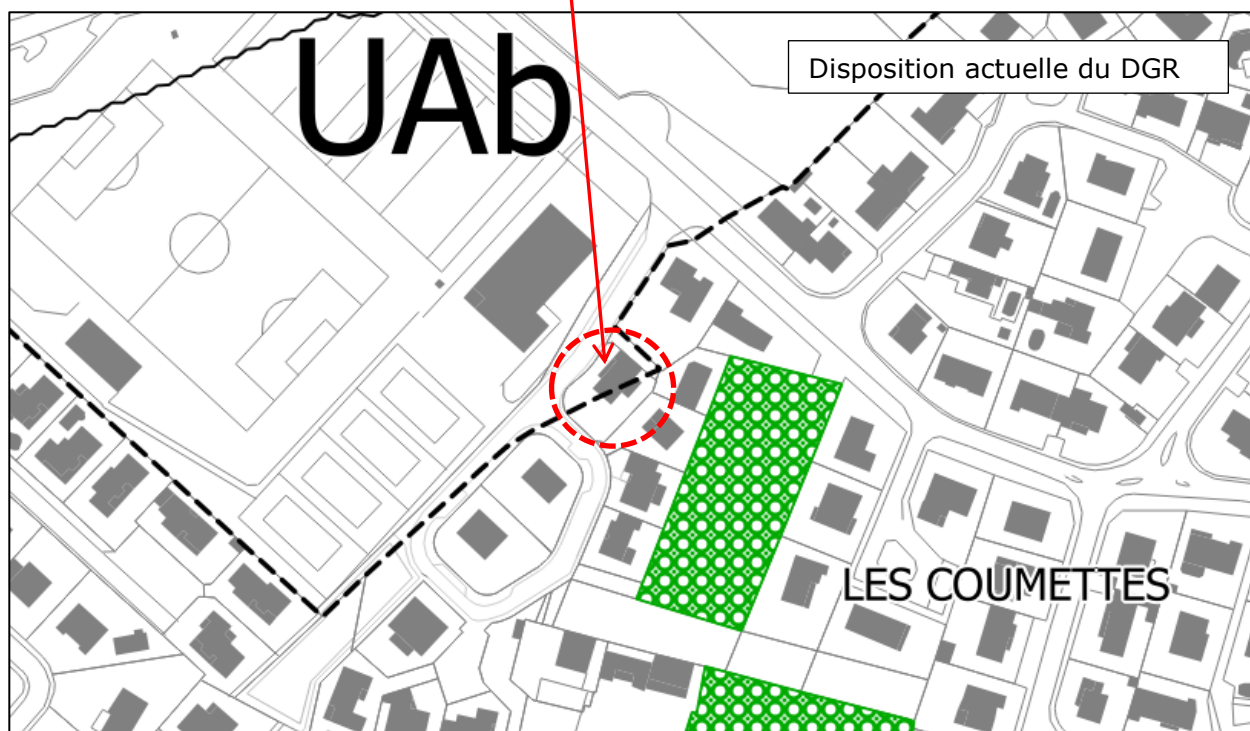


B - Secteur Coumettes

Objectif :

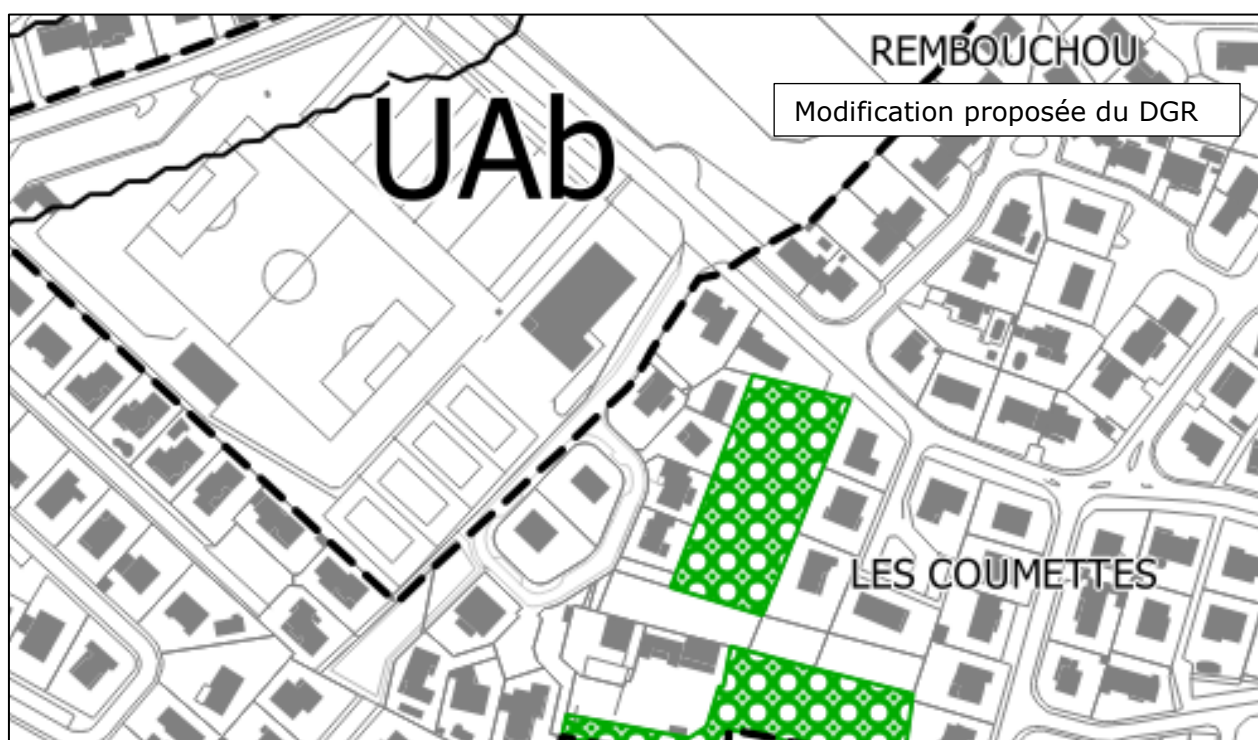
Modifier ponctuellement au droit d'une parcelle, le périmètre du secteur UAb.

Justification : Il s'agit de modifier le périmètre du secteur UAb au droit d'une parcelle qui, bien qu'issue du tissu pavillonnaire du secteur des Coumettes de la zone UBa à était positionnée, pour moitié en zone UBa et pour moitié en zone UAb.



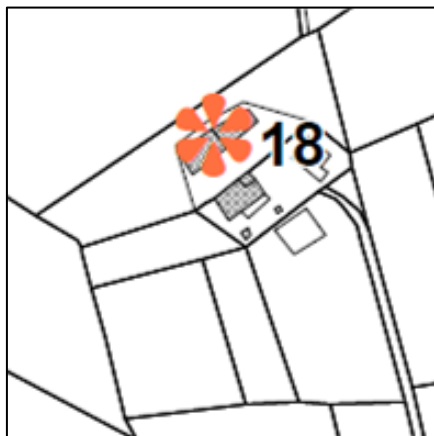
Disposition proposée :

Modification du document graphique du règlement (DGR)

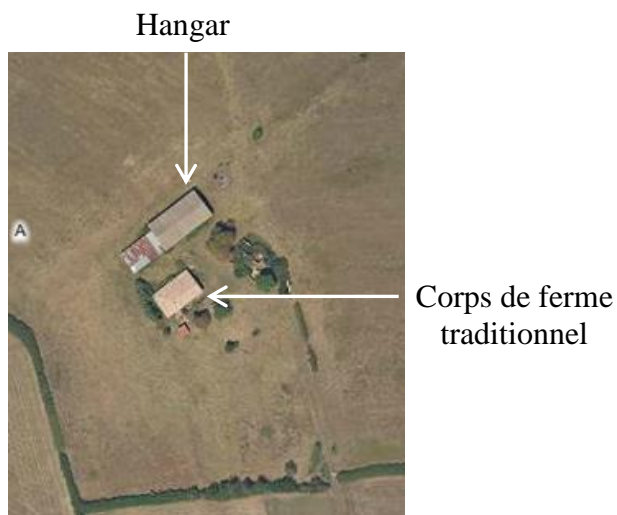


C – Correction d'erreur matérielle EBP Ferme Vialle

Objectif :



Il s'agit de corriger une erreur matérielle concernant le repérage d'un bâti de caractère.
Le repérage actuel recouvre un bâti (hangar sans intérêt) au lieu du corps de ferme qui se situe juste à côté.



Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme



Bâti de caractère (maison de maître,...)
et/ou petit patrimoine
(pigeonnier,calvaire,mur...)

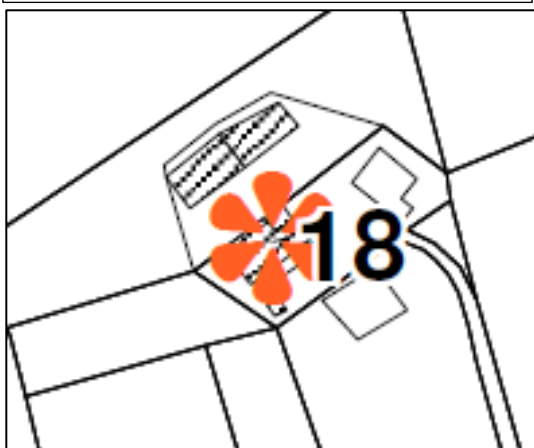


Espace Vert à Protéger (EVP)

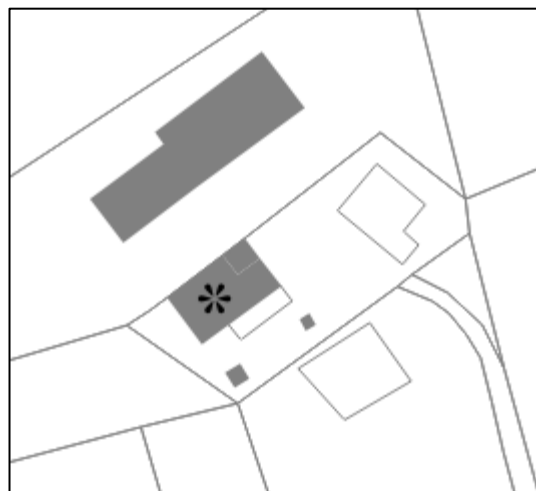
Disposition proposée :

Le repérage du bâti sera déplacé sur le DGR pièce 4.2 du PLU et sur la liste des éléments du patrimoine pièce 4.4 du PLU

Modification proposée sur la liste
des éléments du patrimoine



Modification proposée du DGR

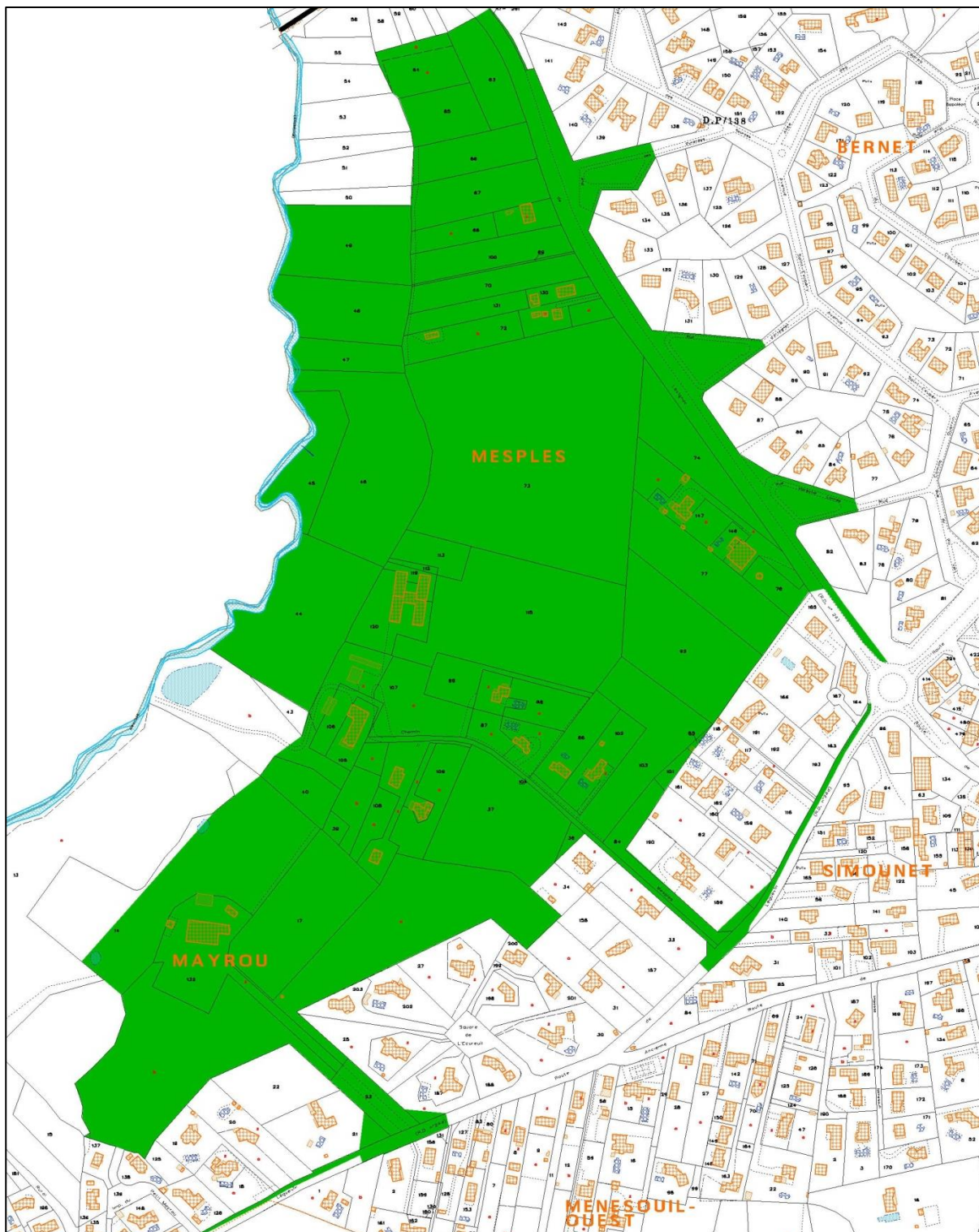


III - Mise à jour des annexes

3.1. ZAC Mesplès.....	60
3.2. Bruit	61
3.3. Notice déchets urbains	62
3.4. PPRI de l'Aussonnelle et de ses affluents	62

3.1. ZAC Mesplès

Périmètre de la ZAC Mesplès objet de la délibération du conseil municipal du 08 décembre 2005



3.2. Bruit

Rappel général

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres constitue un dispositif réglementaire préventif applicable sur la construction des bâtiments à proximité des voies routières et ferroviaires. Ces mesures se traduisent par l'obligation de respecter une valeur minimale pour protéger les futurs habitants des nuisances sonores. Il se traduit par la classification du réseau de transport en tronçons auxquels sont affectés une catégorie sonore. Chaque catégorie se traduit par la délimitation de secteurs dit "*affectés par le bruit*", dans lesquels les bâtiments sensibles au bruit doivent présenter une isolation acoustique renforcée.

Modifications à prendre en compte dans le cadre de la procédure

Parmi les annexes jointes au PLU figure le classement des « *voies bruyantes* » (document n°4-d). Depuis l'approbation de la dernière Modification en décembre 2013, ce classement, qui ne dépend pas du document d'urbanisme et que celui-ci ne fait que traduire, a été modifié. Cette modification effectuée sur l'ensemble du département a amené à un nouvel arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2014. Ce nouvel arrêté sera donc joint aux annexes, en remplacement de l'ancien.

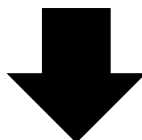
Quelques différences apparaissent entre les deux arrêtés :

- ▶ La largeur des secteurs affectés par le bruit a été modifiée pour certaines portions de voiries (R.N. 124 et R.D. 24d)
- ▶ La désignation du tronçon « *Déviation de Léguevin* » a été remplacé par « *RN 124* » et la route de Léguevin est désormais nommée « *RN 2124* ».
- ▶ La RD 24 est maintenant classée sur l'ensemble du territoire de Pibrac.

Extrait du tableau de classement sonore des communes concernées (commune de Pibrac) annexé à l'Arrêté Préfectoral en date du 18 janvier 2006

Commune traversée par une voie classée	Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit
Pibrac	R.N. 124	Limite communale avec Colomiers - R.D. 65	2	250 m
		R.D. 65 - R.D. 24	3	100 m
		R.D. 24 - Limite communale avec Léguevin	2	250 m
		Entre deux limites communales avec Léguevin	2	250 m
	Déviations de Léguevin	Limite communale avec Colomiers - Limite communale avec Léguevin	2	250 m
	R.D. 24d	Limite communale avec Colomiers - entrée agglomération Pibrac	3	100 m
		Entrée agglomération Pibrac - R.D. 65	4	30 m
		R.D. 65 - Sortie agglomération Pibrac	4	30 m
		Sortie agglomération Pibrac - Limite communale avec Léguevin	3	100 m
	R.D. 24	R.N. 124 - R.D. 24d	3	100 m
	R.D. 65	R.D. 24d - R.D. 24 d	4	30 m

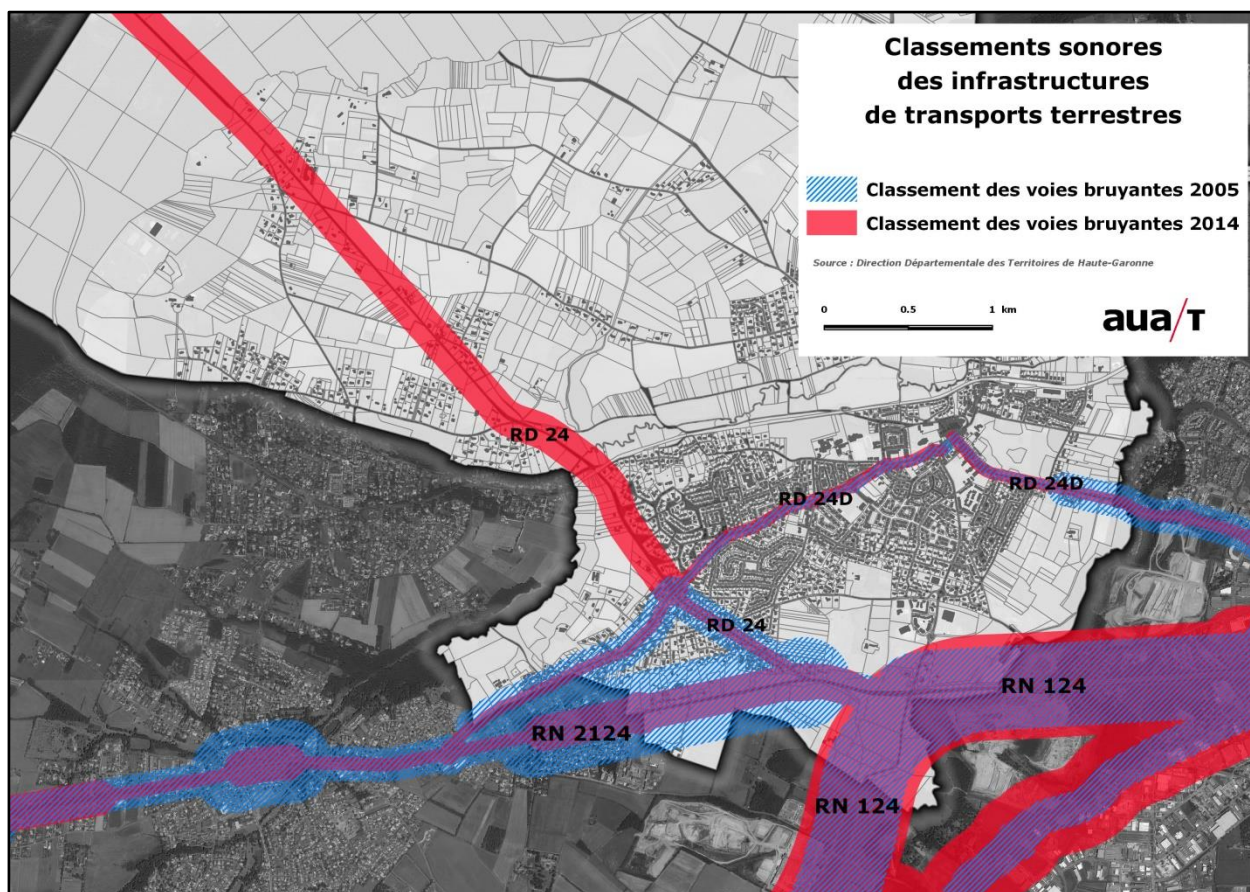
Source : DDT 31



Extrait du tableau de classement sonore des communes concernées (commune de Pibrac) annexé à l'Arrêté Préfectoral en date du 23 Décembre 2014

Commune traversée par une voie classée	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			
Pibrac	R.N. 124	R.N. 124-01	L.C.	L.C.	1	300 m	T.O.
	R.N. 2124	R.N. 2124-01	R.N. 124	L.C.	3	100 m	T.O.
	R.D. 24	R.D. 24-06	R.N. 2124	Sortie Pibrac	4	30 m	T.O.
		R.D. 24-07	Sortie Pibrac	L.C.	3	100 m	T.O.
	R.D. 24d	R.D. 24d-01	L.C.	L.C.	4	30 m	T.O.

Source : DDT 31



Source : aua/T – DDT 31

3.3. Notice déchets urbains

La notice relative aux déchets urbains est actualisée.

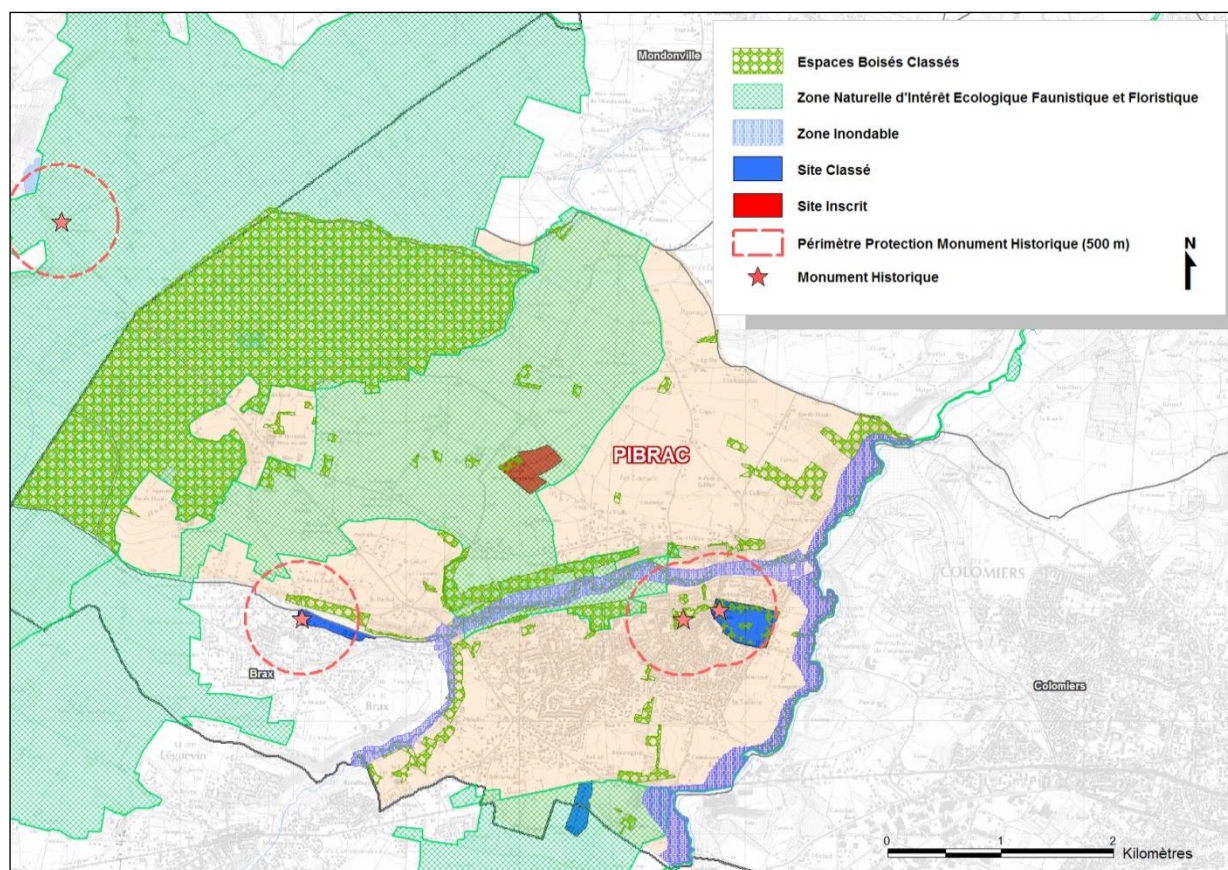
3.4. PPRi de l'Aussonnelle et de ses affluents

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de l'Aussonnelle et de ses affluents approuvé par arrêté préfectoral du 17 février 2017 sera annexé au présent dossier de modification.

Les documents graphique et écrit du règlement intégreront ses prescriptions.

4 – INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. Rappel de l'État initial de l'Environnement



Source : aua/T

La commune de Pibrac s'inscrit au sein de l'espace des « Terrasses alluviales » de la Garonne. Elle se positionne à cheval sur les basse, moyenne et haute terrasses de la Garonne.

La commune est traversée par plusieurs **cours d'eau** dont les principaux sont l'Aussonnelle (en limite Est) et le Courbet (traversant la commune d'Ouest en Est). Les vallées de ces deux cours d'eau représentent des sites linéaires de grande valeur, à la fois écologique et sociale.

Le territoire communal est constitué de deux **grandes entités paysagères** :

- ▶ L'ensemble constitué des deux vallées de l'Aussonnelle et du Courbet, et de l'espace compris entre les deux au Sud,
- ▶ et le plateau occupant la large partie Nord de la commune.

L'essentiel de l'**occupation des sols** relève soit de l'agriculture intensive, soit de l'urbanisation. La végétation rivulaire des cours d'eau est donc quasiment la seule à assurer le maintien de la dynamique, de la diversité écologique et de l'équilibre des milieux.

La **trame verte et bleue** communale se structure à partir de deux entités principales :

- ▶ Le réseau hydrographique (l'Aussonnelle, le Courbet, la Chauge, ...)
- ▶ L'ensemble forestier de Bouconne (auxquelles s'adjoignent plusieurs petits massifs boisés principalement sur le plateau).

On peut signaler aussi, quelques **espaces verts publics** dans la partie urbanisées et de nombreux **cheminements doux** reliant les zones d'habitat entre elles, et rapprochant ces dernières des espaces verts, de loisir, et naturels.

Deux Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de deuxième génération couvrent une partie du territoire communal :

- ▶ La ZNIEFF de type 1 « Forêt de Bouconne », qui englobe l'ensemble du massif boisé de Bouconne et quelques parcelles en périphérie, et dont 20 % de sa surface se trouve sur le territoire de Pibrac.
- ▶ La ZNIEFF de type 2 « Terrasses de Bouconne et du Courbet », dont le tracé rassemble, en deux noyaux disjoints, un grand nombre de stations d'espèces végétales déterminantes (*Rosa gallica*, *Ranunculus ophioglossifolius* et *Neotinea lactea*) situées entre la forêt de Bouconne et l'agglomération toulousaine. 36 % de sa surface se trouve sur le territoire de Pibrac.

L'agriculture couvre 60 % de la surface communale, et se situe principalement sur les terrasses de la partie Nord. Il s'agit de grandes zones ouvertes cultivées dominant le paysage, accompagnées cependant de quelques friches ponctuelles.

Il n'existe pas de plan de prévention des **risques** d'inondation couvrant Pibrac, cependant la commune est classée parmi les communes « *à risque connu, non prioritaire* » en matière de risques d'inondation de plaine, inondation à écoulement lent mais souvent aggravé par l'urbanisation et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement.

En matière de **patrimoine architectural**, trois édifices, protégés au titre de la loi relative à la protection des **monuments historiques**, sont répertoriés sur ou à proximité immédiate de la commune de Pibrac. Ils bénéficient à ce titre d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon.

Il s'agit de :

- ▶ l'église, dont le clocher est inscrit,
- ▶ le château, dont le portail d'entrée est classé et dont le reste de l'édifice est inscrit,
- ▶ le château de Brax, inscrit, dont le périmètre de protection couvre une partie du territoire de Pibrac.

Enfin, trois sites ont également été recensés sur la commune ou à proximité immédiate, protégés au titre de la protection des **monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque** :

- ▶ le château et son parc (site inscrit),
- ▶ la maison de Sainte-Germaine (site classé),
- ▶ le domaine de Lescalette (site inscrit).

4.2. Incidence du projet de 4^{ème} Modification sur l'Environnement

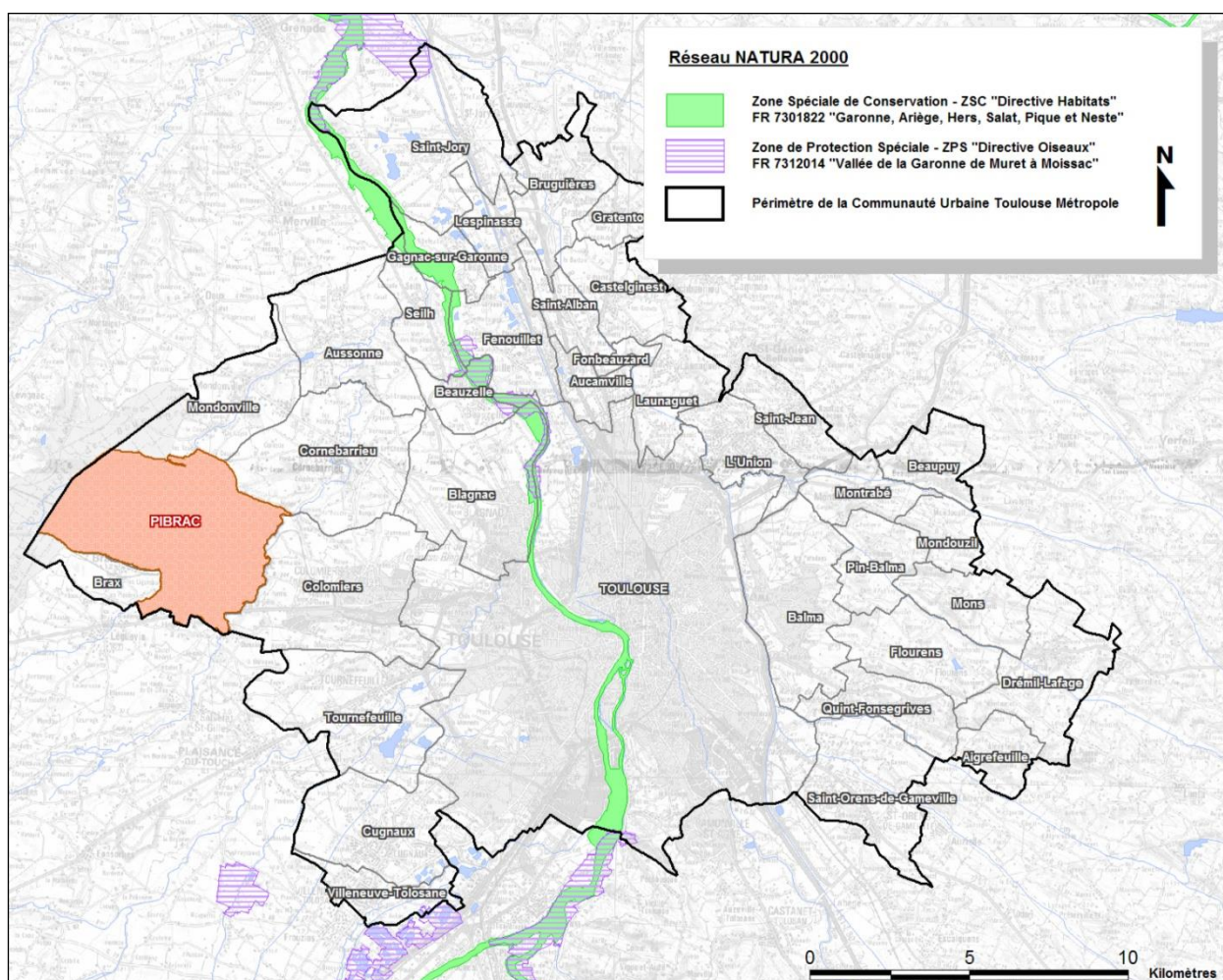
Au vu des différents points constituant la présente modification du PLU, il n'y aura pas d'incidence du projet sur l'environnement.

4.3. Incidence du projet de 4^{ème} Modification sur le réseau Natura 2000

La commune de Pibrac ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, le réseau traverse l'agglomération toulousaine.

On distingue 2 types de zones :

- La **Zone Spéciale de Conservation- ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.
- La **Zone de Protection Spéciale -ZPS n°FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »** où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, ...) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, ...) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.



Au vu des différents points constituant la présente modification du PLU, et de l'éloignement de la commune par rapport aux zones de protection, il n'y aura pas d'incidence du projet sur le réseau Natura 2000.

