



SAINTE-FOY D'AIGREFEUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

Pièce 1.1

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

PLU APPROUVE	04 FÉVRIER 2013
MODIFICATION N°1 APPROUVE	18 SEPTEMBRE 2015
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	03 JUILLET 2017
DELIBERATION MOTIVEE DE LA MODIFICATION N°2	10 MAI 2021
ARRETE DE PRECRIPTION DE LA MODIFICATION N°2	11 MAI 2021
ENQUETE PUBLIQUE	DU 05 NOVEMBRE AU 06 DECEMBRE 2021
APPROBATION	27 JANVIER 2022

1.	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	4
1.1.	Ouverture à l'urbanisation des zones AU0.....	4
1.1.1.	Motivation de droit.....	4
1.1.2.	Motivation sur la capacité de densification des zones urbanisées et à urbaniser	4
1.1.3.	Motivation sur la volonté de développer l'offre en équipements publics.....	6
1.1.4.	De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	7
1.1.5.	De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale	7
1.2.	Intégration graphique et réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels.....	8
1.3.	Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles.....	8
1.4.	Protéger les arbres remarquables.....	8
1.5.	Mettre à jour les périmètres agricoles reportés sur le règlement graphique	8
1.6.	(Re)-Définir les emplacements réservés.....	8
1.7.	Intégrer l'approche environnementale au projet d'urbanisme	8
1.8.	Mettre à jour le règlement écrit	8
1.9.	Mettre à jour les annexes.....	8
2.	PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS	9
2.1	Ouverture à l'urbanisation des zones AU0.....	9
2.1.1	Les modifications apportées au règlement graphique	9
2.1.2	Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
2.1.3	Les modifications apportées au règlement écrit	18
2.2	Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles	21
2.2.1	Les modifications apportées au règlement graphique	21
2.2.2	Les modifications apportées au règlement écrit	22
2.2.3	Les modifications apportées aux annexes.....	22
2.3	Protéger les arbres remarquables.....	23
2.3.1	Les modifications apportées au règlement graphique	23
2.3.2	Les modifications apportées au règlement écrit	24
2.3.3	Les modifications apportées aux annexes.....	25
2.4	Mettre à jour les périmètres agricoles	25
2.5	(Re)Définir les emplacements réservés	26
2.6	Intégrer l'approche environnementale au projet d'urbanisme	26
2.6.1	Les modifications apportées au règlement graphique	27
2.6.2	Les modifications apportées au règlement graphique	27
2.7	Mettre à jour les annexes	28
2.8	Mettre à jour le règlement écrit.....	28
2.9	Intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels.....	32
2.9.1	Les modifications apportées au règlement graphique	33
2.9.2	Les modifications apportées au règlement graphique	33
3.	PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	33
3.1	Compatibilité avec le SCOT	33
3.2	Conformité avec le PPRI	33
4.	PRISE EN COMPTE DES CAPACITES RESEAUX	34

1. Les objectifs de la modification

1.1. Ouverture à l'urbanisation des zones AU0

1.1.1. Motivation de droit

L'article L. 153-31 4° du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de révision du PLU est nécessaire si dans les 9 ans suivant sa création, la zone AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 février 2013, seule une modification de ce dernier approuvé avant le 04 février 2022 peut permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0.

L'article L. 153-38 du code de l'urbanisme prévoit que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. ».

Le PLU ayant été élaboré avant la loi ALUR et donc avant que l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme n'exige que ne soient analysées les capacités de densification des zones déjà urbanisées, afin de justifier l'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU, il est donc dans le cas de cette modification nécessaire de justifier que le Plan Local d'Urbanisme ne dispose plus de zones AU ouvertes suffisantes pour permettre l'atteinte des objectifs du PADD au regard du potentiel de ces zones ajouté à celui de la densification des secteurs déjà urbanisés.

La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du pays Lauragais approuvé le 12 novembre 2018, document compatible au Plan Local d'Urbanisme, doit aussi être démontrée.

1.1.2. Motivation sur la capacité de densification des zones urbanisées et à urbaniser

Lors de son approbation, le Plan Local d'Urbanisme a validé la création de six zones à urbaniser ouvertes, cinq à vocation d'habitat, une à vocation d'activité, respectivement classées AU1, AU1a, AU1b, AU1c, AU2 et AUx.

L'ensemble des zones à urbaniser a aujourd'hui fait l'objet d'un permis d'aménager concernant des lotissements, lesquels ont par la suite permis la délivrance des permis de construire affaissant.

Les zones AU ouvertes à l'urbanisation ont permis 242 logements sur 13,33 hectares soit une densité brute de 18,15 logements à l'hectare ;

Dans le même temps, la poursuite de la densification des zones U1 a permis la délivrance de permis de construire permettant la réalisation de 67 logements, et ce, seulement depuis 2018, soit sur moins de trois années pleines ;

Il ressort de la présente analyse que l'ensemble des constructions envisagées lors de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme a aujourd'hui été réalisée et que la densification des zones urbanisées n'est aujourd'hui que le fait ponctuel de quelques divisions parcellaires encore possibles, les grands gisements fonciers ayant été urbanisés notamment par les lotissements « Gayral » et « Carré de l'habitat ».

Tableau de représentation de l'urbanisation des zones AU ouvertes :

Année	Zone	Nom du lotissement	Adresse	Permis de construire	Maisons individuelles	Logements sociaux Maisons individuelles en bandes	Logements sociaux Collectif Appartements
2015-2017	AU2	Plein SUD	Route de Bordeneuve	Terminé (-3 terrains)	27	14	
2017-2018	AU1a	Lotissement Les vignes d'Othello	Chemin de la Palenque	Terminé	31	6	16
2017-2019	AU1b	Lotissement Les jardins de Palenque	Chemin de la Palenque	Terminé	30	14	
2018-2019	AU1c	Lotissement Le clos de Molinier	Chemin de la Palenque	Terminé	37		20
2020-2021	AU1	Lotissement Le clos de Labourdette	Centre village	Terminé	25		22
Total					150	34	58

Cartographie de l'urbanisation des zones AU ouvertes lors de la modification n°1 :

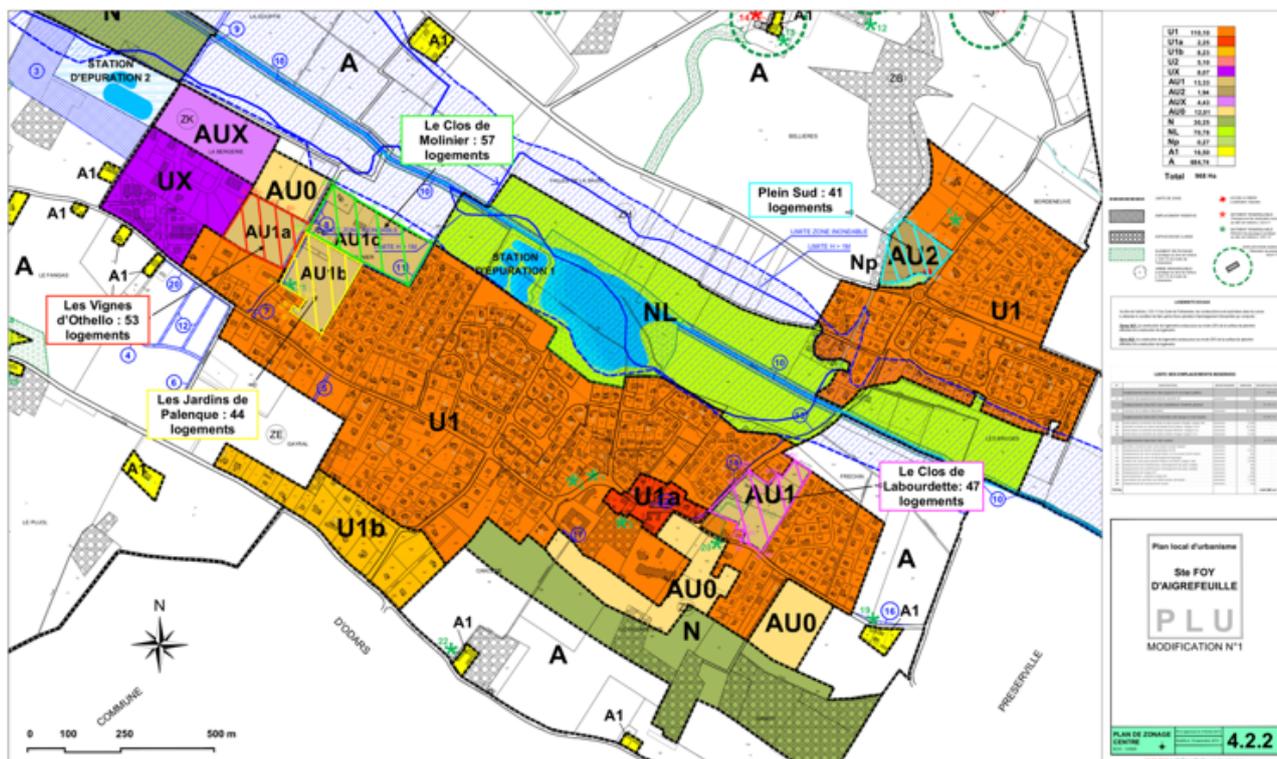


Tableau de représentation de la densification des zones U1 :

Année	Zone	NOM	Adresse	Permis de construire	Maisons individuelles
2018-2019	U1	Lotissement Le Clos de Sainte Foy	RD 18	Terminé	9
2018-2020	U1	Lotissement Carrière	Avenue René Cassin	Terminé	3
2018	U1	Division Bovo	Avenue René Cassin	Terminé	6
2017-2018	U1	Lotissement Gokbudak	Impasse Fongautier	Terminé	3
2018	U1	Division Bocahut	Route de Lauzerville	Terminé	2
2018-2019	U1	Lotissement Le clos de Gayral	Chemin de Palenque	Terminé	10
2019	U1	Division De Biasi	Avenue René Cassin	Terminé	1
2020	U1	Division Fontanilles	Route de Bordeneuve	Terminé	3
2020	U1	Division Decamps	Chemin de Palenque	Terminé	2
2020	U1	Division Cazeneuve	Avenue de Gasparou	Terminé	1
2020	U1	Division Sabatie Monie	Avenue de Gasparou	Terminé	1
2020	U1	Division Sicre	Route de Bordeneuve	Terminé	2
2020	U1	Les Carrés de l'Habitat	Route de Bordeneuve	Terminé	12
2020	U1	Lotissement Ventaja	Route de Préserville	Attente permis	3
2020	U1	Division Chamayou Didier	Avenue René Cassin	Permis en cours 2021	1
2021	U1	Division Attardo	Avenue René Cassin	Attente permis	1
2021	U1	Division Flourens	Chemin de Fontgautier	Attente permis	3
2021	U1	Division Ordoniez	Avenue René Cassin	Attente permis	2
2021	U1	Division Favaro	Chemin de Fongautier	Attente DP division	2
Total					67

1.1.3. Motivation sur la volonté de développer l'offre en équipements publics

Le patrimoine communal passe indéniablement par les équipements publics qui sont des éléments fondamentaux dans l'histoire de la société tant sur le plan :

- architectural et spatial car ils symbolisent les politiques publiques du moment dans ses représentations sociales et citoyennes ;
- des références de par la qualité des services fondamentaux qu'ils ont su rendre au cours des temps à la population (éducation, santé, sport, sécurité, gouvernance, etc.).

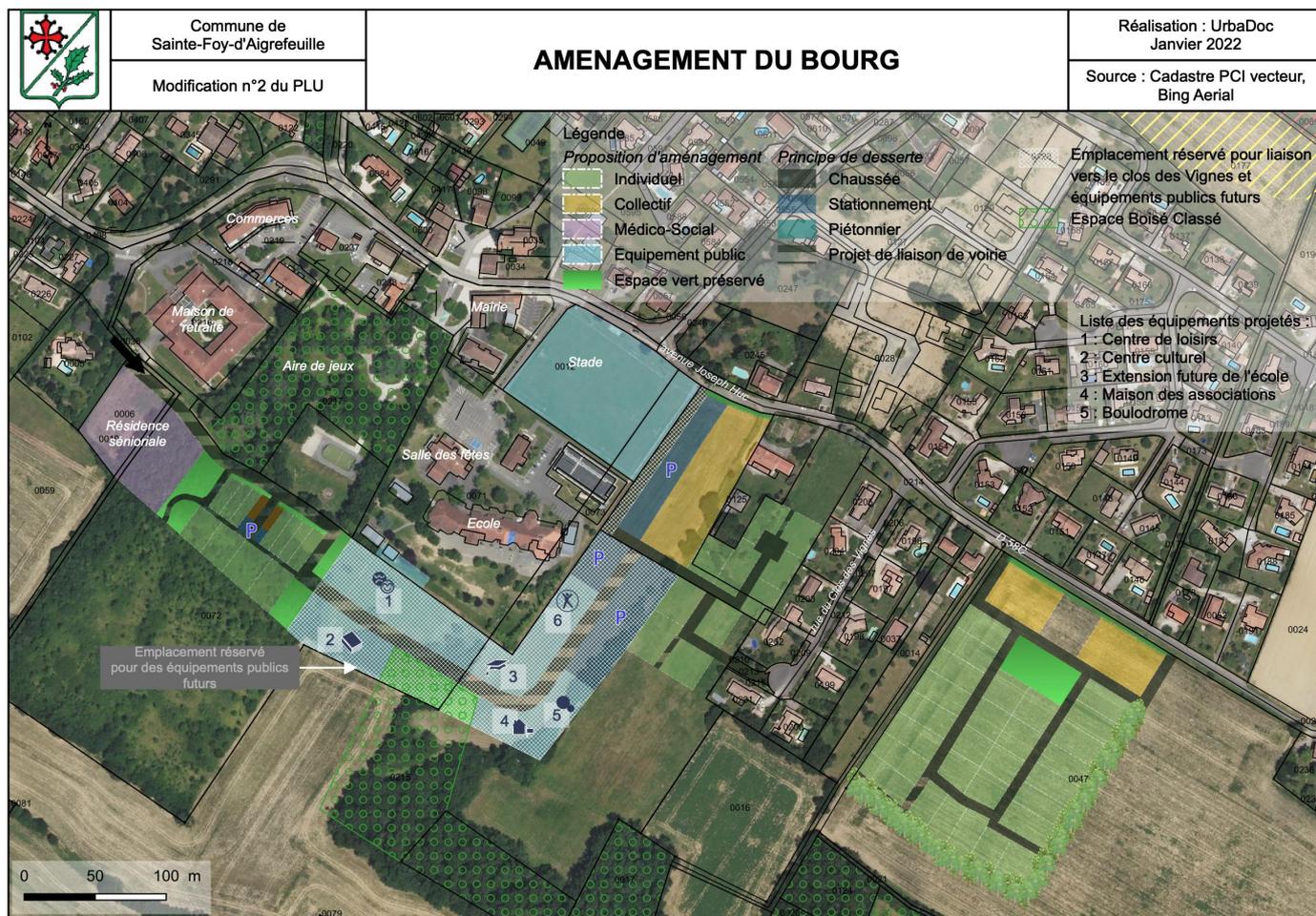
L'enjeu dans la volonté du développement des équipements publics est d'optimiser :

- d'une part : la fonction première de l'équipement public en termes de besoin, d'usage, etc.
- et d'autre part : la fonction souvent oubliée et pourtant déterminante, que l'équipement assure en termes d'organisation urbaine, de revalorisation de quartier, d'impulsion de flux dans la commune.

Cette action vient s'inscrire en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de développement Durables qui définit en axe 3-2-2 la volonté de conforter la diversité des fonctions urbaines et prévoit plus précisément de renforcer la centralité du village et d'étendre les équipements.

En effet, un certain nombre d'équipements sont à ce jour abrités dans des préfabriqués. La volonté communale est de restructurer l'offre en équipements publics en la localisant de manière plus efficiente et en la regroupant dans un secteur dédié. A cette fin, il est prévu la construction d'une résidence sénioriale, d'un centre aéré, d'un centre culturel, d'un gymnase et éventuellement d'un boulodrome ainsi que des aires de stationnement afférentes. En parallèle, pour répondre à l'accroissement démographique futur, un espace d'agrandissement de l'école sera prévu.

Cartographie d'aménagement de la zone dédiée aux équipements publics projetés, donnée à titre illustratif :



1.1.4. De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans ses orientations générales, le PADD prévoit un accroissement de la population de l'ordre de 800 habitants en 10 ans. Il est noté que le Plan Local d'Urbanisme ayant été approuvé avant la promulgation de la loi pour l'Accès Au Logement et un Urbanisme Rénové, il n'est pas établi d'objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Les Objectifs sont de préserver l'environnement et les paysages, d'améliorer la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines et de conforter le développement économique. Ce sont ces objectifs qui ont conduit à la matérialisation sur le règlement des zones AU0, lesquels doivent en sus permettre de tendre vers l'objectif démographique affiché en orientation générale.

Selon les chiffres de l'INSEE, la population communale s'établissait en 2007 à 1923 habitants, en 2012 à 1994 habitants, et en 2017 à 2011. Le dernier recensement de 2018 établit la population à 2 106 habitants. Force est de constater que la population communale est, malgré les constructions réalisées, bien en deçà des objectifs affichés dans le PADD lors de la définition des objectifs démographiques.

La vacance des logements, égale à 3,6% en 2017 ne peut être explication de l'absence de corrélation entre évolution de la construction et de la population. Le nombre de résidence secondaire, égal à une unité en 2017 n'apporte pas plus de justification. A l'inverse, le desserrement des ménages se pose comme l'explication. En 2007, la taille des ménages était de 3,01, elle est passée à 2,75 en 2012 pour s'établir à 2,6 en 2017. En fait, pendant que la population stagnait, et que de nouveaux logements étaient réalisés, le nombre de ménages d'une personne était multiplié par plus de 2, le nombre de couples sans enfants par plus de 3, ratio identique pour les familles monoparentales.

1.1.5. De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale

La commune fait partie du bassin de vie de Lanta- Caraman.

La commune est actée comme un pôle de proximité secondaire.

3 480 logements sont prévus pour le bassin de vie de Lanta- Caraman.

460 logements sont attendus sur la commune de Sainte-Foy d'Aigrefeuille entre 2012 et 2030.

138 à 190 hectares sont prévus pour la construction à usage d'habitat et de service sur le bassin de vie de Lanta-Caraman.

La densité minimale brute pour les pôles de proximité prévue par le SCOT est de 15 à 20 logements à l'hectare.

Il est conseillé en sus de tendre vers un ratio de 20% de logements sociaux ;

Les zones AU0 du PLU ont une superficie de 12,01 hectares.

Ces zones ont un potentiel de 180 à 240 logements comprenant 36 à 48 logements sociaux.

De 2012 à 2017, l'INSEE fait état de la construction de 47 logements supplémentaires pour un total de 742 logements.

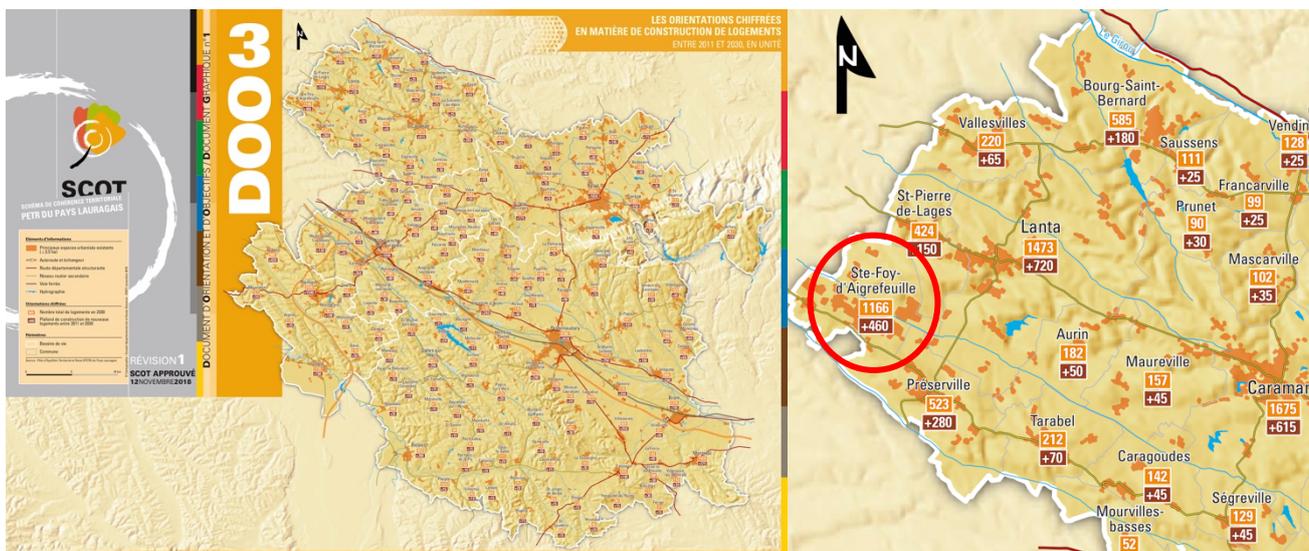
En prévoyant 460 logements supplémentaires sur la commune depuis 2012, le SCOT vise un nombre de logement en 2030 égal à 1 166 unités ;

La vérité des permis de construire accordés s'établit à 309 unités.

Le résiduel permis par le SCOT jusque 2030 s'établit donc certainement à hauteur de 150 logements restants à construire.

C'est dans cette optique compatible que s'inscrira la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0.

Les orientations chiffrées en matière de construction de logements entre 2011 et 2030 – SCOT PETR Lauragais :



1.2. Intégration graphique et règlementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 février 2013, préalablement au Plan de Prévention des Risques Naturels – Marcaissonne – Saune – Seillonne aval approuvé le 18 avril 2016. Ainsi, le règlement du Plan Local d'Urbanisme renvoie à la Cartographie Informatrice des Zones Inondables plutôt qu'à ce document de gestion et de prévention du risque légalement opposable. Pour une meilleure lisibilité et une meilleure appréhension du risque inondation par les usagers, il est cohérent de reporter le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels dans les règlements graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme.

1.3. Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles

Sur le secteur de Saint-Martin de Ronsac, existe aujourd'hui une activité touristique importante. Plusieurs bâtiments agricoles existent sur ce secteur, lesquels pourraient aujourd'hui être transformés en gîtes pour satisfaire au développement de l'activité touristique. Pour rappel, les gîtes entrent dans la destination « habitation », sous-destination « logement » au sens de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme. A cette fin, il est nécessaire de modifier les règlements graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme afin de repérer les bâtiments agricoles autorisés à changer de destination. Cette modification permet en sus de faire un état des lieux sur cette problématique et de vérifier que d'autres projets de changement de destination des bâtiments agricoles ne sont pas tout aussi opportuns.

1.4. Protéger les arbres remarquables

Un travail de recensement des arbres remarquables a été effectué sur la commune. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut préciser que les arbres remarquables sont des éléments de paysage classés pour une ou plusieurs raisons (raisons d'ordre historique, culturel ou écologique), et qu'en conséquence aucune coupe ne devra être faite sans accord préalable de la Commune. A cette fin, il est nécessaire de modifier les règlements graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme afin de repérer les arbres remarquables à préserver et de préciser les conditions de préservation.

1.5. Mettre à jour les périmètres agricoles reportés sur le règlement graphique

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 février 2013 a alors inscrit au règlement graphique des périmètres de protection agricoles, périmètre de précaution de 100m autour des exploitations agricoles. Force est de constater que ces périmètres ne correspondent plus, au moins en partie, à la réalité de l'occupation des sols et de ses usages. Cette mention au règlement graphique n'est en sus nullement règlementaire. Pour une meilleure lisibilité et une meilleure appréhension du droit des sols par les usagers, il est cohérent de mettre à jour cette représentation graphique.

1.6. (Re)-Définir les emplacements réservés

Afin de poursuivre les objectifs du PADD, il est nécessaire de mettre à jour les besoins en emplacements réservés permettant de poursuivre l'urbanisation par liaison et de créer les équipements publics nécessaires.

1.7. Intégrer l'approche environnementale au projet d'urbanisme

En compatibilité avec le SCOT, le projet d'urbanisation s'accompagne d'une évaluation environnementale volontaire qui permet d'une part de prendre en compte l'environnement dans la démarche d'aménagement, et d'autre part de définir la trame verte et bleue sur la commune.

1.8. Mettre à jour le règlement écrit

Plusieurs articles du règlement écrit sont aujourd'hui difficilement applicables, tant sur le fond que sur la forme. L'attention est portée sur les difficultés d'interprétation et l'hétérogénéité des règles des articles 6, 7 et 8 notamment, règles relatives à l'implantation des bâtiments. Par ailleurs, plusieurs compléments sont nécessaires quant aux articles 11, ceux relatifs à l'aspect extérieur des bâtiments. Il est donc proposé de procéder à un examen complet du règlement écrit, permettant de modifier les règles tant sur le fond que sur la forme, dans l'objectif d'une meilleure compréhension par le service instructeur, l'usager et surtout pour une meilleure qualification des projets d'urbanisme sur la commune.

1.9. Mettre à jour les annexes

Par arrêté préfectoral en date du 4 décembre 2020, le Préfet de la Haute-Garonne a actualisé l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Cet arrêté doit être ajouté en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

2. Présentation des modifications et justifications

2.1 Ouverture à l'urbanisation des zones AU0

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 modifie :

- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1.1 Les modifications apportées au règlement graphique

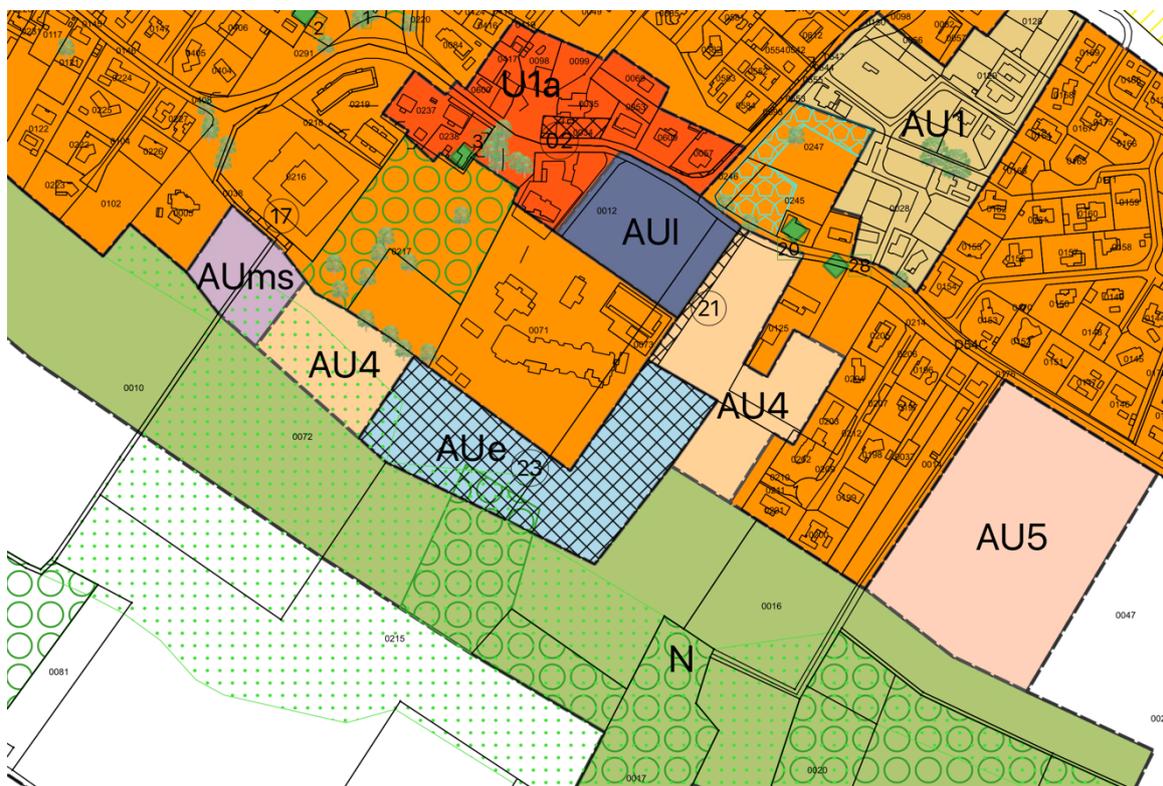
Le règlement graphique est modifié. L'ensemble des zones à urbaniser fermées (0) est ouvert à l'urbanisation. A cet effet, 6 nouvelles zones AU sont créées :

- 2 zones à vocation d'habitat, les zones AU3, AU5
- 2 zones à vocation mixte habitat et commerces et services, les zones AU4
- 1 zone à vocation d'habitat spécifique, à vocation médico-sociale, la zone AUms
- 1 zone vouée au développement des équipements, la zone AUe
- 1 zone vouée au stade, la zone AUI.

Si la modification fait le choix de délimiter les zones à urbaniser en plusieurs zones, c'est qu'elle poursuit plusieurs objectifs :

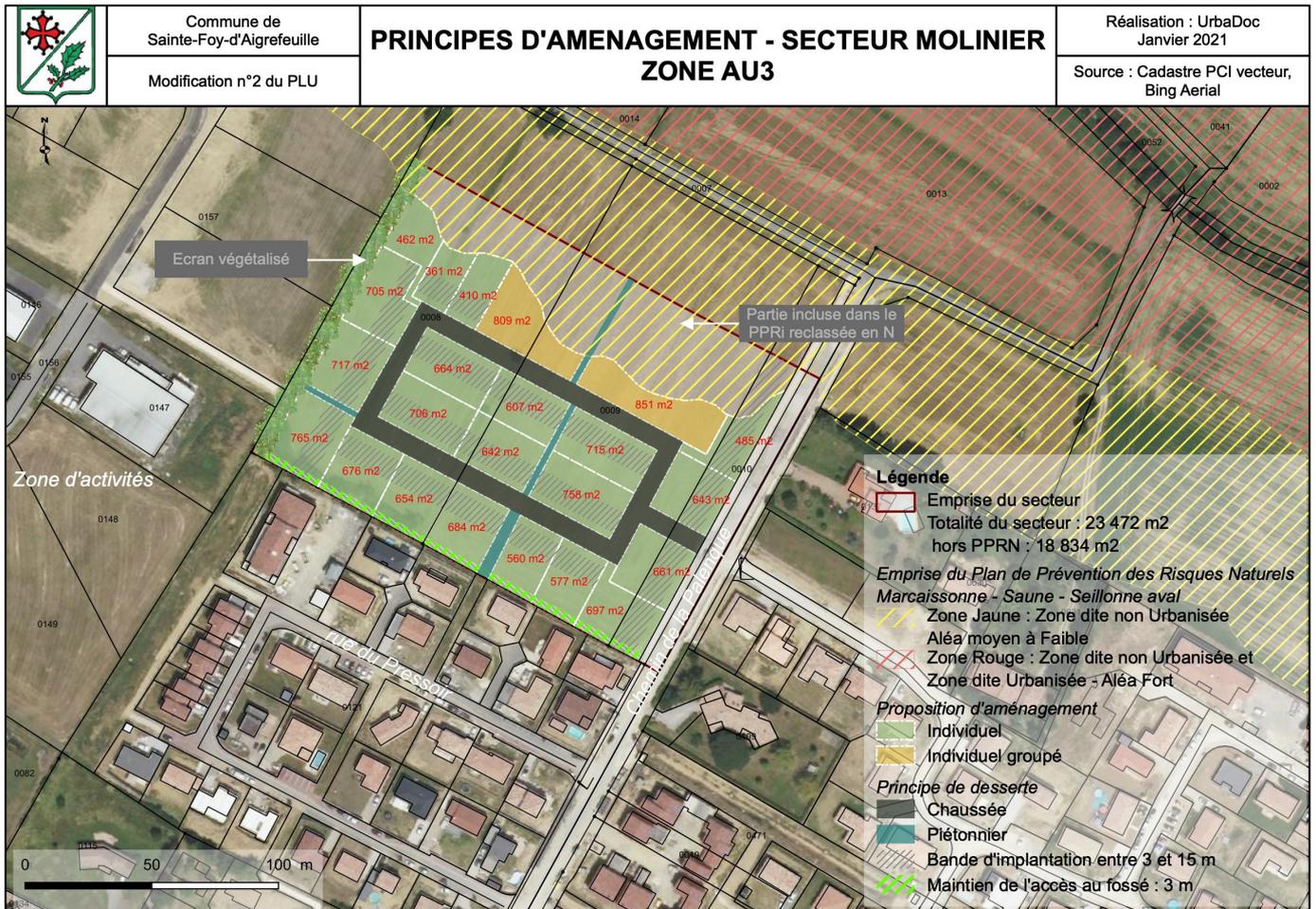
- Urbaniser les zones d'habitat sur un temps long, le temps du SCOT, avec un échéancier précis permettant de ne pas saturer les équipements mais aussi de mieux maîtriser la mise en œuvre des projets ;
- Définir un règlement spécifique à chaque zone à vocation d'habitat permettant de greffer les projets à l'urbanisme existant, avec l'objectif affiché de soigner et marquer l'aménagement des entrées de ville. Les emplacements réservés permettent un maillage complet du centre-ville, maillage multimodal qui plus est ;
- Définir une politique d'habitat pour tous par la réalisation d'une offre de logement définie pour satisfaire à toutes les étapes des parcours de vie, et donc à une population mixte ;
- Anticiper les besoins en équipements publics autour du centre existant, pour mener concomitamment le développement de l'habitat et des équipements. Les emplacements sur les zones à vocation d'équipements publics sont aussi un signe fort de l'orientation choisie.

Le règlement graphique modifié



2.1.2 Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 nouvelles orientations d'aménagement sont réalisées. Si l'orientation d'aménagement du secteur Molinier se lit avec la trame urbaine en place sur ce secteur, l'ensemble des autres orientations s'articulent dans le tissu central qu'elles tentent de lier.



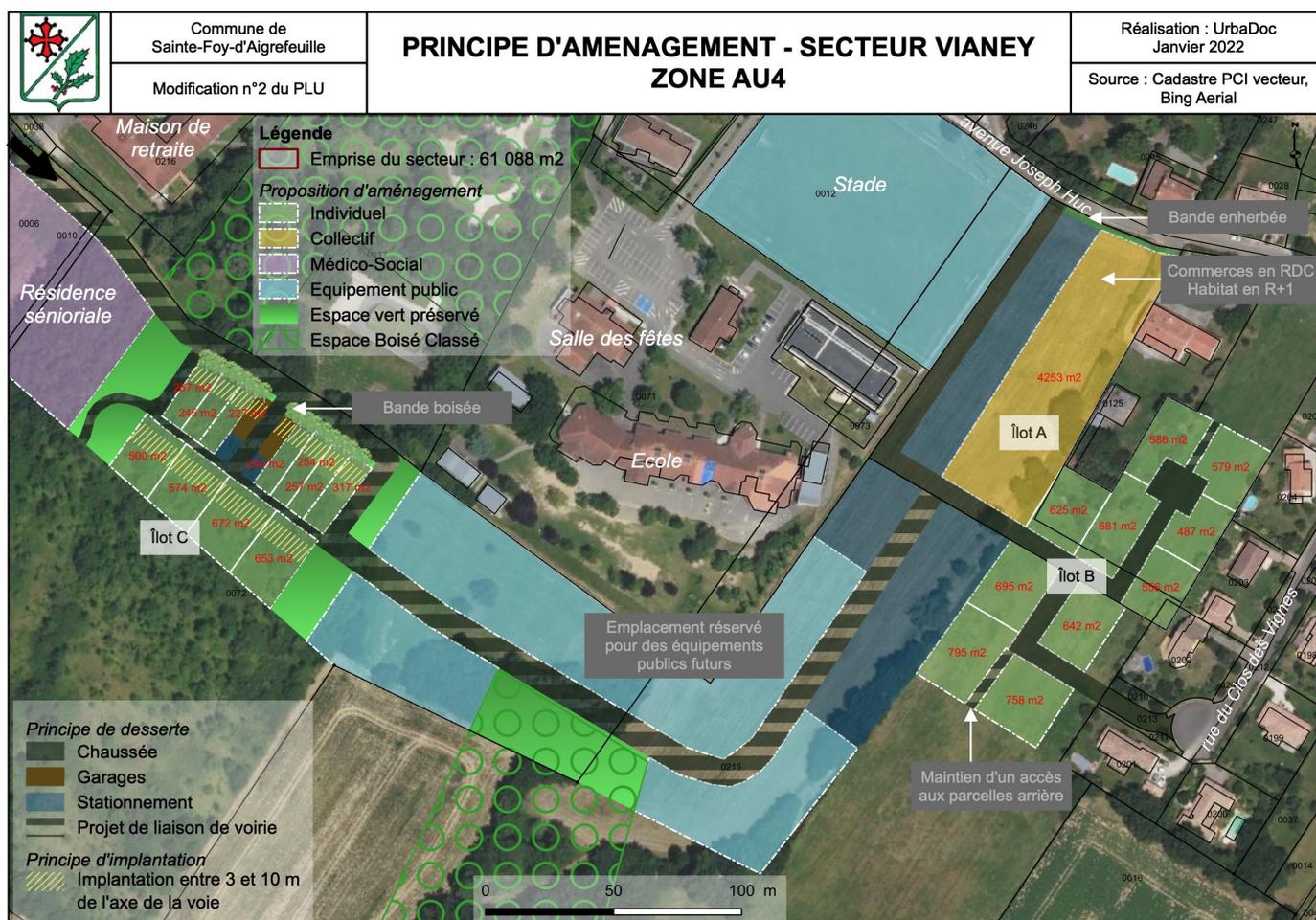
État des lieux

La surface à aménager présente une superficie de 23 472m². En partie grevé par le Plan de Prévention des Risques Naturels, la zone constructible est égale à 18 834m². Le secteur est enchâssé entre les secteurs de lotissement récents (Les Vignes d'Othello et Le Clos de Molinier) au Sud et à l'Est, la zone d'activité de Val de Saune à l'Ouest et son extension récente ; et l'espace naturel de la Saune au Nord. L'aménagement vient combler un espace qui finira l'aménagement de ce quartier sans continuités à venir. Le secteur est desservi par le chemin de la Palenque qui a fait l'objet d'un aménagement soigné, avec trottoir, piste cyclable et accès propre à l'aménagement à venir. L'ensemble des réseaux AEP, Électricité et assainissement collectif est présent au droit du secteur. Une borne incendie est accessible au droit de l'accès voirie. La zone jaune du PPRN est le risque le plus important et a été reclassée en zone naturelle N. Il s'agit ici d'une prise en compte conforme des prescriptions réglementaires du présent document. Deux autres points de vigilance sont à prendre en compte. D'une part la présence d'un fossé important en limite sud du secteur à urbaniser. Les aménagements à venir doivent permettre l'entretien ce fossé qui sert notamment à la gestion des eaux pluviales du lotissement « Les Vignes d'Othello ». D'autre part, la présence en bordure de la zone d'activité doit être prise en compte dans l'aménagement afin de limiter les conflits d'usage.

Justification des choix retenus

Prescriptions	Justifications
L'accès au secteur se fera à partir de l'aménagement prévu à cet effet sur le chemin de la Palenque par une voie de de desserte en boucle servant d'entrée et de sortie. Aucun accès direct d'un lot ne sera possible sur le chemin de Palenque. La voie sera une voie à sens unique de 4,50m d'emprise minimum comprenant 3,00m de bande de roulement et 1,50m de trottoir. La largeur d'emprise sera élargie autant que de besoin en cas de réalisation d'une noue. Les virages seront dimensionnés aux passages des véhicules de défense incendie, de secours et de collecte des déchets.	Les travaux réalisés sur le chemin de la Palenque ont permis la réalisation d'une voie multimodale avec accès réservé à la zone à urbaniser. Il ne serait pas opportun de créer de nouveaux accès sur ce chemin, directs ou indirects. La voie à créer ne devant desservir que cette zone enchâssée sans raccordement ultérieur possible, la limitation des surfaces et des largeurs de voirie est opportune.

<p>Le secteur sera traversé dans son axe Sud/Nord par une voie piétonne de 2,00m de largeur minimum permettant de le relier au lotissement « Les Vignes d'Othello ». L'accès devra se faire depuis l'espace réservé à cet effet sur le précédent lotissement. Cette liaison douce permettra en outre un accès aisé aux habitants de ce lotissement vers la future zone récréative à réaliser sur les parcelles communales au nord du secteur. Une liaison douce permettra de relier le secteur à la zone d'activités située à l'Ouest. L'objectif est de permettre l'accès à la zone de travail.</p>	<p>Il est envisagé la création d'un espace partagé public sur la zone inondable au nord de la zone à urbaniser, propriété communale. Cet espace de repos et de partage sera nécessaire à ce quartier qui s'est développé sans création d'espace public. Ainsi, les liaisons douces entre lotissement et vers la zone d'activité prennent tout leur sens.</p>
<p>Il sera réalisé un stationnement à usage visiteur pour deux lots individuels. Ces stationnements seront réalisés parallèlement à la voie de desserte et devront être situés de façon à desservir l'ensemble des habitations. Un arbre à minima par stationnement sera planté permettant de végétaliser la zone et d'assurer l'ombre. Un parvis d'accès à chaque lot de 5,00m par 5,00m sera réalisé à charge de l'aménageur et ne devra pas être clos. Le revêtement sera réalisé soit à partir d'un revêtement perméable disponible en annexe, soit en béton balayé.</p>	<p>Le projet prévoit des stationnements visiteurs afin de ne pas encombrer les trottoirs trop souvent empruntés aux piétons en l'absence de stationnements suffisants. Prévoir des arbres assure un ombrage suffisant et donne un aspect plus végétal et paysager à la zone. La réalisation d'un parvis a pour but d'assurer le stationnement des occupants sans empiéter l'espace public. Une réalisation portée par l'aménageur permettra une cohérence dans l'utilisation des matériaux et des couleurs.</p>
<p>En bordure de Saune, comme illustré, il sera réalisé des logements individuels groupés. 8 sont attendus à minima. 20 lots à usage individuel à minima seront réalisés. 28 lots à minima seront réalisés. La densité minimale sera donc de 15 logements à l'hectare hors aménagement. 20% à minima des logements réalisés seront à caractère social.</p>	<p>L'objectif est de pouvoir utiliser la zone inondable en jardin d'agrément et ainsi de mettre à profit cet espace à risque sans construire dessus. Couplé à la réalisation de logements sociaux, cela permet de les imaginer avec plus de jardin que de coutume. La densité est conforme aux attentes du SCOT, d'autant plus que le nombre de logements attendus est celui après réalisation des équipements publics. Enfin, la commune poursuit ses objectifs de diversification de l'habitat en programmant une base d'un logement social pour 5 réalisés.</p>
<p>En bordure de la zone d'activités, une haie anti-bruit sera constituée. Une largeur de 7,00m à 15,00m sera réservée et aménagée à cet effet. Elle comprendra des essences locales uniquement et sera constituée d'un mélange de strate arborée moyenne et de haies moyennes.</p>	<p>Dans la poursuite de la haie réalisée le log du lotissement « Les Vignes d'Othello », un écran paysager et fonctionnel doit permettre de limiter les conflits d'usage.</p>
<p>Une bande de 3,00m sera laissée libre de toute construction et de toute clôture à partir de la limite du fossé afin d'en permettre un entretien aisé par chaque propriétaire.</p>	<p>Le fossé est aujourd'hui en partie vendu aux différents propriétaires du lotissement « Les Vignes d'Othello ». Il est nécessaire que les aménagements à venir laissent un espace suffisant à l'entretien de ce fossé.</p>
<p>Les aménagements devront gérer et compenser in situ les eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.</p>	<p>L'objectif est de réaliser une opération neutre afin de limiter l'étanchéité des sols provoqués.</p>
<p>Une bande d'implantation entre 3 et 15m (pour l'habitation uniquement) à partir de la voie de desserte interne est exigée pour les lots à usage individuels afin de conserver des espaces récréatifs à l'arrière. Le long du chemin de Palenque, cette bande d'implantation permet de maintenir la continuité urbaine et d'avoir les jardins sur l'axe principal.</p>	<p>La mesure est justifiée dans la prescription.</p>



État des lieux

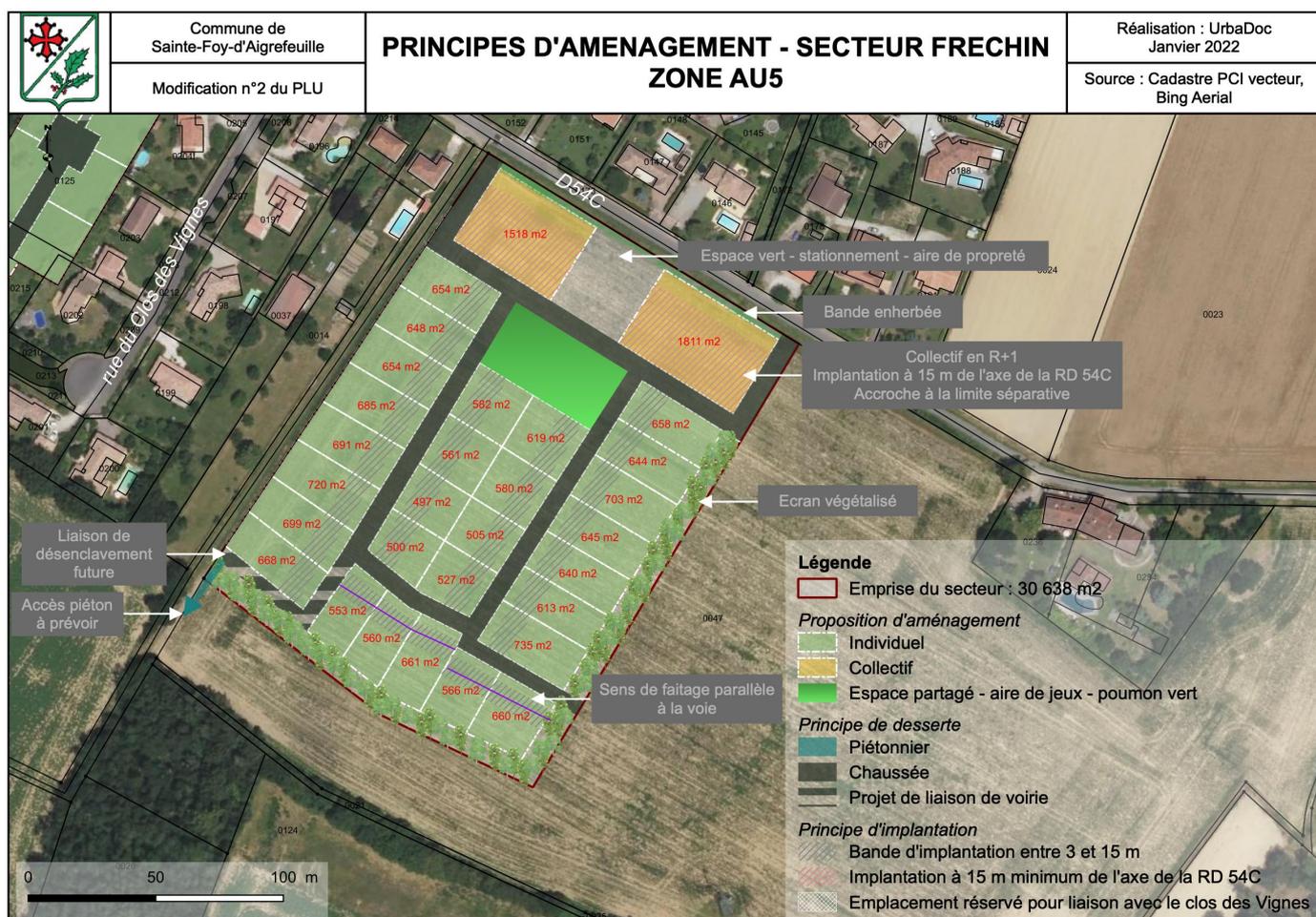
Le secteur s'étire sur deux rectangles qui bordent les équipements publics et de services de la commune sur 291m et 406m. Au sud, la naissance du coteau bordant présente la plus forte déclivité, pour une pente moyenne sur l'axe Nord sud de 4%, dont l'élévation se situe dans les derniers mètres. La surface à aménager présente une superficie de 61 088m². Le secteur fait la liaison entre les zones de services qu'il borde et les lotissements au Nord et à l'Est. Il est de première importance avec des choix réfléchis à effectuer en termes de destinations de la zone et de forme urbaine à définir pour marquer la centralité. L'avenir du stade est aussi directement posé, puisque celui-ci est inscrit dans la zone AU0 actuelle. Le secteur est desservi par l'avenue Joseph Huc, axe de desserte principal. Un accès Sud/Ouest est possible via la maison de retraite, de même qu'à l'Est, une voie reste en attente sur la rue du Clos des Vignes. L'ensemble des réseaux AEP, électricité et assainissement collectif est présent au droit du secteur. La défense incendie est assurée sur le secteur. Enchâssée entre une zone d'habitat et une zone de service, le projet doit choisir d'affirmer une centralité, supposant alors la mixité des fonctions, l'application des densités requises et l'établissement d'un maillage plutôt que de juxtaposer un quartier. Une orientation d'insertion est préférable.

Justification des choix retenus

Prescriptions	Justifications
<p>Le projet vise à la mixité des fonctions. Le stade sera reclassé en zone AUI afin d'en pérenniser le maintien en cœur de ville. En bordure de la maison de retraite, une zone AUms aura pour vocation de compléter l'offre d'habitat par l'installation d'une résidence à destination des personnes seniors non dépendantes. La ceinture sud sera réservée pour l'installation des futurs équipements publics de la commune et d'une zone d'habitat mixte ; en prenant soin de conserver la bande boisée existante sur le secteur. Enfin, au cœur de la ville, du projet, une zone mixte d'habitat collectif et individuels s'articulera autour d'une voie pénétrante en objectivant la création d'un cœur de commerces et de services. Le projet est divisé en 3 îlots, a, b et c dont la programmation est aussi établie.</p>	<p>L'objectif est la création d'un vrai centre-ville où se mêlent la diversité des fonctions qui le caractérise. Habitat mixte, commerces, services, équipements publics, le tout relié de façon piétonne et routière, il s'agit ici d'une vraie matérialisation d'un projet cœur de ville.</p>

<p>L'accès aux îlots a et b se fera par une entrée/sortie située en bordure du stade. Celle-ci devra permettre une liaison future au nord vers la zone d'équipement et un raccordement via la voie en attente à la rue du Clos des Vignes. L'accès à la résidence sénioriale s'effectuera dans un premier temps via la maison de retraite. L'accès à l'îlot c se fera par la zone AUE ou par la zone AUms, ce qui implique une réalisation postérieure ou concomitante de l'îlot c à l'aménagement de l'une de ces deux zones au moins.</p> <p>Les voies des îlots a et b ainsi que la voie principale de l'îlot c seront à double-sens, de 7m d'emprise minimum comprenant au moins 5,00m de bande de roulement et 1,50m de trottoir. La largeur d'emprise sera élargie autant que de besoin en cas de réalisation d'une noue. Les virages seront dimensionnés aux passages des véhicules de défense incendie, de secours et de collecte des déchets. Par ailleurs, deux accès aux parcelles arrière et avant de l'îlot b, comme illustré sur le schéma, seront conservés pour opérer d'éventuelles liaisons futures.</p>	<p>L'objectif est d'insérer le secteur dans l'urbanisation existante par un raccordement multimodal, mais aussi de prévoir l'avenir en gardant les liaisons de raccordement possibles. Les emplacements réservés sur la zone déjà urbanisée permettent de poursuivre l'objectif de greffe urbaine.</p> <p>C'est un vrai maillage qui est ici mis en œuvre.</p> <p>Fait de voies de dessertes principales, à caractère structurant, elles nécessitent une largeur de plateforme conséquente.</p>
<p>Il sera réalisé un stationnement à usage visiteur pour deux lots individuels. Ces stationnements seront réalisés parallèlement à la voie de desserte et devront être situés de façon à desservir l'ensemble des habitations. Un arbre à minima par stationnement sera planté permettant de végétaliser la zone et d'assurer l'ombre. Un parvis d'accès à chaque lot de 5,00m par 5,00m sera réalisé à charge de l'aménageur et ne devra pas être clos. Le revêtement sera réalisé soit à partir d'un revêtement perméable disponible en annexe, soit en béton balayé. Une bande de stationnement sera réalisé en bordure des commerces et habitations collectives à l'étage. Elle sera plantée pour ombrage.</p>	<p>Le projet prévoit des stationnements visiteurs afin de ne pas encombrer les trottoirs trop souvent empruntés aux piétons en l'absence de stationnements suffisants. Prévoir des arbres assure un ombrage suffisant et donne un aspect plus végétal et paysager à la zone. La réalisation d'un parvis a pour but d'assurer le stationnement des occupants sans empiéter l'espace public. Une réalisation portée par l'aménageur permettra une cohérence dans l'utilisation des matériaux et des couleurs.</p> <p>Le long de la voie d'accès aux futurs équipements s'étirera une zone à vocation de services et de commerces qui nécessitent la réalisation de places de stationnement affairantes.</p>
<p>Sur l'îlot a, comme illustré, il sera réalisé uniquement à l'étage des logements collectifs sur un bâtiment en R+1. 10 sont attendus à minima. Sur l'îlot b, 9 lots individuels à minima seront réalisés. Sur l'îlot C, 12 lots à minima seront réalisés : la densité minimale sera donc de 15 logements à l'hectare hors aménagements et espaces verts sur la zone à vocation d'habitat d'une superficie de 8 000m²; la densité est de plus de 20 logements à l'hectare si l'on considère uniquement les parties vouées à la construction.</p> <p>Pour l'ensemble de la zone AU4, La densité sera donc à minima de 15 logements à l'hectare pour un total de 31 logements.</p> <p>20% à minima des logements réalisés seront des logements sociaux.</p>	<p>La densité est conforme aux attentes du SCOT, d'autant plus que le nombre de logements attendus est celui après réalisation des équipements publics et des commerces et services. Enfin, la commune poursuit ses objectifs de diversification de l'habitat en programmant une base d'un logement social pour 5 réalisés.</p>
<p>Les aménagements devront gérer et compenser in situ les eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.</p>	<p>L'objectif est de réaliser une opération neutre afin de limiter l'étanchéité des sols provoqués.</p>
<p>L'îlot de logements collectifs réalisé en entrée de ville devra conformément au règlement en marquer l'entrée. Il sera utilisé une implantation permettant de marquer la densité d'une ville ainsi qu'un vocabulaire architectural de type Lauragais. En bordure de l'avenue Joseph Huc, le bâtiment devra présenter une façade qui lui fait à la fois face, de même qu'à l'artère principale de desserte de la zone.</p> <p>Sur l'îlot c, les constructions réalisées en bordure de l'espace public central utiliseront obligatoirement le</p>	<p>La mesure est justifiée dans la prescription.</p> <p>L'objectif de marquer l'entrée de ville par des constructions qui limitent l'élimination du rapport espace public/privée est matérialisé par cette prescription. L'espace libre permet cependant de ne pas enclaver visuellement la zone d'habitat individuel. Les collectifs en R+1 permettront de marquer une minéralité continue qui marque l'entrée de ville. Le règlement écrit vient</p>

<p>vocabulaire architectural Lauragais. La façade principale donnant sur cet espace public devra rappeler la brique foraine ancienne, les débords de toits devront être à chevrons apparents et les gouttières en aspect zinc. Les coloris des enduits et des menuiseries seront choisis dans la palette de l'UDAP31, avec une exception pour les menuiseries ou le blanc sera aussi accepté.</p>	<p>compléter cet objectif par la prescription réglementaire concernant le traitement des façades et des ouvertures.</p>
<p>Un espace partagé d'environ 2000m² sera préservé de toute construction afin de maintenir la continuité écologique, comme illustré sur le schéma de principe. Seuls des aménagements ludiques préservant l'environnement en place pourront être réalisés.</p>	<p>Afin de garantir l'intégrité de la trame verte existante sur le secteur, un espace libre de toute construction sera maintenu.</p>
<p>Le projet est programmé à partir de 2027. Il ne sera mis en œuvre qu'à partir d'un délai échu d'une durée d'une année qui suivra le dépôt et l'instruction régulière de 80% des permis de construire attendus sur la zone AU3.</p>	<p>Cette prescription permet de matérialiser la volonté de développer la commune dans le temps, celui de la programmation des équipements et de la mise en œuvre des projets.</p>



État des lieux

Le secteur est un rectangle de 203m de longueur par 155 de largeur. Il présente un axe Ouest/Est (A) très plat avec moins de 50cm de déclivité totale sur les 155m de longueur. L'axe Nord/Sud est plus chahuté, sans problématique majeure d'aménagement cependant. Mais avec un dénivelé de près de 3m, notamment en limite de la partie Sud, les aménagements doivent en tenir compte. La surface à aménager présente une superficie de 30 638m². Le secteur est situé en limite Est du village, qui le borde au nord et à l'ouest. Il est la continuité immédiate de l'urbanisation actuelle. Une attention doit être portée car cet espace constituera une entrée de ville d'une part, mais peut-être une liaison avec des futurs quartiers d'autre part. Par ailleurs l'espace naturel sur le coteau sud doit être appréhendé. Le secteur est desservi par la RD54c qui a fait l'objet d'un aménagement soigné, avec trottoir qui fait face à la zone à aménager. L'ensemble des réseaux AEP, électricité et assainissement collectif est présent au droit du secteur. Cependant l'aménagement de la parcelle nécessite un renforcement du réseau existant, à minima, depuis le croisement de l'allée de l'Autan. C'est la raison pour laquelle, la zone sera programmée en dernière échéance.

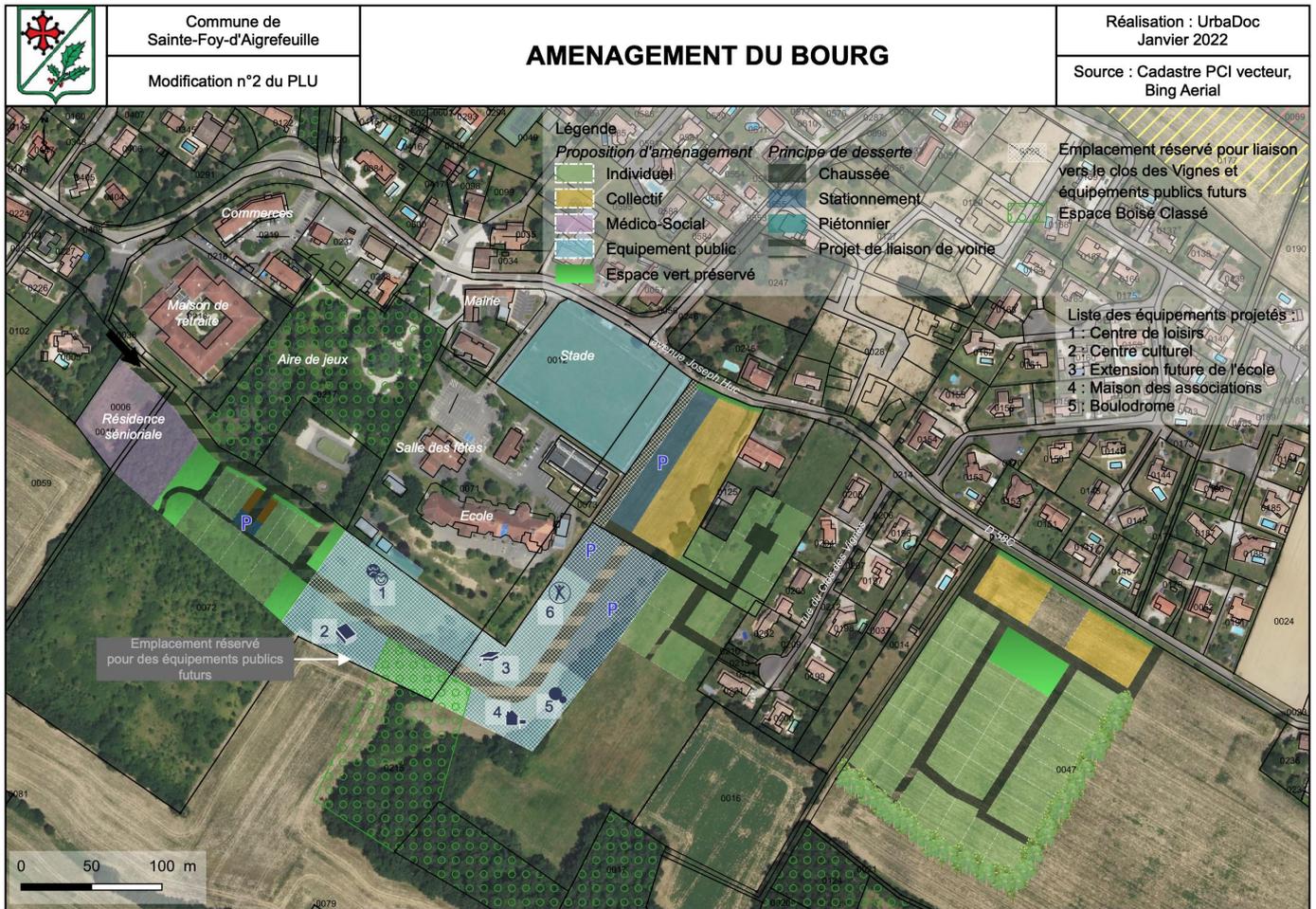
La défense incendie est assurée sur le secteur. A proximité quasi immédiate du centre-ville, dans une entrée, ce secteur est stratégique même si les liaisons avec les opérations existantes sont difficiles. L'objectif doit être de parvenir à relier le secteur à la trame urbaine existante, mais aussi d'anticiper un éventuel développement à l'Est.

Justification des choix retenus

Prescriptions	Justifications
L'accès au secteur se fera par deux entrées/sorties situées aux deux extrémités du secteur. Deux voies internes permettront un raccordement ultérieur des zones non encore urbanisées en périphérie Est, par le nord et le sud du secteur. La voie de desserte interne devra en outre permettre un raccordement vers l'Ouest et par-delà au centre-ville. La voie sera une voie à double-sens de 7m d'emprise minimum comprenant au moins 5,00m de bande de roulement et 1,50m de trottoir. La largeur d'emprise sera élargie autant que de besoin en cas de réalisation d'une noue. Les virages seront dimensionnés aux passages des véhicules de défense incendie, de	L'objectif est d'insérer le secteur dans l'urbanisation existante par un raccordement multimodal, mais aussi de prévoir l'avenir en gardant les liaisons de raccordement possibles. La liaison en attente vers l'Ouest et l'accès piéton réservé à l'arrière poursuivent l'objectif de greffe urbaine.

<p>secours et de collecte des déchets. Un accès piéton permettant de relier le secteur naturel à l'arrière et plus tard le centre-ville sera créé.</p>	
<p>Il sera réalisé un stationnement à usage visiteur pour deux lots individuels. Ces stationnements seront réalisés parallèlement à la voie de desserte et devront être situés de façon à desservir l'ensemble des habitations. Un arbre à minima par stationnement sera planté permettant de végétaliser la zone et d'assurer l'ombre. Un parvis d'accès à chaque lot de 5,00m par 5,00m sera réalisé à charge de l'aménageur et ne devra pas être clos. Le revêtement sera réalisé soit à partir d'un revêtement perméable disponible en annexe, soit en béton balayé.</p>	<p>Le projet prévoit des stationnements visiteurs afin de ne pas encombrer les trottoirs trop souvent empruntés aux piétons en l'absence de stationnements suffisants. Prévoir des arbres assure un ombrage suffisant et donne un aspect plus végétal et paysager à la zone. La réalisation d'un parvis a pour but d'assurer le stationnement des occupants sans empiéter l'espace public. Une réalisation portée par l'aménageur permettra une cohérence dans l'utilisation des matériaux et des couleurs.</p>
<p>En bordure de la RD54c, comme illustré, il sera réalisé des logements collectifs en R+1. 20 sont attendus à minima. 28 lots individuels à minima seront réalisés. 48 lots à minima seront réalisés. La densité minimale sera donc de 16 logements à l'hectare hors aménagements. 20% à minima des logements réalisés seront des logements sociaux.</p>	<p>La densité est conforme aux attentes du SCOT, d'autant plus que le nombre de logements attendus est celui après réalisation des équipements publics. Enfin, la commune poursuit ses objectifs de diversification de l'habitat en programmant une base d'un logement social pour 5 réalisés.</p>
<p>En bordure de la zone agricole, une haie sera constituée. Une largeur de 7,00m sera réservée et aménagée à cet effet. Elle comprendra des essences locales uniquement et sera constituée d'un mélange de strate arborée moyenne et de haies moyennes.</p>	<p>Gérer les lisières agro-urbaines est important. D'abord pour éviter les conflits d'usage, mais aussi pour marquer l'entrée de ville par des limites végétales qui se substitueront aux habituelles enchevêtrements de clôture bâties individuelles sans continuités de formes.</p>
<p>Les aménagements devront gérer et compenser in situ les eaux pluviales. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.</p>	<p>L'objectif est de réaliser une opération neutre afin de limiter l'étanchéité des sols provoqués.</p>
<p>Une bande d'implantation entre 3 et 15m (pour l'habitation uniquement) à partir de la voie de desserte interne est exigée pour les lots à usage individuels afin de conserver des espaces récréatifs à l'arrière. Les sens de faitage sur les lots à bâtir situés sur l'extrémité sud seront parallèles à la voie pour une meilleur insertion dans la pente. L'ilot de logements collectifs réalisé en entrée de ville devra conformément au règlement en marquer l'entrée. Il sera utilisé une implantation permettant de marquer la densité d'une ville ainsi qu'un vocabulaire architectural de type Lauragais. Les sens de faitage seront parallèles à la RD54c.</p>	<p>La mesure est justifiée dans la prescription. L'objectif de marquer l'entrée de ville par des constructions qui limitent l'élimination du rapport espace public/privée est matérialisé par cette prescription. L'espace libre permet cependant de ne pas enclaver visuellement la zone d'habitat individuel. Les collectifs en R+1 permettront de marquer une minéralité continue qui marque l'entrée de ville.</p>
<p>Un espace partagé entre les zones d'habitat collectif sera maintenu. Il pourra être aménagé avec un espace de stationnement, une aire de propreté et un espace ludique. En outre, un espace à vocation de partage sera aménagé et principalement végétalisé à usage des habitants du nouveau quartier.</p>	<p>Deux lots potentiels ne seront pas utilisés afin de garder un espace vert partagé propre à la vie du quartier et permettant de limiter l'individualisation sociétale.</p>
<p>Le projet est programmé à partir de 2027. Il ne sera mis en œuvre qu'à partir d'un délai échu d'une durée d'une année qui suivra le dépôt et l'instruction régulière de 80% des permis de construire attendus sur la zone AU4. Il se réalisera par le biais d'une opération comprenant l'ensemble du secteur.</p>	<p>Cette prescription permet de matérialiser la volonté de développer la commune dans le temps, celui de la programmation des équipements et de la mise en œuvre des projets.</p>

Les principes d'aménagement du bourg



Justification des choix retenus

Prescriptions	Justifications
Vers une centralité renforcée	Mêler conjointement le développement de l'habitat avec 79 logements attendus en centre-ville et celui des services par la réalisation d'une nouvelle zone de commerces et de services doit permettre de renforcer la centralité du bourg dans ce qui en fait son essence, la mixité des fonctions.
Vers une offre d'habitat diversifiée	Avec 49 logements individuels et 30 logements collectifs, soit un ratio 62/38, l'offre d'habitat sera largement mixte et moins tournée vers le tout individuel. Si l'on ajoute à cela la réalisation d'une résidence pour personnes âgées non dépendantes, c'est l'ensemble du parcours résidentiel qui sera proposé sur le centre-ville.
Vers un centre-ville pour tous	Avec à minima 16 logements sociaux sur le centre-ville, couplée à une offre d'habitat en accession et en location, le centre-ville proposera une mixité sociale accrue répondant aux attentes de chacun, dont les parcours résidentiels sont plus diversifiés aujourd'hui qu'antan.
Du projet individuel au projet de centre	La force du projet réside dans le maillage proposé. La desserte permet de relier chaque quartier entre eux et au centre-ville. Le maillage mis en place, couplé à des emplacements réservés, permettra à terme la définition d'une vraie centralité ou le contournement laisse place à la liaison, qu'elle soit véhiculée ou piétonne. Par sa définition, le tracé des voies se tourne aussi vers l'avenir en n'omettant pas de prévoir les futurs accès.
Une vraie entrée de ville	Le long d'un espace enherbé, les bâtiments au vocabulaire architectural Lauragais et à l'insertion dans

	le tissu urbanisé sans limitation des relations espace privé/ espace public doivent permettre de marquer cette entrée de ville et d'en définir les limites.
Des équipements publics regroupés	En réservant les espaces qui bordent les équipements publics actuels, le projet n'obère pas le futur et permet un développement anticipé quant aux besoins liés à l'augmentation de la population.
Les espaces naturels préservés	La ceinture verte au nord ne sera pas aménagée, les espaces naturels mordant la zone étant préservés comme poumon vert.

2.1.3 Les modifications apportées au règlement écrit

Règles communes aux zones AU3 – AU4 – AU5

Articles	Justifications
<p>Article AU-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions sont autorisées à condition de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comporte la construction de logements sociaux pour au moins 20% du total de logements à réaliser et à minima le nombre indiqué dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions sont autorisées à condition de respecter les densités minimales des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions sont autorisées à condition de respecter à minima le nombre de logements groupés prévu dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions ne peuvent être autorisée avant la date de programmation calendaire inscrite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à date d'approbation du PLU, surface existante comprise. L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage. 	<ul style="list-style-type: none"> Proposer une offre d'habitat tout public, mixte et correspondant aux besoins de chacun dans son parcours résidentiel. Économiser l'espace, se greffer aux formes urbaines existantes et appliquer les objectifs supra-communaux. Programmer le développement dans le temps pour mener concomitamment le développement des équipements et de l'habitat. Retrouver l'espace de centralité où se mêle l'activité et le lieu de résidence mais en l'encadrant de façon à prévenir les conflits d'usage.
<p>Article AU-4 : Desserte par les réseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Une cuve de rétention des eaux pluviales à débit de fuite au moins égale à 4m³ sera exigée pour chaque lot individuel. 	<ul style="list-style-type: none"> Prévenir les risques d'orage en limitant les débits de fuite à la parcelle.
<p>Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>Les constructions individuelles doivent être implantées :</p> <p>Dans une bande de 3 à 15m à partir des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. Ce recul s'applique prioritairement le long du chemin de la Palenque pour les terrains concernés.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les garages accolés à l'habitation devront être implantés à au moins 5m des emprises publiques. <p>Des implantations différentes peuvent aussi être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle. pour des raisons de sécurité: en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé. <p>Les constructions groupées doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> Soit en limite avec l'emprise publique. 	<ul style="list-style-type: none"> Appliquer les principes des orientations d'aménagement mais garder un recul suffisant pour garer une voiture devant le garage. Ne pas contraindre l'implantation des piscines qui ne créent pas de nuisances visuelles mais garder une distance minimale de sécurité.

<ul style="list-style-type: none"> ♦ Soit à au moins 3 m de la limite d'emprise publique. 	
<p>Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cet article <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ soit sur la limite séparative, à condition que sa hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et que la longueur maximale construite sur la dite limite ne dépasse pas 15 m. Dans ce cas, cette hauteur de 3m ne doit pas être dépassée dans une bande de 3m à partir de toute limite séparative. ♦ soit à une distance de la limite séparative supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. ♦ Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 2 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse. ♦ Dans une bande de 3m à partir du bord du fossé, aucune construction ou clôture ne pourra être réalisée. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Appliquer les principes des orientations d'aménagement mais garder un recul suffisant pour garer une voiture devant le garage. ♦ Permettre la mitoyenneté pour économiser l'espace et l'énergie mais garder des règles d'encadrement pour limiter les problèmes de voisinage et l'impact sur l'espace privatif
<p>Article AU-9 : Emprise au sol des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder 40 % de la superficie de la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Densifier sans trop imperméabiliser les sols
<p>Article AU-10 : Hauteur maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant. ♦ Sur le pourtour de la construction, la hauteur maximale autorisée est limitée à 7m ♦ Pour les volumes d'étage construits en recul des volumes inférieurs, la hauteur maximale autorisée est limitée à 8,50 m, à condition que ledit recul soit supérieur à 2,50 m. Cet article est réservé aux projets de collectifs (sociaux ou non) sur les terrains réservés. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Garder la physionomie du village et préserver sa silhouette ♦ Permettre un niveau supplémentaire lorsque cela ne nuit pas de trop au voisinage ♦ Permettre mais encadrer les constructions en limite séparative tout en préservant l'intimité de chacun
<p>Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Il sera privilégié l'application, grattée ou talochée, d'un enduit à la chaux naturelle mélangée à un sable d'origine locale. ♦ Les toitures réalisées en tuiles auront une pente comprise entre 30 et 35 % et présenteront l'aspect, la couleur et la qualité similaires à celles de la tuile canal traditionnelle. ♦ L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Garder la physionomie du village et préserver son identité ♦ Permettre le développement des énergies renouvelables mais soigner l'intégration en toiture
<p>Article AU-12 : Stationnement des véhicules</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Il sera exigé: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Habitat individuel</u> : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher + 1 parvis ouvert au public + 1 place annexée à la voirie pour chaque tranche de 2 lots réalisés. - <u>Habitat groupé</u> : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher + 1 parvis ouvert au public 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Adapter les besoins en stationnements pour éviter les stationnements sur les espaces non prévus à cet effet.

<p>Article AU3-13 : Espaces libres - aires de jeux et de loisirs – plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Sur chaque propriété, 25 % au moins de la surface doivent être aménagés en jardin. ♦ Le long de la limite avec la zone d'activités, une bande plantée de 7m à 15m de largeur sera obligatoirement réalisée. ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan. ♦ Les aires de stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre par stationnement réalisé. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Garder des espaces non imperméabilisés et limiter le réchauffement des habitations en gardant un couvert végétal ♦ Appliquer les principes des OAP ♦ Choisir des essences locales mieux résistantes aux conditions locales et plus intégrées au paysage Lauragais ♦ Créer des aménagements paysagers et assurer l'ombre des stationnements
---	---

Règles spécifiques à la zone AU4

<i>Articles</i>	<i>Justifications</i>
<p>Article AU-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Sur les espaces mentionnés dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation à vocation commerciale, seuls des commerces et services seront admis en rez-de-chaussée. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Appliquer le principe de diversité des fonctions du centre-ville
<p>Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Pour les constructions d'habitat collectif et les commerces, ainsi que pour les constructions de l'ilot c réalisées en bordure de la bande boisée matérialisée sur les OAP, une partie à minima des façades donnant sur espace public devra être réalisée en brique foraine (rouge) de composition ou de parement. ♦ Les couleurs des couvertures seront choisies dans la palette de couleur de l'UDAP31 annexée au présent règlement pour les constructions d'habitat collectif et les commerces. ♦ Les coloris autorisés pour les ouvertures d'habitat collectif et commerces sont ceux inscrits dans la palette éditée par l'UDAP31 disponible en annexe, auxquels s'ajoutent toutes les nuances de blanc et de gris. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Marquer l'entrée de ville et inscrire le bâti du centre dans l'identité lauragaise

Règles spécifiques à la zone AUE

<i>Articles</i>	<i>Justifications</i>
<p>Article AU-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Toutes les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Appliquer le principe de diversité des fonctions du centre-ville en réservant des espaces voués au développement des équipements publics.

Règles spécifiques à la zone AUMS

<i>Articles</i>	<i>Justifications</i>
<p>Article AU-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Toutes les constructions sont interdites à l'exception des constructions d'habitat à vocation médico-sociale de type « sénioriales » et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Appliquer le principe de diversité des fonctions du centre-ville en proposant une offre d'habitat mixte à l'attention de tous.

Règles spécifiques à la zone AUI

Articles	Justifications
Article AU-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières <ul style="list-style-type: none">• Toutes les constructions sont interdites à l'exception des ouvrages nécessaires aux équipements sportifs.	<ul style="list-style-type: none">• Appliquer le principe de diversité des fonctions du centre-ville en réservant des espaces voués aux équipements sportifs

2.2 Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles

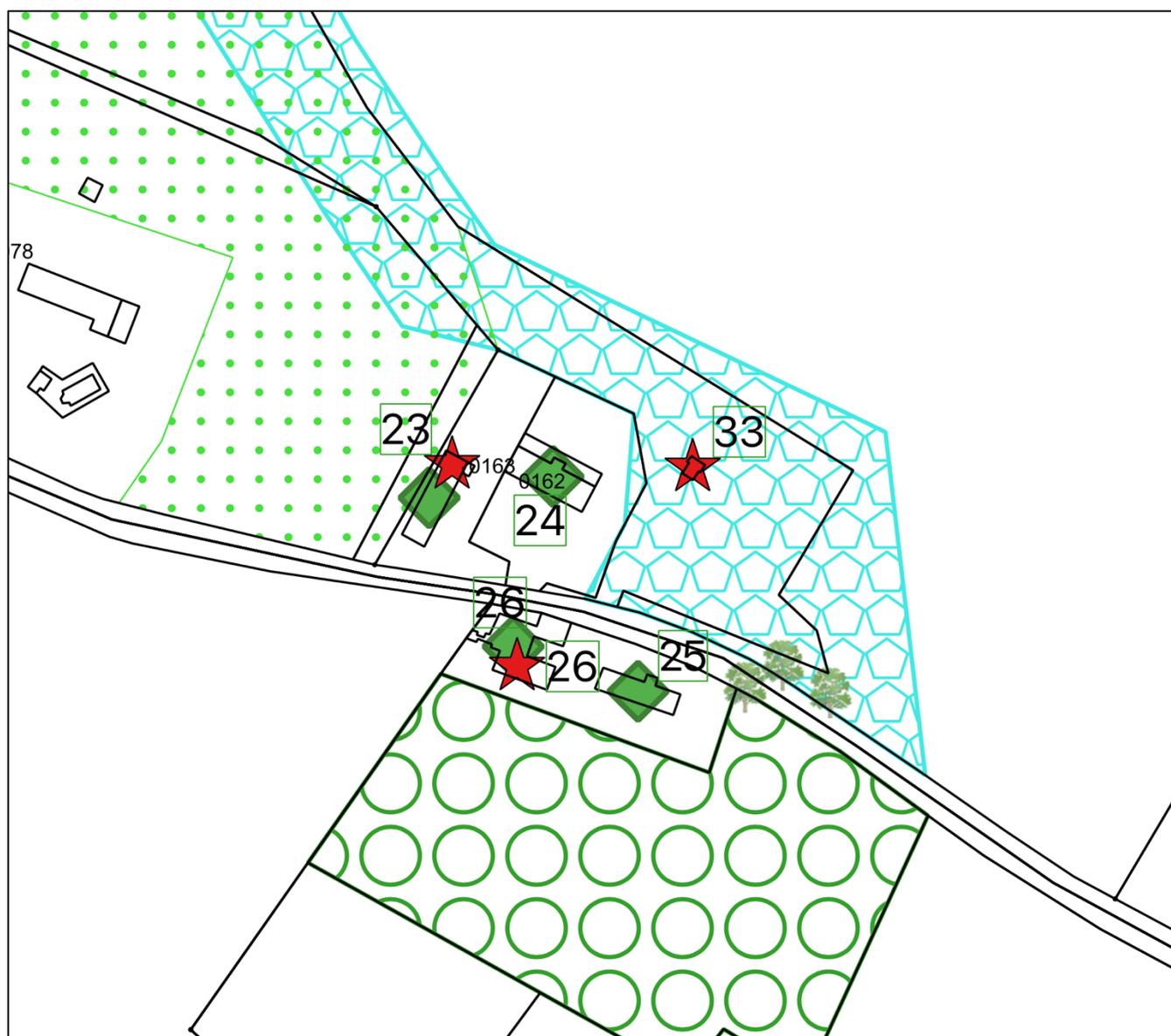
Le repérage des changements de destination modifie :

- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit ;
- Les annexes

2.2.1 Les modifications apportées au règlement graphique

5 bâtiments sont repérés sur le règlement graphique. Seuls les bâtiments présentant un intérêt architectural et paysager ont été identifiés.

Les bâtiments repérés par une étoile



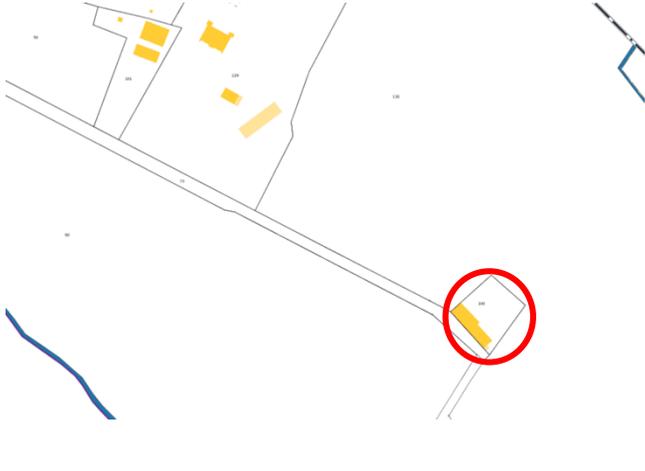
2.2.2 Les modifications apportées au règlement écrit

<i>Articles</i>	<i>Justifications</i>
Article AU-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières <ul style="list-style-type: none">♦ Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme pourra être autorisé à condition que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement, le commerce ou les services.	<ul style="list-style-type: none">♦ Le règlement a été modifié afin d'intégrer les destinations commerciales et de services dans les possibilités de changement de destination

2.2.3 Les modifications apportées aux annexes

Une annexe descriptive et de localisation a été insérée au PLU.

Les fiches descriptives en annexe

	
	<p>Éléments de justification :</p> <ul style="list-style-type: none">- Bâtiment construit en briques de terre cuite de type foraine. Ouvertures de type agricole. Toiture en tuile de canal rouge avec débord de toit dont les chevrons et la volige son apparents. Les descentes de toit sont en zinc.- Le bâtiment est ceinturé par les zones agricoles adjacentes même si l'on retrouve à l'ouest une zone aménagée à vocation festive dont la qualité de restauration est remarquable.- La parcelle n'est pas déclarée au RGP 2019.- Il n'existe pas de limites entre le bâtiment et la zone agricole
	

2.3 Protéger les arbres remarquables

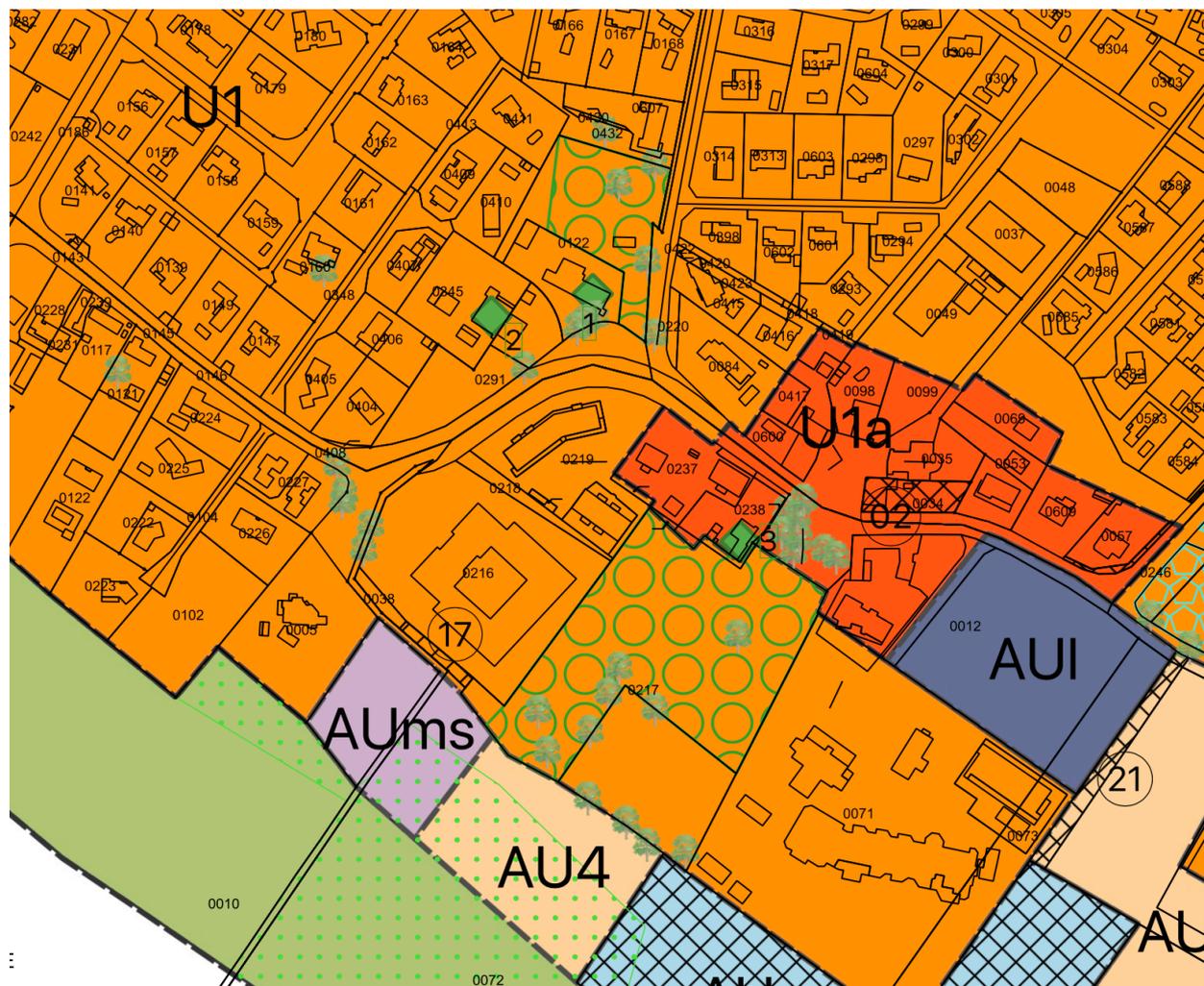
Le repérage des arbres remarquables modifie :

- Le règlement graphique ;
- Le règlement écrit ;
- Les annexes

2.3.1 Les modifications apportées au règlement graphique

A partir d'une approche d'écologie et de paysagiste, les arbres à préserver ont été cartographiés et photographiés avec une raison de préservation principale édictée.

Les arbres remarquables repérés sur le règlement graphique



2.3.2 Les modifications apportées au règlement écrit

Articles	Justifications
<p>Article A et N -13 : Espaces libres - aires de jeux et de loisirs - plantations Plantations existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les éléments repérés sur le règlement graphique seront obligatoirement maintenus sauf état de péril ou sanitaire démontré dans la demande de coupe ou abatage. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Une obligation de conservation a été inscrite au règlement

2.3.3 Les modifications apportées aux annexes

Une annexe descriptive et de localisation a été insérée au PLU.

Les arbres remarquables présentés en annexes

ARBRES REMARQUABLES ET REMARQUES INVENTORIEES

Critères justifiant le caractère remarquable

- Biodiversité
- Patrimoine

Épices d'arbre

- Chêne
- Hêtre
- Merisier
- Acajou
- Chêne vert
- Frêne
- Platan
- Pommier

Sources : Admi Express IGN ; Google Satellite ; Terrain SIRE Conseil 2021
 Révisé par Thomas SIRE le 23 juillet 2021
 Vérifié par Fabrice KONNET

SIRE Conseil
 26 rue des Trois Remparts 31033 TOULOUSE
 05 32 38 39 95 | 06 12 83 69 35
 www.sire-conseil.fr

2.4 Mettre à jour les périmètres agricoles

La mise à jour des périmètres agricoles modifie uniquement le règlement graphique. Une exploitation n'est plus en activité, son périmètre a été supprimé.

La suppression du périmètre agricole

COMMUNE

COMUNE DE LAUTERVALE

ROQUETTE

STATION D'EPURATION 2

ZM

A

N

3.2

DELIBERATION MOTIVE DE LA MODIFICATION N°: 10 MAR 2020

ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°:

ENQUETE PUBLIQUE:

APPROBATION:

Mairie de Lauterval
 Place de la Mairie
 31033 Lauterval cedex
 Tél: 0561 83 70 70
 Fax: 0561 83 70 46

2.5 (Re)Définir les emplacements réservés

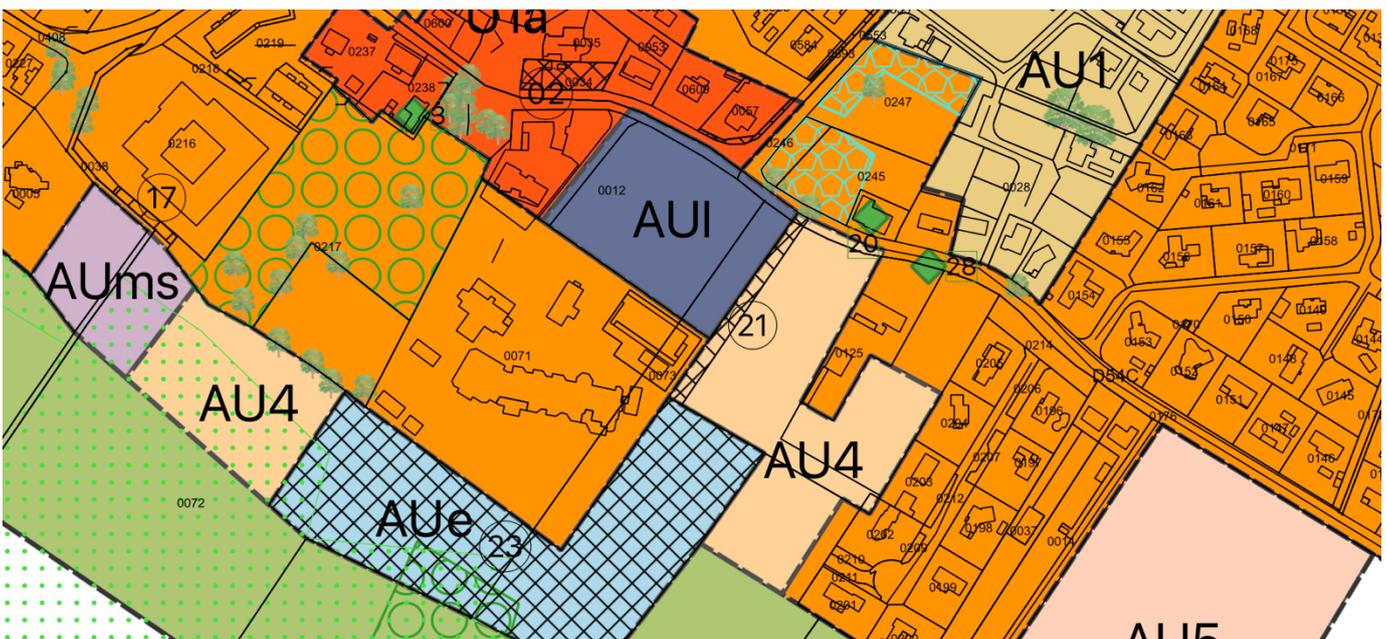
Plusieurs emplacements réservés ont été ajoutés au règlement graphique qui est le seul document du PLU modifié par cet objet.

Ils sont tous en lien avec le projet de restructuration du centre-ville :

- L'emplacement réservé 20 est destiné à élargir la route de Fréchin dont la circulation automobile pourrait augmenter du fait conjugué des développements de la commune et de celle de Préserville. En renforçant sa zone commerciale, le projet vise à sécuriser l'accès à la zone pour l'ensemble des habitants de ces deux communes.
- L'emplacement réservé n°23 est au cœur du projet puisqu'il est la parcelle destinée au développement des équipements publics. En lien avec l'OAP et les préconisations environnementales, l'achat permettra simultanément de développer les équipements publics et de préserver les espaces verts dans la continuité du parc public existant, en bordure d'habitat pour les seniors et de la maison de retraite.
- L'emplacement réservé n°21 doit permettre à la commune d'aménager dans les meilleurs délais l'accès à la zone d'équipements publics.

La liste à jour des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m2)	Récapitulatif
Emplacements réservés à des espaces et ouvrages publics				22179 m2
2	Extension des équipements culturels : parcelle 34	Commune	800	
23	Équipements publics à vocation enfance et jeunesse, scolaire, culturelle, associative, sportive	Commune	21379	
Emplacements réservés à des installations d'intérêt général				52340 m2
3	Extension de la station d'épuration	Commune	52340	
Emplacements réservés à l'entretien des berges et des fossés				52880 m2
4	Préservation et entretien du fossé et talus secteur Fangas : largeur 8m	Commune	2020	
10	Entretien et mise en valeur des berges de la Saune : largeur 10m	Commune	47110	
11	Préservation et entretien du fossé secteur Molinier : largeur 6m	Commune	1600	
12	Préservation et entretien du fossé secteur Fangas : largeur 6m	Commune	2150	
Emplacements réservés à des voiries				13400 m2
5	Carrefour et amorce pour voirie future secteur Gayral	Commune	700	
6	Élargissement du chemin d'exploitation n° 18	Commune	2010	
7	Élargissement de voirie (emprise finale 12m) avenue René Cassin	Commune	300	
8	Élargissement de voirie et aménagement paysager	Commune	2450	
9	Création de voirie pour jonction future à la RD 18 : largeur 10m	Commune	2400	
13	Élargissement de la RD54A pour aménagement de piste cyclable	Commune	340	
14	Élargissement de la RD54A pour aménagement de piste cyclable	Commune	780	
16	Élargissement de virage de la RD54C route Fréchin	Commune	330	
17	Accès piétonnier, entretien réseau EU	Commune	1240	
18	Sécurisation du carrefour RD54 secteur Guizet	Commune	1100	
20	Élargissement de l'avenue René Cassin	Commune	720	
21	Accès à la zone d'équipements publics	Commune	1030	
TOTAL				140799 m2



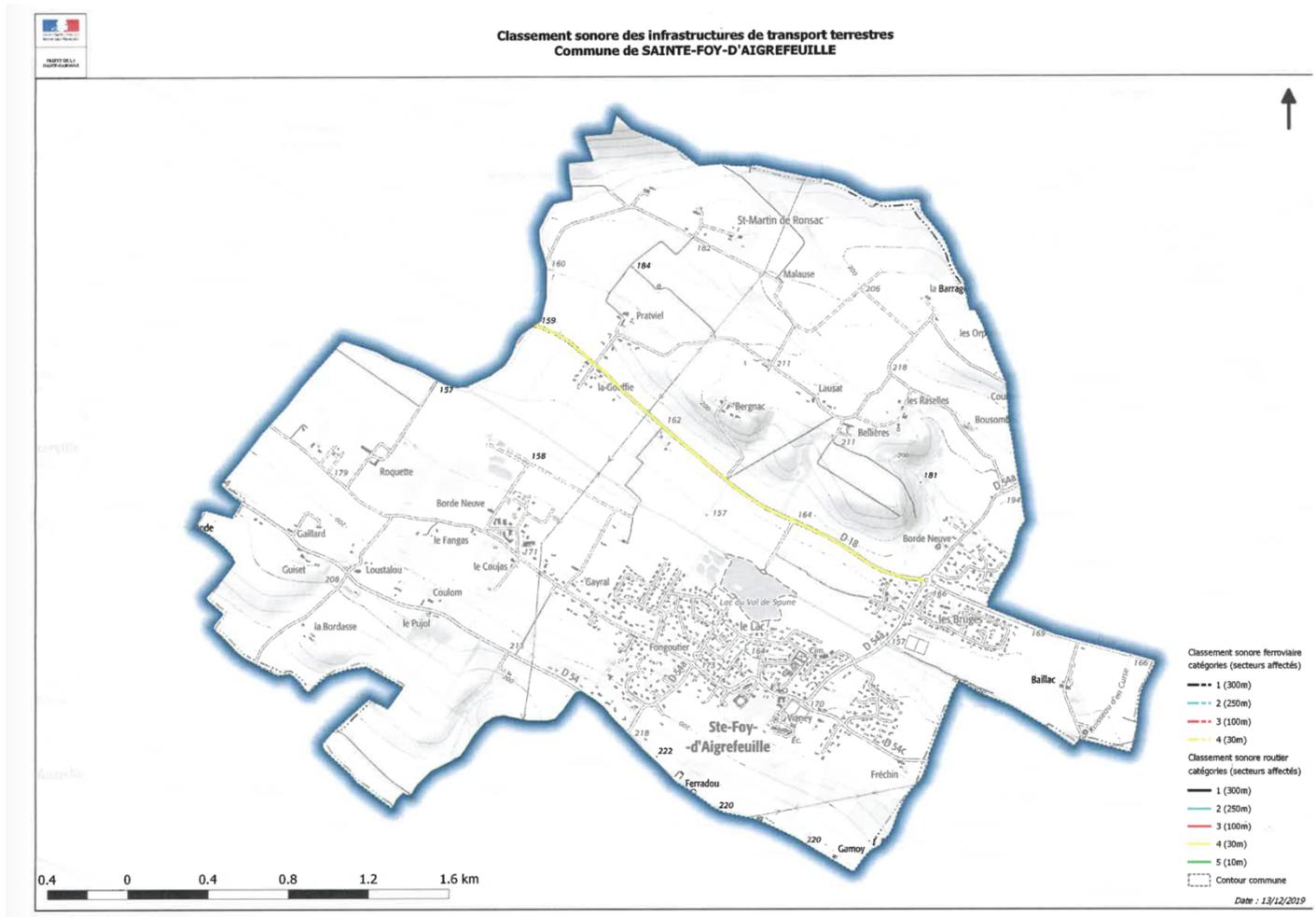
2.6 Intégrer l'approche environnementale au projet d'urbanisme

Le choix a été fait de procéder à une évaluation environnementale volontaire plutôt que de procéder à un examen au cas par cas du projet. L'évaluation environnementale est jointe en pièce 1.2 de la modification. Les relevés terrain de

2.7 Mettre à jour les annexes

Par arrêté préfectoral en date du 4 décembre 2020, le Préfet de la Haute-Garonne a actualisé l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Cet arrêté a été ajouté en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Arrêté et cartographie ajoutés en annexe du PLU



2.8 Mettre à jour le règlement écrit

Ajouté	Supprimé	
Articles		Justifications
Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les constructions à usage industriel, ou d'entrepôts commerciaux 		<ul style="list-style-type: none"> ♦ Permettre sous conditions le développement de l'activité en zone urbanisée
Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières <ul style="list-style-type: none"> ♦ Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble de la zone. ♦ Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir. ♦ Toute édification de clôture est soumise à déclaration préalable. 		<ul style="list-style-type: none"> ♦ Informer le pétitionnaire ♦ Permettre le développement de l'activité en zone urbanisée mais l'encadrer pour éviter les conflits d'usage

¹ Voir conditions d'extension de l'existant ou limites de surfaces

<ul style="list-style-type: none"> ♦ La construction à usage d'entrepôt est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol. Ce calcul s'effectue à partir de la superficie existante à date d'approbation du PLU, surface existante comprise. L'activité projetée devra être compatible avec la destination habitat. Elle ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques qu'elle génère est compatible avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage. 	
<p>Article 3 : Accès et voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Tout accès privé desservant un lot devra avoir une largeur minimale de 3m. Cette largeur minimale est portée à 5m en cas de desserte de deux lots ou plus. ♦ Pour des raisons de sécurité, un recul de 5m ou plus par rapport à la limite d'emprise sera imposée le long de l'avenue René Cassin, de l'avenue Joseph Huc, du chemin de la Palenque, de la route de Fréchin, de la route de Bordeneuve, de la RD54c, de la route de la Saune, de la route de Lauzerville, de l'avenue de Gasparou et de la route de Préserville. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Prévenir les divisions parcellaires afin que les conditions de desserte soient sécurisées ♦ Préserver la sécurité des intersections sur les routes les plus fréquentées en évitant les stationnements sur la voie et les croisements directs
<p>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ à au moins 25 m de l'axe de la RD 18 ♦ à au moins 15 m de l'axe des autres routes départementales ♦ Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines qui devront respecter un recul de 5m par rapport à la limite d'emprise publique. ♦ Pour les annexes et garages des constructions à usage d'habitat riveraines de la RD 18, la distance minimale imposée par rapport à la limite d'emprise de la RD 18 pourra être réduite à 5 mètres. <p>Règles d'implantation par secteur</p> <p><u>Secteur U1 :</u></p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ à au moins 5 m des emprises des autres voies de desserte principale, publiques ou privées, des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation. ♦ à au moins 3 m des emprises publiques type places, placettes, jardins ou espaces verts. Cependant, la distance avec la limite séparative ne devra pas être inférieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter. <p><u>Implantation différentes autorisées en secteur U1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 1m des voies et emprises publiques, ne sont pas soumis à la présente règle. ♦ Pour des raisons de composition urbaine, l'implantation à l'alignement des constructions voisines est autorisée et pourra être imposée. ♦ Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé. ♦ en cas d'extension d'une construction existante : il pourra être autorisé un alignement à l'existant. ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité. ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle. ♦ Pour les annexes d'habitation qui pourront être implantées sur une ou plusieurs limites avec l'espace public sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m² et de se conformer au règlement de l'article 11. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Bien séparer les règles selon le secteur sur lesquelles elles s'appliquent ♦ Ne pas contraindre l'aménagement des piscines le long des RD ♦ Ne pas imposer de distance pour les équipements publics et d'intérêt général ♦ Prévoir dans les dérogations les cas de reconstructions et de surélévations ♦ Intégrer des dérogations pour que les annexes n'aient pas à s'implanter en limite avec l'espace public et pour pouvoir construire à l'arrière ♦ Appliquer un recul différent pour les piscines

<p><u>Secteur U1a :</u></p> <p>Toute construction doit être implantée à l'alignement des emprises publiques ou des constructions existantes.</p> <p><u>Implantation différentes autorisées en secteur U1a :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 1m des voies et emprises publiques, ne sont pas soumis à la présente règle. ♦ Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé. ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité. ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle. ♦ Pour les annexes d'habitation, lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement. Dans ce cas, un recul de 3m ou au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera exigé. ♦ Lorsque la topologie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement, tel une parcelle desservie par un chemin d'accès, un recul pourra être autorisé. Une division parcellaire visant à créer ce cas pour éviter de poursuivre un alignement serait interdite. <p><u>Secteur U1b :</u></p> <p>Toute construction doit être implantée à au moins 6 m des emprises des autres voies de desserte principale, publiques ou privées, des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.</p> <p><u>Implantation différentes autorisées en secteur U1b :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit à au moins 1m des voies et emprises publiques, ne sont pas soumis à la présente règle, ♦ Pour des raisons de composition urbaine, l'implantation à l'alignement des constructions voisines est autorisée et pourra être imposée, ♦ Pour des raisons de sécurité : en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie, un recul supérieur pourra être imposé, ♦ Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité , ♦ Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle , ♦ Pour les annexes d'habitation qui pourront être implantées sur une ou plusieurs limites avec l'espace public sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m² et de se conformer au règlement de l'article 11. 	
<p>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Toute construction doit être implantée :</p> <p><u>Secteur U1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère. <p><u>Secteur U1a :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ sur au moins 1 limite séparative ♦ par rapport aux autres limites séparatives : soit en limite séparative, soit à une distance supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère. <p><u>Secteur U1b :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 6 m. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Préciser le calcul des hauteurs ♦ Permettre la mitoyenneté pour économiser l'espace et l'énergie mais garder des règles d'encadrement pour limiter les problèmes de voisinage et l'impact sur l'espace privatif ♦ Encadrer le développement des constructions réalisées en limite séparative en évitant de trop

<p>Des implantations différentes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit contre la limite séparative, soit en retrait d'au moins 1m, qui ne sont pas soumis à la présente règle, • Les annexes et les garages peuvent être implantés contre la limite séparative à condition que leur hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 3 m hors tout et que leur longueur cumulée sur ladite limite ne dépasse pas 20% du périmètre de la parcelle. • Pour les annexes d'habitations qui peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 8m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 8m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante. La longueur maximale de 8m est portée à 15m dans le cas d'une limite de parcelle dont la longueur est au moins égale à 30m. • Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle , • Pour les annexes d'habitation, lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement. Dans ce cas, un recul de 3m ou au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sera exigé. • Les aménagements et extensions de constructions existantes peuvent être implantés à l'alignement de l'existant à condition de ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines. • Pour les reconstructions, extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité 	<p>bâtir sur une même limite et de gêner le voisinage</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Anticiper les cas de reconstruction, de surélévation et d'extension
<p>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><u>Secteurs U1 et U1a :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation, hors annexes, non contiguës, doivent être séparées par une distance supérieure à 6m. Les garages et les annexes, en l'absence de contiguïté, doivent être séparés par une distance au moins égale à 3 m. Ce recul obligatoire ne s'applique pas aux piscines. <p><u>Secteur U1b :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une même propriété, deux constructions à usage d'habitation, hors annexes, non contiguës doivent être séparées par une distance supérieure à 12 m Les garages et les annexes, en l'absence de contiguïté, doivent être séparés par une distance au moins égale à 3 m. Ce recul obligatoire ne s'applique pas aux piscines. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Ne pas appliquer le recul obligatoire aux annexes mais préserver un recul nécessaire entre deux maisons pour pouvoir diviser une parcelle
<p>Article AU-9 : Emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol cumulée des constructions existantes et projetées ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur U1a : non réglementé • Secteur U1 : 40% de la superficie de la parcelle. Les piscines et annexes ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol autorisée. • Secteur U1b : 40% de la superficie de la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Densifier sans trop imperméabiliser les sols
<p>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions se mesure à l'égout du toit au niveau supérieur de la sablière ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant travaux. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les ouvrages ponctuels tels que les souches de cheminée ou les antennes ne sont pas compris dans cette hauteur. • La hauteur maximale autorisée est égale à 7m. • La hauteur mesurée au droit d'une limite séparative d'une annexe d'habitation ne peut dépasser 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Mais, si préexiste sur la limite séparative sur laquelle l'annexe doit être implantée une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser à la construction existante sans toutefois dépasser la hauteur du bâti existant. • L'élévation supplémentaire due aux pentes des toitures ne pourra excéder 2,50m. 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Préciser les conditions de mesure de la hauteur ◆ Encadrer la hauteur des constructions implantées en limite séparative pour se préserver des conflits de voisinage ◆ Prévoir le cas des constructions anciennes qui ne répondent pas aux normes actuelles

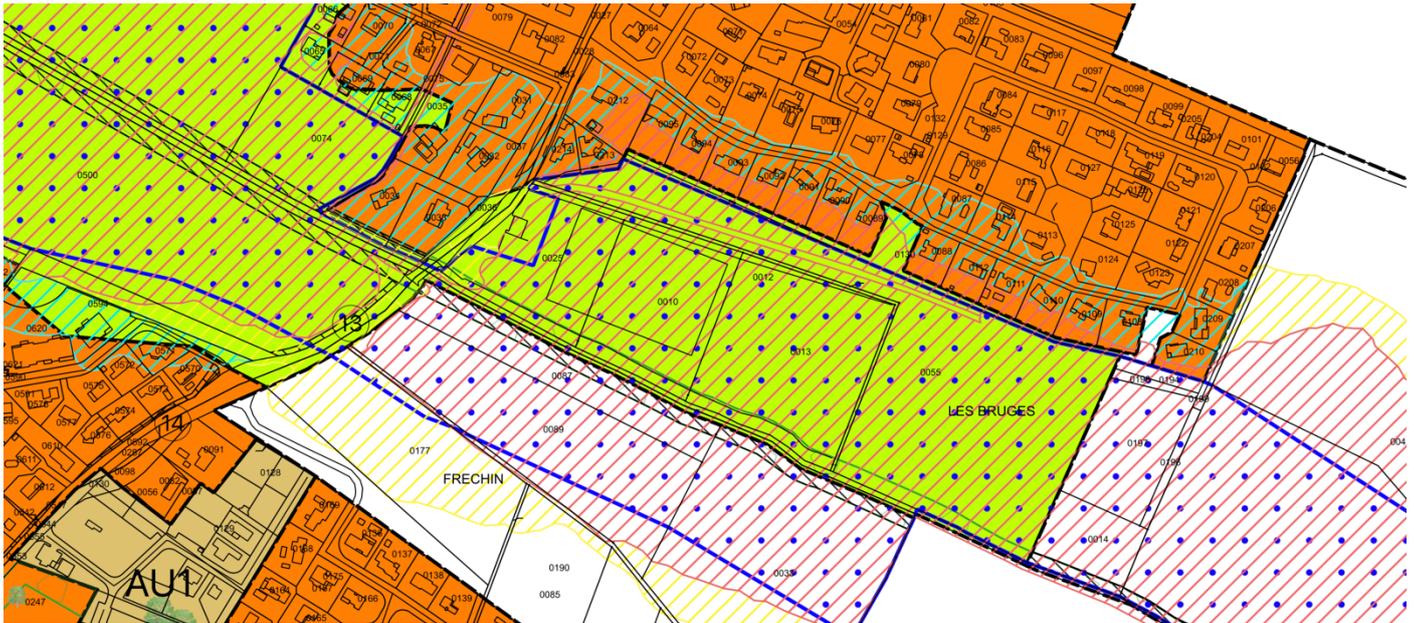
<ul style="list-style-type: none"> ♦ Les bâtiments publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des services d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cet article. ♦ En cas d'extension ou de reconstruction d'une construction existante dont la hauteur dépasserait la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale autorisée pour l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant. 	
<p>Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Règles spécifiques supplémentaires en Secteur U1a :</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les coloris autorisés sont ceux inscrits dans la palette éditée par l'UDAP31 disponible en annexe. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme. L'extension des constructions existantes pourra être réalisée aussi d'une couleur identique à l'existant. ♦ Les coloris autorisés sont ceux inscrits dans la palette éditée par l'UDAP31 disponible en annexe, auxquels s'ajoutent toutes les nuances de blanc et de gris. Il est admis des couleurs différentes de la palette proposée sous réserve qu'elles ne soient ni plus claires, ni plus vives que la plus claire ou la plus foncée de la gamme. L'extension des constructions existantes pourra être réalisée aussi d'une couleur identique à l'existant. ♦ L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être réalisée parallèlement à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux devront être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de la pose de panneaux sur une toiture plate. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Garder la physionomie du village et préserver son identité ♦ Permettre le développement des énergies renouvelables mais soigner l'intégration en toiture
<p>Article 12 : Stationnement des véhicules</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Il sera exigé : <ul style="list-style-type: none"> - <u>Habitat</u> : 1 place de stationnement sur la propriété par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher + 1 place annexée à la voirie par tranche de 250 m² de surface de plancher dans les opérations d'ensemble 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Préciser le mode de calcul
<p>Article 13 : Espaces libres - aires de jeux et de loisirs – plantations</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Les essences à privilégier peuvent être consultées auprès du CAUE et de l'association Arbres et Paysages d'Autan. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Choisir des essences locales mieux résistantes aux conditions locales et plus intégrées au paysage Lauragais ♦
<p>Article Ux et AUx-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Clôtures</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Si elles sont réalisées, les clôtures seront obligatoirement végétalisées et constituées d'essences locales mélangées. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Intégrer des règles de réalisation des clôtures afin de garder un espace ouvert et végétalisé
<p>Article A-2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ La reconstruction des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée sans limitation de surface. 	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Permettre la reconstruction de l'existant à l'identique des surfaces pré-existantes

2.9 Intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 4 février 2013, préalablement au Plan de Prévention des Risques Naturels – Marcaissonne – Saune – Seillonne aval approuvé le 18 avril 2016. Ainsi, le règlement du Plan Local d'Urbanisme renvoie à la Cartographie Informative des Zones Inondables plutôt qu'à ce document de gestion et de prévention du risque légalement opposable. Pour une meilleure lisibilité et une meilleure appréhension du risque inondation par les usagers, il est cohérent de reporter le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels dans les règlements graphique et écrit du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement graphique contient désormais les contours du Plan de Prévention des Risques et le règlement écrit est modifié pour un renvoi au règlement du PPRN plutôt qu'à la cartographie informative des zones inondables.

2.9.1 Les modifications apportées au règlement graphique

La matérialisation du PPRN sur le règlement graphique



Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Inondation

 Zone Bleue : Zone dite Urbanisée - Aléa moyen à Faible

 Zone Jaune : Zone dite non Urbanisée - aléa moyen à Faible

 Zone Rouge : Zone dite non Urbanisée et Zone dite Urbanisée - Aléa Fort

2.9.2 Les modifications apportées au règlement graphique

La matérialisation du PPRN sur le règlement écrit

Articles	Justifications
<p>Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> Une partie de la zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels. A l'intérieur de ce périmètre, le règlement de cette servitude s'applique nonobstant toute disposition contraire du présent règlement. 	<ul style="list-style-type: none"> Appliquer le PPRN en conformité, mieux prendre en compte le risque et mieux informer le pétitionnaire

3. Prise en compte des documents supra-communaux

3.1 Compatibilité avec le SCOT

Le potentiel résiduel de construction est estimé à 150 logements d'ici 2035. 95 logements sont attendus par l'aménagement des zones à vocation d'habitat sur 67 710m², cette surface englobant la zone mixte habitat/commerces et les espaces inclus dans le PPRN qui ne peuvent être bâtis mais participent à l'aménagement. La moyenne est donc sans compter les aménagements à 14 logements à l'hectare, densité compatible avec le SCOT. Le projet prévoit un développement synchrone des équipements et de l'habitat, autre objectif poursuivi par le SCOT. Enfin, il diversifie l'offre d'habitat avec près d'une vingtaine de logements sociaux, de l'habitat individuel, de l'habitat groupé, de l'habitat collectif et de l'habitat spécifique aux personnes âgées. Enfin, il évite la trame verte et bleue qu'il a pris le soin d'identifier et de reporter.

3.2 Conformité avec le PPRI

Le report du PPRI sur le règlement graphique apporte une lecture aisée pour mieux le prendre en compte. La zone inondable incluse dans la zone AU0 existante est prise en compte dans l'aménagement pour éviter toute construction sur ce secteur, cette partie ayant reclassée en zone naturelle N.

4. Prise en compte des capacités réseaux

La majorité des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par les réseaux AEP, électricité et assainissement collectif. Tous les secteurs sont à même d'être défendus contre le risque incendie.

Seul le projet d'urbanisation de la zone AU5 du secteur Frechin (48 logements prévus) nécessite un renforcement du réseau existant, à minima, depuis le croisement de l'allée de l'Autan. C'est la raison pour laquelle ce secteur sera programmé en dernière échéance.

Lors du bilan 24h en date du 14 juin 2021, le taux de charge de la station d'épuration était de 310 en entrée et en sortie pour une capacité nominale de 600, soit un taux de charge de 52%. Ce même bilan conclue sur une conformité de la station et des effluents rejetés en milieu naturel

Les conclusions du bilan 24h.



Autosurveillance réglementaire
Station d'épuration de :
SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE
du 1 au 2/06/2021 de 10h30 à 10h30



Launaguet, le 14/06/2021

Station : SAINTE FOY D'AIGREFEUILLE **N°:** 31480V003
Maître d'ouvrage : Commune **Exploitant :** Commune
Capacité : 2500 EH **Type de traitement :** BAAP
Exutoire : la Saune **Niveau de rejet :** A.P n° 31-2014-00127

SATESE représenté par : M. CAYUELA

Dossier n° 210602 015308 01 / 02

Exploitant représenté par: M. DELENTE

1- Méthodologie

Le Laboratoire Départemental 31 EVA (SATESE) a été sollicité par le maître d'ouvrage pour récupérer et analyser les échantillons de l'autosurveillance réglementaire de cette station d'épuration.

L'échantillonnage final "entrée et sortie station" a été effectué par le SATESE à partir des prélèvements réalisés sur 24H par l'exploitant de (10h30 à 10h30). Le matériel in situ (préleveurs et débitmètres) a été contrôlé par nos soins lors de la visite de validation de l'autosurveillance du 5 au 6/05/2021.

La constitution de l'échantillon final amené au laboratoire a été réalisé au niveau des préleveurs automatiques en entrée et en sortie station selon la méthode **FD T 90-523-2**.

Il a été réalisé sous accréditation COFRAC.

Les relevés des volumes journaliers mesurés en entrée et en sortie station nous ont été fournis par le maître d'ouvrage.

2- Volumes écoulés

METEO : temps couvert - sec

PLUVIOMETRIE : 0 mm

	Entrée (24H)	Sortie (24H)	Taux de charge	Capacité nominale
Volume en m3	310	310	52%	600

Les informations fournies par le client exonèrent de responsabilité le Laboratoire.

3- Concentrations des eaux prélevées

Les échantillons ont été conservés dans un réfrigérateur de véhicule et acheminés jusqu'au LD31 EVA (réception à 14h).

Les analyses sont réalisées au Laboratoire Départemental 31 (LD31 EVA) à Launaguet sous accréditation COFRAC (voir rapport d'analyses en annexe).