

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PELLEPORT



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

0-Partie administrative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

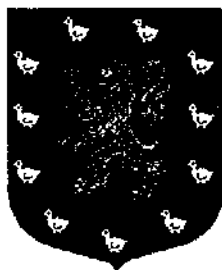
urbanisme projet public ville opération
développement territoire agglomération cité préservation règlementation place durable
foncier hameau ruralité paysages planification autorisation aménager espace construire PELLEPORT
patrimoine quartier rue rural urbain

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

0

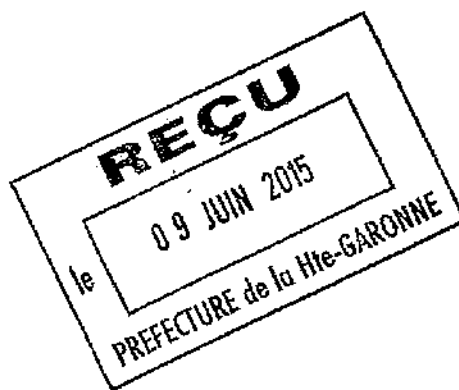
MAIRIE
de
PELLEPORT



31480 PELLEPORT

Tel : 05-61-85-36-40 fax : 05 34 52 45 76

E-Mail : mairie.pelleport31@orange.fr
Site : www.pelleport.com



Arrêté du maire prescrivant une modification d'un Plan Local d'Urbanisme

Arrêté n° 2015-002 prescrivant une modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le Maire de la commune de Pelleport ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-13-1 et R.123-24 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 mai 2010 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- La LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) a abrogé, avec effet immédiat, des dispositions contenues dans le PLU de Pelleport, qu'il s'agisse de celles qui déterminaient une taille minimale aux terrains constructibles (articles 5) ou celles qui instituaient un Coefficient d'Occupation des Sois (articles 14). Cette évolution soudaine va à l'encontre des objectifs du PADD, qui vise à maîtriser le rythme de développement de ses constructions. Constatant que le peu de dispositions réglementaires restantes dans toutes les zones urbaines (Ua, Ub et Uc) ne permettent pas de garantir un tel développement, il apparaît nécessaire d'introduire de nouvelles règles ou d'en modifier certaines.
- Le PLU a été bâti avec la volonté d'organiser un développement progressif, articulé avec les équipements et la capacité du village à accueillir de nouveaux habitants. A cette fin, les zones à urbaniser, frontalières du cœur de village, ont toutes été prévues comme un potentiel mobilisable progressivement et de manière différée (zones AU fermées). En l'absence de disponibilités foncières stratégiques permettant de développer un projet urbain cohérent et parce que la Commune a les capacités à accueillir de nouveaux résidents, il est désormais envisagé de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa, la plus directement mitoyenne du cœur de bourg. Le positionnement stratégique de ces terrains conduit à accompagner leur ouverture à l'urbanisation par des réflexions quant aux conditions de leur aménagement et de leur construction et à traduire ces dernières dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui complètera le PLU.

Arrête

Article 1^{er}. Une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- La modification du règlement écrit applicable dans les zones U,
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa avec changement d'affectation sur le règlement graphique du PLU,
- La modification du règlement écrit applicable à cette zone,
- La création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant ce secteur à ouvrir à l'urbanisation (zone 2AUa).

Article 2. Conformément aux dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme pour avis avant le début de l'enquête publique ;

Article 3. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant les avis des PPA ;

Article 4. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 5. Conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à PELLEPORT le 04 JUIN 2015

Le Maire.



Serge BAGUR
Maire



NOMBRE DE MEMBRES		
AFFERENTS AU CONSEIL	EN EXERCICE	QUI ONT PRIS PART A LA DELIBERATION
15	14	14



**Modification du P L U
Justification de l'ouverture de
zone AU**

Le 29 janvier 2016

Le Conseil Municipal régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur BAGUR Serge, Maire.

Date de convocation : 25/01/2016

PRESENTS : MM BAGUR Serge, LASUYE Philippe, COURTY Clarisse, MARCHANDIN Elisabeth, BARGE-SANSELME Christian, LADERRIERE Alain, NAPOLI François, , UFFERTE Bertrand, Xavier CAZALENS, TARDY Didier, TARDY Christian, Carole NAPOLITANO, SORET Christophe

Absent : LESUEUR Laurent

SECRETAIRE : COURTY Clarisse

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants

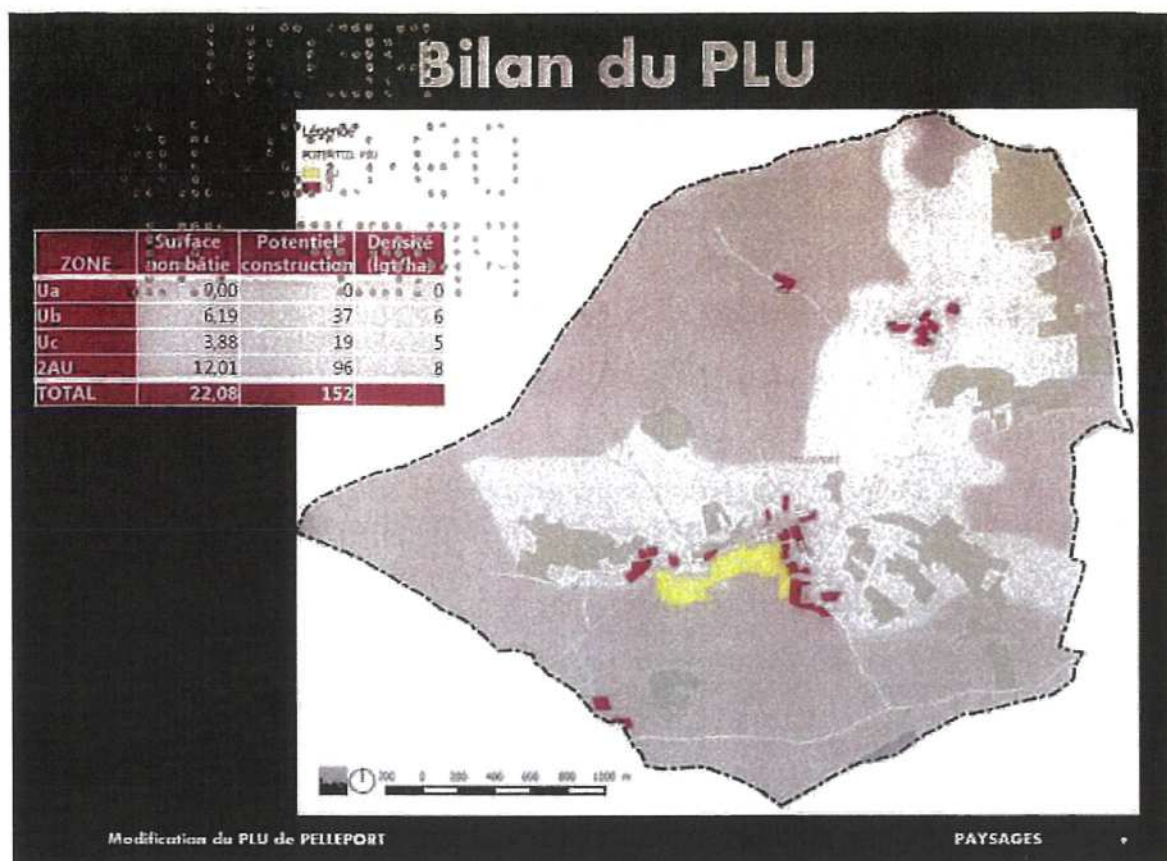
Vu l'arrêté du maire en date du 4 JUIN 2015 prescrivant la modification du PLU ;

Considérant que l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme prévoit que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette ouverture est dictée par la nécessité impérieuse d'augmenter la population de la commune, et en particulier les familles avec enfant(s), afin de sauvegarder la pérennité de l'école, qui est sous la coupe annuelle de la fermeture d'une classe.

Monsieur le Maire précise que la modification du PLU a notamment pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de l'ensemble foncier classé actuellement en zone à urbaniser fermée (2AUa) sur le secteur dit du « midi du village ». Il s'agit également d'en organiser le développement et la programmation urbaine, à travers la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Monsieur le Maire présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune dans les zones urbaines (U) déjà ouvertes, sachant que les zones à urbaniser (AU) du PLU sont intégralement fermées à l'urbanisation.



Dans le détail, les capacités foncières actuellement disponibles dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont relativement importantes mais très disséminées et majoritairement éloignées du centre bourg.

Les terrains immédiatement disponibles totalisent environ 10 hectares, déclinés comme suit :

- ✓ 6,19 hectares sont disponibles dans la zone UB,
- ✓ 3,88 hectares sont disponibles dans la zone UC.

Il convient de préciser que la grande majorité de ces disponibilités foncières présente l'inconvénient de former de très petits ensembles de terrains peu propices à un aménagement d'ensemble et à une intégration, via une OAP, de principes d'aménagement organisant les déplacements, les espaces publics ou encore les formes urbaines et permettant de relayer les orientations du SCOT en la matière. A travers ce choix, il s'agit de privilégier l'aménagement d'un vrai quartier nouveau, en relation avec son environnement, plutôt que des constructions éparpillées.

Monsieur le Maire précise en outre les motifs qui justifient l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa du « Midi du village » pour une surface totale de 3,76 hectares secteur sur lequel il est notamment prévu de réaliser :

- ✓ Un important travail d'insertion paysagère des aménagements, dans un secteur à fort impact visuel et situé en contrebas du bourg perché en tête de coteau.
- ✓ La production d'un habitat diversifié offrant des densités compatibles avec les attentes du SCOT du nord toulousain,

- ✓ La constitution d'espaces publics et d'infrastructures de déplacements donnant de l'épaisseur à un bourg aujourd'hui constitué principalement d'un front bâti bordant la RD29,

De telles exigences ne peuvent s'envisager dans les disponibilités foncières actuelles dans la mesure où ces dernières sont constituées de terrains exigus et dispersés, y compris sur des quartiers à l'écart du bourg.

En revanche, la zone 2AUa du « midi du village » présente des avantages indéniables, en étant :

- Situé à proximité immédiate du centre bourg et de ses équipements publics (notamment scolaires),
- En offrant en lien entre ce dernier et les quartiers situés au sud-est,
- En offrant une emprise foncière suffisante pour développer un quartier nouveau,
-

Considérant donc que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbaines ne sont pas adaptées pour mettre en œuvre le projet urbain motivant la modification du PLU et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa du « midi du village ».

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

Article 1 : Que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUa du « midi du village » pour une surface totale de 3,76 hectares est justifiée par une capacité résiduelle d'urbanisation sur les zones U inadaptée à la faisabilité opérationnelle du projet objet de la modification du PLU.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le projet de modification du PLU sera notifié pour avis, avant enquête publique, aux personnes publiques associées (PPA) suivantes :

- ✓ l'Etat ;
- ✓ la région ;
- ✓ le département ;
- ✓ le syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain ;
- ✓ la chambre de Commerce et d'Industrie, la chambre des Métiers et de l'Artisanat et la chambre d'Agriculture ;

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus

Pour copie conforme

Serge BAGUR
Maire



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PELLEPORT



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

1-Note explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

1

I. Préambule	3
1. Le document de planification en vigueur	3
2. Cadre législatif	3
II. Le contexte communal et le PLU en vigueur	4
1. L'influence de la métropole toulousaine	4
2. Les effets de la dynamique de développement	5
3. Le bilan du PLU en vigueur	6
4. Le SCoT Nord-Toulousain	7
III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU	10
1. La prise en compte des évolutions réglementaires liées à l'application de la loi ALUR	10
2. La redéfinition du projet urbain dans les espaces de développement stratégique : le Midi du Village	11
IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification	13
1. Orientations d'Aménagement et de Programmation	13
2. Règlement écrit	15
3. Règlement graphique	18
V. Incidences de la modification sur l'environnement	19
1. Incidences des modifications des orientations d'aménagement	19
2. Incidences des modifications du règlement écrit	19
3. Incidences des modifications du règlement graphique	20

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de PELLEPORT a été approuvé le 06 mai 2010. Ce document n'a pas été élaboré en conformité avec la loi Engagement National pour l'Environnement dans la mesure où il a été arrêté avant le 1^{er} juillet 2012.

Depuis son approbation en 2010 le PLU de la commune n'a fait l'objet d'aucune évolution.

Le 04/06/2015 le Maire de de Pelleport a prescrit la 1^{ère} modification du PLU afin de :

- adapter le règlement aux évolutions liées à la loi ALUR,
- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa en réfléchissant à un aménagement qui trouvera traduction dans le règlement de la zone mais également dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2. Cadre législatif

La modification du PLU a été prescrite le 04/06/2015, et conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la procédure de modification s'appuie sur les dispositions légales en vigueur avant le 31/12/2015 :

« [...]VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. [...] ».

La 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre législatif en vigueur lors de sa prescription, à savoir :

« Article L123-13-1 du code de l'urbanisme :

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le **règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou 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. »

La procédure ne relève pas de dispositions de l'article L123-13 du C.U imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du PLU envisagées ne :

- Changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans ce contexte les objectifs poursuivis par la commune de Pelleport répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

II. Le contexte communal et le PLU en vigueur

1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à 35 km de la métropole toulousaine, Pelleport est pleinement intégrée à la couronne du pôle Toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité de la RN 224 via la RD 1 qui permet de relier les pôles d'emplois aéronautiques en 35 minutes.

Ainsi la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

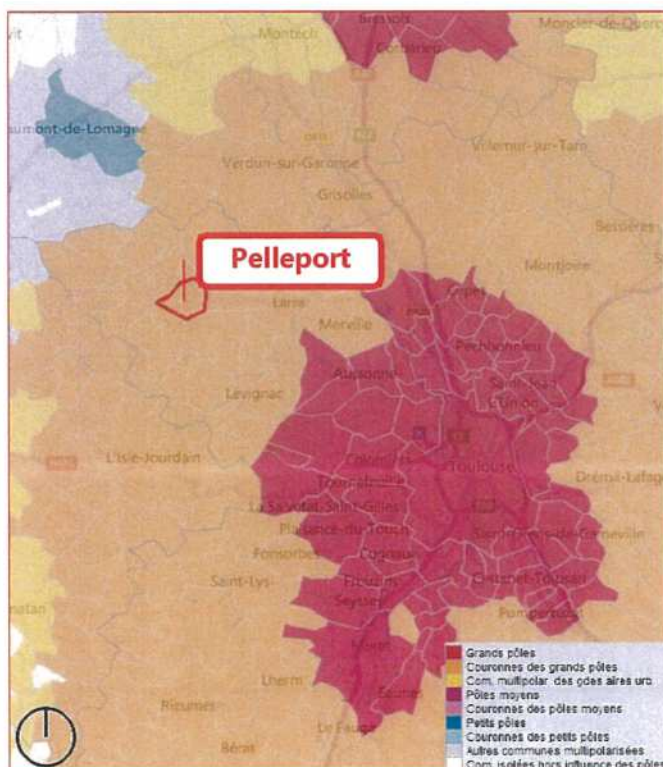


Figure 1 : typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE Géoclip

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

La métropole toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Pelleport profite puisque la commune a doublé sa population sur les trois dernières décennies, lui permettant d'atteindre 545 habitants en 2013.

2. Les effets de la dynamique de développement

Le développement communal des dernières années s'est entre autres traduit par le développement du parc de logements. Entre 2005 et 2014 le parc communal a gagné 20 constructions, dont 17 logements, majoritairement sous forme de maison individuelle.

Les effets spatiaux de cette dynamique se sont traduits par une consommation de 8.68 ha d'espaces agricoles en majorité, dont 4.4 ha pour le logement, soit une moyenne de 2 612 m² par logement.

En 2010 la commune a mis en oeuvre un PLU. Depuis la mise en oeuvre de ce document la commune a accueilli 10 nouveaux bâtiments, dont 9 logements (au 31/12/2014). Cette nouvelle étape du projet de territoire s'est traduite par une stagnation de la consommation d'espace avec une moyenne de 2 556 m² par logement depuis l'application du document.

En termes de localisation les projets ont eu tendance à se concentrer sur les franges de l'enveloppe urbaine et à distance du cœur de ville, ce modèle de développement contribue à l'étalement urbain sans densifier les espaces déjà urbanisés.

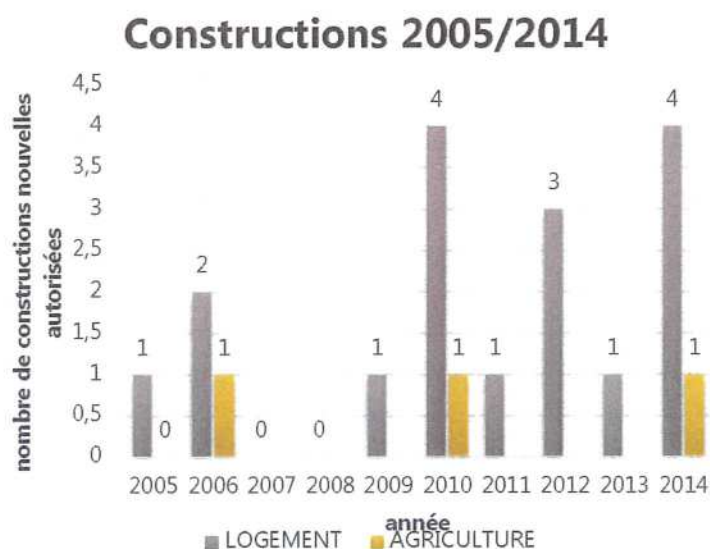


Figure 2 : constructions autorisées entre 2005 et 2014, source registre des PC, réalisation Paysages

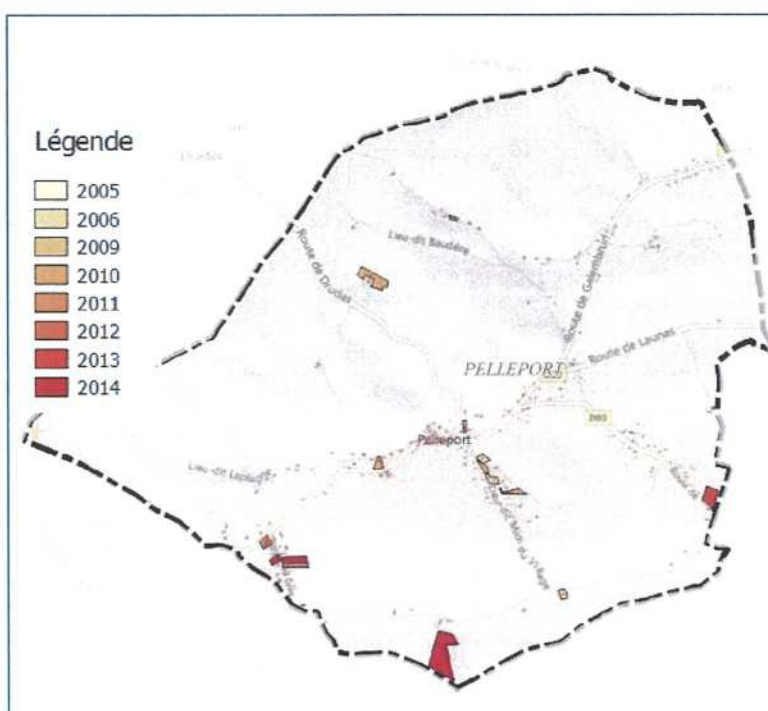


Figure 3 : localisation des autorisations de construire 2005/2014, réalisation Paysages

3. Le bilan du PLU en vigueur

Lors de son approbation en 2010 le PLU poursuivait plusieurs objectifs, notamment celui de la maîtrise de la croissance démographique. Le rapport de présentation justifie le projet de développement de la façon suivante :

- « Préserver et diversifier le caractère résidentiel attractif de la commune en développant de manière modérée,
- Maintenir le groupe scolaire intercommunal à Pelleport et en faire un moteur du développement durable du village par la création d'un assainissement collectif,
- Compléter les liaisons internes au sud du village pour offrir un meilleur confort de déplacement hors la RD 29,
- Réaffirmer la tradition agricole traditionnelle de la commune en protégeant une enveloppe foncière cohérente par des zones naturelles à fort impact paysager,
- Mettre en valeur son patrimoine naturel et bâti par la valorisation de certain bois, de certaines constructions d'origine agricole d'intérêt architectural et patrimonial et de certaine continuité des chemins ruraux à vocations de randonnée » (extrait du rapport de présentation du PLU de 2010, p. 61).

Dans ce contexte le projet de développement ouvre un potentiel de 147 logements accompagnant l'accueil de 368 habitants, soit un projet de dynamique démographique visant à atteindre 825 habitants, rendu possible par la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif dans le village.

Après 4 années d'application du PLU plusieurs constats émergent :

- Logement sous forme essentiellement de maison individuelle,
- Absence de logement social,
- Consommation spatiale importante.

Aujourd'hui le potentiel de développement urbain reste conséquent. Néanmoins avec le maintien des dispositions en vigueur il semble peu probable que le modèle de développement peu dense à l'œuvre évolue.

Les effets générés par ce modèle de développement sont devers ordres :

- Consommation spatiale : impact agricole et environnemental,
- Banalisation de l'espace : impact paysager et sur le cadre de vie,
- Diffusion de l'habitat : impact sur les mobilités et sur le dynamisme du centre-bourg,
- Offre de logement mono-orientée : impact social réponse destinée à un type de population et diminution des jeunes actifs

Face à ces constats la modification du PLU a pour objectif d'adapter certaines règles et de construire des projets de quartiers en levier sur de nouvelles pratiques de développement urbain.

✓ Des coteaux du Girou.

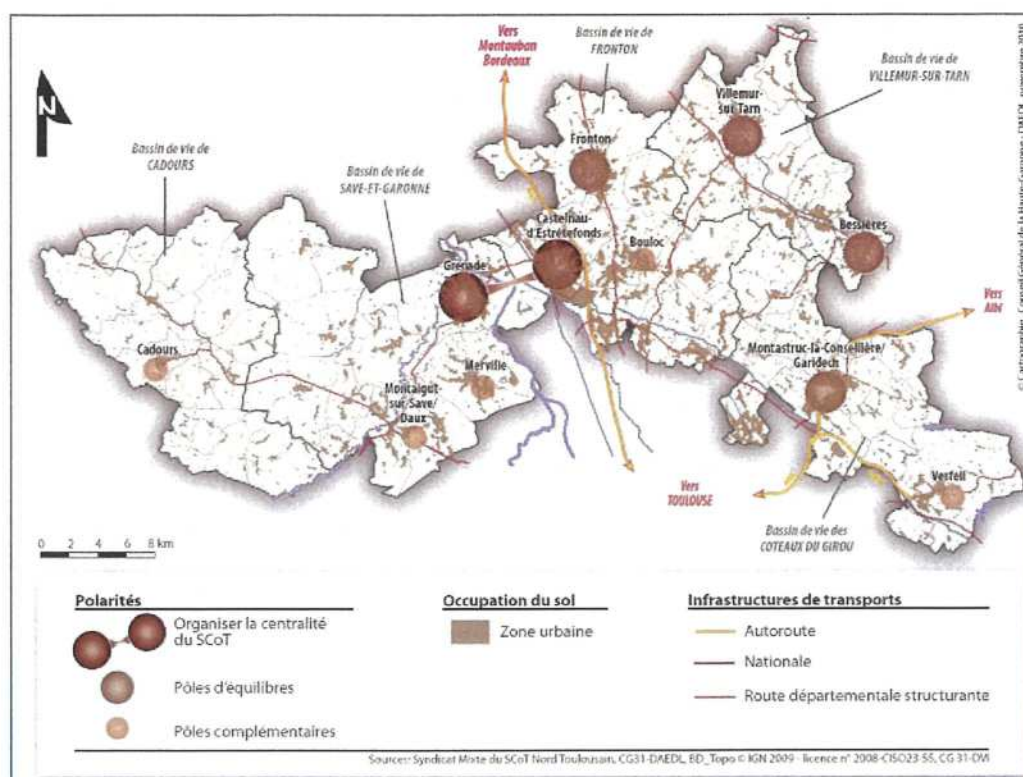


Figure 4 : Principes d'organisation urbaine et d'aménagement du SCoT Nord Toulousain, source : Scot Nord Toulousain

Ce modèle d'organisation territoriale détermine l'accueil de nouveaux habitants entre 2011 et 2030 pour chaque espace en fonction de sa position au sein de l'armature urbaine. Ainsi pour le bassin de vie de Cadours, 1 500 habitants sont attendus sur le territoire, soit 900 logements et 300 emplois.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement de Pelleport peuvent être de deux ordres :

- Liées au développement urbain :
 - ✓ Un objectif de consommation maximum de 19 ha d'espaces entre 2011 et 2030,
 - ✓ La préservation et valorisation de paysages ruraux de qualité,
 - ✓ Une production de logements atteignant une densité située entre 10 et 20 logements à l'hectare en assainissement collectif et entre 6 et 10 logements à l'hectare en assainissement autonome,
 - ✓ Un développement orienté vers l'Est respectant des coupures d'urbanisation matérialisées par le réseau routier (RD 29),
- Liées à la protection du maillage écologique :

- ✓ La préservation des continuités écologiques vertes,
- ✓ La protection des espaces naturels de qualité notable.

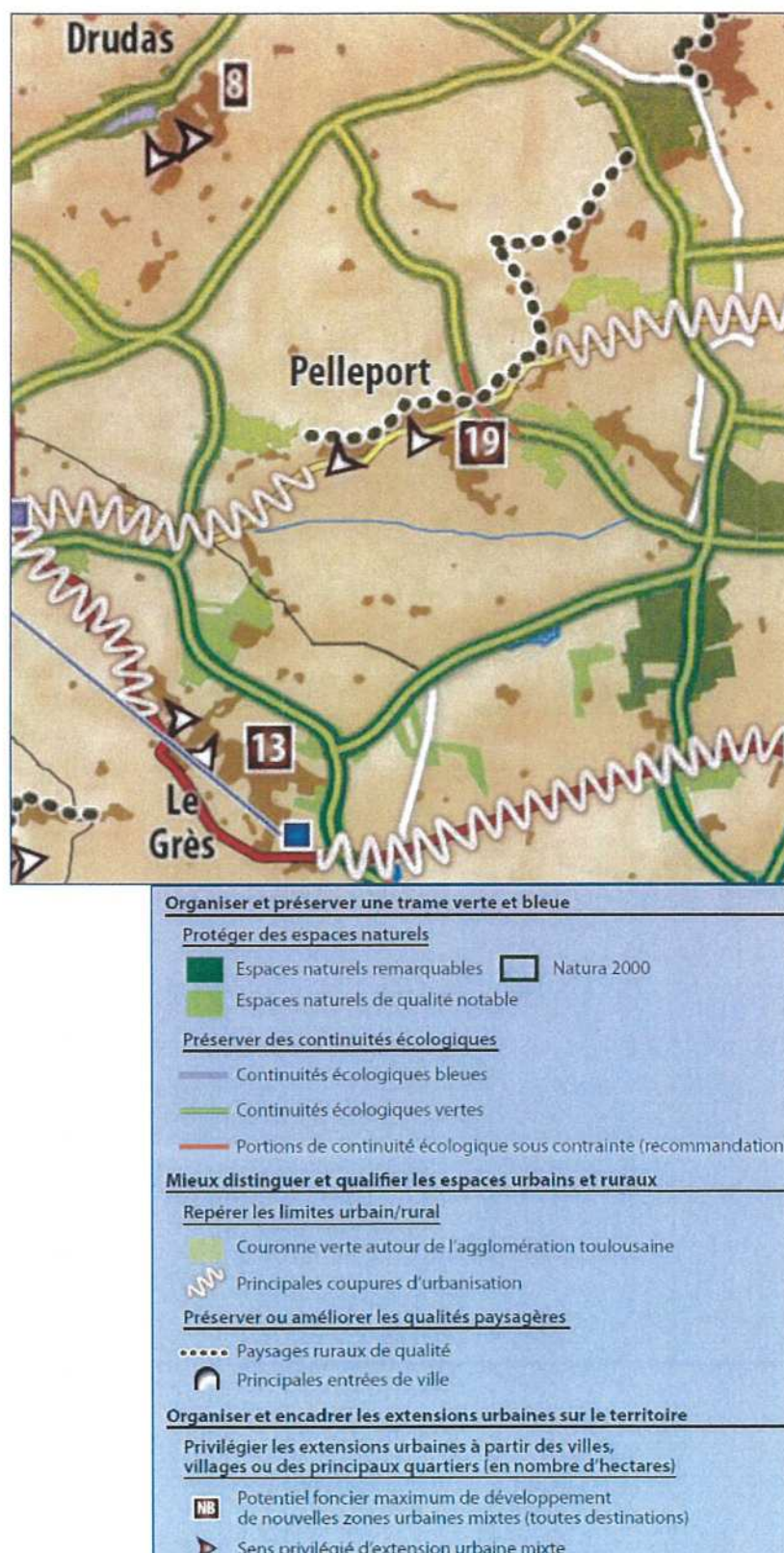


Figure 5 : extraits document graphique du DOO du SCoT, source SCoT Nord Toulousain

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

1. La prise en compte des évolutions règlementaires liées à l'application de la loi ALUR

Le PLU élaboré en 2010 était basé sur un scénario de développement établi sur la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement accompagnant la croissance communale et sur la méthodologie de calcul suivante : « Les calculs ont été réalisés sur la base de terrains moyens de 800 m² par logement pour la zone Ua, 1 200 m² pour la zone Ub et, en zone 2AU, 800 m² par logement pour les secteurs à C.O.S. fort, 1 200 m² par logement pour les secteurs à C.O.S. moyen et 1 600 m² par logement pour les secteurs à C.O.S. faible » (p. 71 du rapport de présentation).

Dans ce contexte le règlement avait mis en place, d'une part une superficie minimale de parcelle de 2 500 m² pour les secteurs en assainissement non-collectif, et d'autre part un COS de 0.15 en zone Ub et 0.08 en zone Uc, outils ayant participé à la construction du scénario choisi pour le projet de territoire.

Depuis lors, le projet d'assainissement collectif n'ayant pas eu de suite, le développement communal ne peut s'opérer que sur le modèle d'assainissement non collectif.

La mise en œuvre de la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) en 2014 a supprimé l'application des contraintes de superficies minimales de parcelles liées aux dispositifs d'assainissement et le COS et ainsi a augmenté le potentiel constructible des zones Ub et Uc, estimé à 60 logements ha lors de l'approbation du PLU et porté à 80 logements en 2015.

Ainsi le développement d'espaces non maîtrisés pourrait se traduire par un accueil de logements et de populations incohérentes avec les objectifs du SCoT Sud Toulousain et inadaptées aux capacités communales, notamment en termes d'équipements et de réseaux.

En effet, certaines dispositions de ce nouveau cadre législatif font l'objet d'un échancier de mise en application, mais la suppression du C.O.S et des superficies minimales de terrain ont fait l'objet d'une application immédiate, à savoir le 27 mars 2014.

C'est pourquoi, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions règlementaires visant à poursuivre les objectifs du PLU de 2010, l'objectif de développement démographique.

Dans ce cadre la procédure de modification a pour objet, d'une part la suppression des dispositions figurant dans les articles 5 et 14, et d'autre part d'adapter certaines règles participant au maintien des formes urbaines existantes et à un développement urbain cohérent avec les capacités communales.

2. La redéfinition du projet urbain dans les espaces de développement stratégique : le Midi du Village

Depuis la mise en application du PLU en 2010 les effets des quatre premières années sont déjà perceptibles, il est entre-autres possible d'observer :

- Une production essentiellement tournée vers la maison individuelle et localisée à distance du cœur de ville,
- Une absence de diversité des formes d'habitat,
- Une consommation spatiale importante,
- Un objectif de développement non-atteint dont il est possible de faire le lien avec l'absence de projet urbain (banalisation de l'offre).

Lors de l'étude du PLU, la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif avait amené le classement en zone 2 AU des quartiers stratégiques dans l'attente de la mise en place du nouveau dispositif d'assainissement.

Après étude, l'équilibre économique du projet n'est pas atteint et remet en cause la réalisation de l'installation.

Dans ce contexte, la commune souhaite aménager un quartier en articulation avec le bourg permettant d'accueillir de nouvelles populations en lien direct avec la centralité et les équipements publics, participant ainsi au confortement de la centralité du cœur de ville.

Ce projet d'aménagement poursuit deux objectifs centraux :

- L'aménagement d'un quartier structuré en lien avec les fonctions de la cité, notamment par l'aménagement d'espaces publics et de partage, d'accès aux équipements structurant et par la mise en place de circulations douces intégrées au futur maillage communal,
- La production de formes urbaines plus économes en consommation spatiale et diversifiées en réponse à de plus larges modèles et aspirations.

Dans ce cadre, après analyse des disponibilités de densification du cœur de ville, la définition d'un projet urbain sur le secteur du Midi du Village apparaît comme une opportunité à saisir dans le cadre du développement communal par sa localisation au sein du tissu déjà urbanisé et sa situation à proximité des équipements communaux structurants.

Ce site fait donc l'objet d'une réflexion permettant de programmer la réalisation de son aménagement, mais également d'une façon plus large d'intégrer l'urbanisation linéaire le long du chemin de Pount d'Embade au projet de développement urbain afin de lier l'ensemble des espaces et d'assurer une intégration qualitative de l'urbanisation future dans le tissu existant.

Le potentiel de développement urbain mobilisable dans le PLU en vigueur demeure important, cependant le choix de ce site apparaît pertinent au regard de différents éléments opérationnels et objectifs à atteindre :

- Situation au sud du noyau urbain connecté sur la RD 29 et sur le chemin de Pount d'Embade,
- Lien direct avec les équipements publics structurants (Mairie, école, city-stade),
- Aménager un quartier d'habitat confortant le centre bourg et restructurant un tissu lâche,
- Structurer un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal, organisé sur le réseau existant, tenant compte du relief et de la topographie et anticipant le maillage avec les futurs quartiers situés à l'ouest du projet,
- Rompre avec le modèle de « l'individuel pur » prédominant sur le territoire.

Le PLU en vigueur classe les espaces concernés en zone 2AUa et Ub, la modification a pour objet de transférer les espaces situés en zone 2AUa en zone AU.

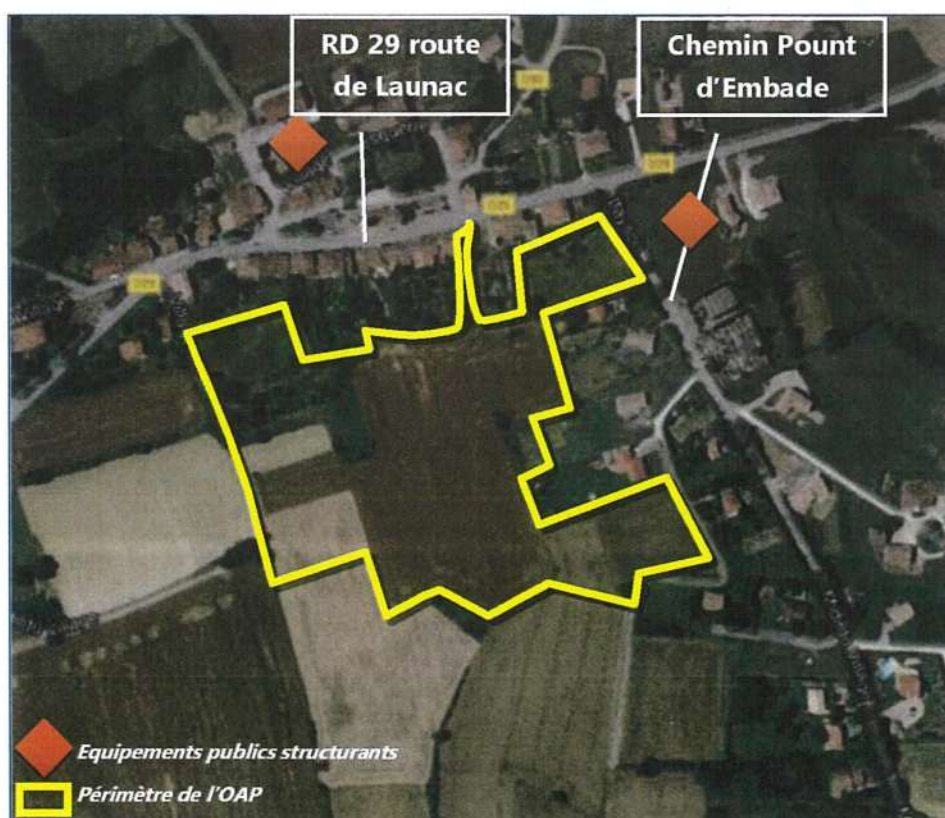


Figure 6 : localisation du quartier du Midi du Village, réalisation Paysages

IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification du PLU se traduit par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) située sur le quartier du Midi du Village. Cette démarche permet de répondre à plusieurs principes d'aménagement :

- Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant le collectif et l'individuel continu s'inspirant de l'écriture du cœur de ville (forme et densité),
- La trame parcellaire sera orientée nord-sud en poursuite des principes du centre-bourg,
- Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace : le modèle produit sera plus dense que les formes urbaines à l'œuvre sur le territoire,
- L'accompagnement paysager participera de la création de continuités paysagères, préservera les points de vue sur le grand paysage, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements, espaces publics, loisirs et technique), ces continuités intégreront de la gestion technique du site dans les coulées vertes (assainissement et pluvial).



Figure 7 : OAP du Midi du Village, réalisation Paysages

La desserte routière est structurée sur le réseau existant et complétée par des voies destinées à la circulation douce permettant de rejoindre les équipements communaux. La continuité des voies prend en compte le relief et la topographie du quartier.

Afin de préserver le cadre de vie des habitants, les axes structurants seront accompagnés de végétation afin de créer des continuités paysagères entre le nouveau quartier et le centre bourg.

L'OAP couvre également des espaces intégrés à la zone Ub. Cette démarche permet, par la structuration du maillage et des accès au quartier traversant les espaces urbanisés, de créer un projet directement intégré au tissu existant. Par ailleurs ces espaces sont difficilement aménageables individuellement et ne peuvent prendre la forme que de constructions en linéaire le long du chemin de Pount d'Embade sur des 2^{ème} ou 3^{ème} rang dans le PLU actuel, le projet les intègre et les ouvre au fonctionnement du futur quartier, projet d'ensemble participant à la structuration globale du quartier.

2. Règlement écrit

a) La prise en compte de la loi ALUR et les adaptations réglementaires

- *La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains*

La loi ALUR, entrée en vigueur le 27/03/2014, a modifié le code de l'urbanisme et a eu pour effet immédiat de supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la possibilité de fixer une taille minimale des terrains.

Dans ce contexte les articles 5 et 14 de l'ensemble du règlement deviennent sans objet.

- *L'emprise au sol*

La suppression du COS entraîne une forte densification possible des zones Uc et Ub, afin de maintenir le tissu existant dans ces espaces et de rester cohérent avec le scénario de développement défini dans le cadre du PLU, une emprise au sol de 12 % est déterminée dans la zone Ub et de 11 % dans la zone Uc :

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 12 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non réglementé.~~

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 11% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

- *La limitation de l'imperméabilisation des surfaces*

La suppression du COS dans les zones Ub et UC pourrait entraîner une imperméabilisation des sols importante. Afin de parer à ce type de dérive, qui pourrait notamment avoir des effets notoires en termes de gestion des eaux pluviales, la modification du PLU vise à limiter l'imperméabilisation sols en mobilisant l'article 13 :

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 – 40 % des unités foncières seront maintenues en espaces végétalisés.

4 - Dans les lotissements de plus de 10 logements, il est exigé que soit (soient) aménagé (s) un espace collectif d'un seul tenant au moins égal à 600 m² accessible à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 – 50 % des unités foncières seront maintenues en espaces végétalisés.

b) La mise en cohérence du règlement avec les OAP

La réflexion menée sur le quartier du Midi du Village dans le cadre de la modification du PLU entraîne certaines adaptations du règlement des zones Ua et Ub.

- *Occupation et utilisation du sol*

Dans les 2 zones, Ua et Ub, la référence avec l'OAP du « Midi du Village » est intégrée et impose le respect des principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement dans la cadre de l'article 2.

- **Accès et voirie**

Dans le même souci de cohérence entre règlement et OAP, l'article 3 des zones Ua et Ub exige la compatibilité entre la création de voies nouvelles et les liaisons prévues dans l'OAP.

La création d'une zone AU accompagne la réalisation de l'OAP, afin d'assurer la cohérence dans le tissu du noyau urbain elle est basée sur le règlement de la zone Ub complété et adapté aux orientations d'aménagement et de programmation. Les principes de la zone AU sont les suivants :

- **Les constructions autorisées et les modalités d'urbanisation :**

La nature des constructions interdites reprend celle prévue dans la zone Ub. L'article 2 prévoit un certain nombre d'évolutions répondant aux exigences du projet :

- La zone sera ouverte au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes,
- Les constructions à usage de bureaux et artisanat sont autorisés dans la limite 150 m² de surface de plancher pour accompagner la mixité des fonctions dans ces espaces tout en gérant les nuisances liées aux activités,

- **Les accès et voiries :**

Au-delà des règles d'aménagement de voirie présentes en zone Ub, le règlement fait référence, d'une part aux principes de liaisons prévues dans les OAP et d'autre part précise le gabarit des voies au regard de la circulation qu'elles doivent supporter.

- **L'implantation des constructions :**

Les principes développés dans la zone Ub sont globalement repris dans la zone AU.

- **L'aspect des constructions :**

Afin d'assurer cohérence et homogénéité dans le cœur de ville, les articles 10 et 11 reprennent les dispositions de la zone Ub. Cependant dans un souci de respect de la qualité architecturale traditionnelle du centre-bourg, les couleurs et matériaux renvoient à la palette des teintes et matériaux du Midi Toulousain annexée au règlement.

- **Les espaces libres et plantations :**

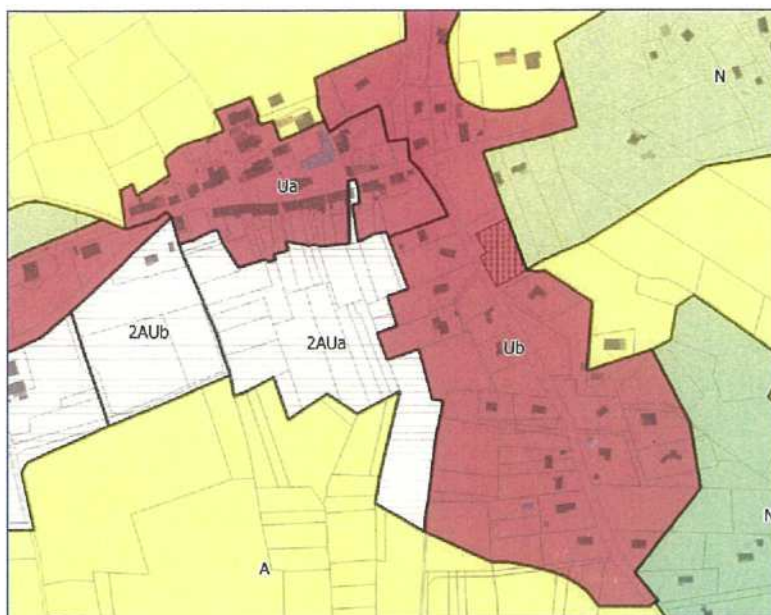
Les principes d'accompagnement paysager mis en place dans l'OAP sont pris en référence pour l'article 13 en substitution des dispositions liées aux lotissements dans la zone Ub.

Dans un souci de cohérence avec les prescriptions du SCoT Nord Toulousain, une superficie de 10 % minimum d'espace collectif végétalisé est demandée.

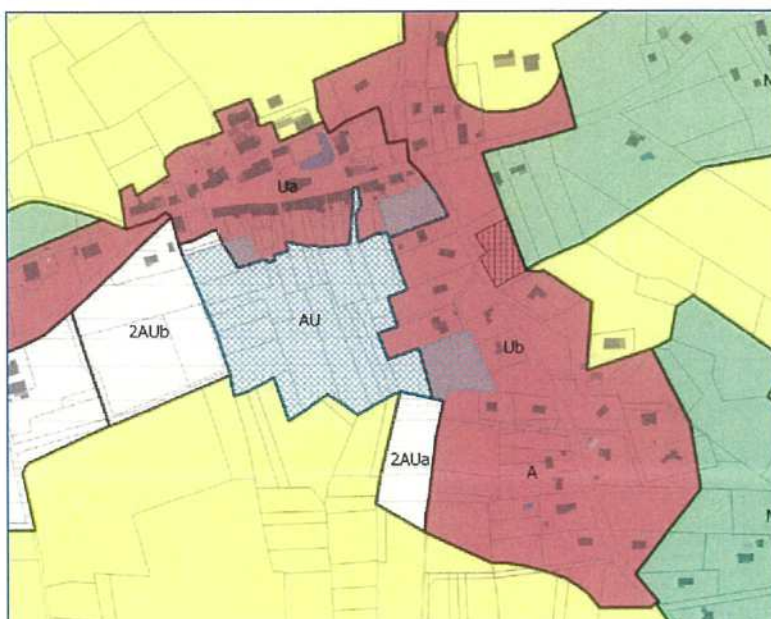
3. Règlement graphique

La partie de la zone 2AU ouverte à l'urbanisation dans le quartier du Midi du Village est transférée en zone AU. Le règlement graphique fait apparaître le périmètre de l'OAP couvrant la zone AU mais également une partie des zones Ua et Ub.

Zonage PLU en vigueur



Zonage PLU modifié



• *Tableau des surfaces*

ZONES	PLU en vigueur	PLU après modification
Ua	3.94 ha	3.94 ha
Ub	21.44 ha	21.44 ha
Uc	15.93 ha	15.93 ha
AU		3.74 ha
2AU	13.42 ha	9.68 ha
N	120.63 ha	120.63 ha
A	862.64 ha	862.64 ha
TOTAL	1 038 ha	1 038 ha

V. Incidences de la modification sur l'environnement

1. Incidences des modifications des orientations d'aménagement

Les évolutions apportées aux orientations d'aménagement sont positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à :

- Etre économes en consommation spatiale par des prescriptions aboutissant à la constitution de tissus entre 2 et 6 fois plus dense que les pratiques actuelles et par la rationalisation des aménagements connexes aux projets (voiries et espaces publics) en desservant un nombre plus important de logements,
- Préserver les espaces naturels et agricoles en favorisant l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des tissus urbanisés et non en extension urbaine,
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en participant au maillage et au développement des déplacements doux en les intégrant aux projets de quartiers,
- Créer des continuités paysagères jouant le rôle de corridors écologiques et assurant la gestion naturelle de l'écoulement des eaux pluviales et de l'assainissement.

2. Incidences des modifications du règlement écrit

La suppression du COS et des superficies minimales de terrain résultent de la mise à jour du règlement au regard des dispositions de la loi ALUR, elles n'ont pas d'incidences directes liées à la présente procédure.

La mise en place d'outils visant à limiter l'imperméabilisation des sols accompagne une gestion naturelle de l'écoulement des eaux, en particulier dans les zones situées dans les espaces naturels et agricoles ne bénéficiant pas de réseau de collecte des eaux pluviales.

La création de la zone AU permet d'assurer la concomitance du développement urbain et de l'accompagnement paysager créant des corridors permettant à la faune et à la flore de

circuler alors que le site est actuellement cultivé en céréale limitant fortement l'intérêt du site du point de vue de la biodiversité.

L'articulation des différentes évolutions du règlement écrit vise avoir des incidences positives sur l'environnement au regard des dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

3. Incidences des modifications du règlement graphique

L'évolution du règlement graphique (transfert des zones concernées par l'OAP en zone AU), a des incidences positives sur l'environnement dans la mesure, où elles conduisent à des densités plus importantes que sur les autres espaces et où elles permettent d'accueillir du développement urbain sans extension urbaine.

D'une façon générale l'ensemble des dispositions intégrées dans la modification du PLU de Pelleport visent à intervenir sur des espaces urbanisés ou urbanisables dans le PLU en vigueur afin d'en améliorer la qualité. Ainsi on ne constate pas d'impact notable sur l'environnement, au contraire un certain nombre d'améliorations de la prise en compte de l'environnement peuvent être observées.

Enfin le projet, au regard de sa localisation par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches, conduit à conclure à l'absence d'incidence de la procédure sur les sites Natura 2000.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PELLEPORT



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

2 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

urbanisme projet public ville développement agglomération territoire foncier hameau ruralité paysages mobilité espace construire PELLEPORT autorisation aménager opération planification préservation environnement PLU règlementation place durable patrimoine quartier rue rural urbain

Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

2

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L123-1-4 du CU :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

*Elles peuvent porter sur **des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**.*

*Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. [...] »

Article L123-5 du CU :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

*Ces travaux ou opérations doivent en outre **être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement** mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

LE MIDI DU VILLAGE

Etat des lieux :

- ⇒ Situation au sud du noyau urbain connecté sur la RD 29 et sur le chemin de Pount d'Embade,
- ⇒ Lien direct avec les équipements publics structurants (Mairie, école, city-stade),
- ⇒ Superficie : 4,4 ha,

Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat confortant le centre bourg et restructurant un tissu lache,
- ⇒ Structurer un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal, organisé sur le réseau existant, tenant compte du relief et de la topographie et anticipant le maillage avec les futurs quartiers situés à l'ouest du projet
- ⇒ Rompre avec le modèle de « l'individuel pur » prédominant sur le territoire.

Principe d'aménagement :

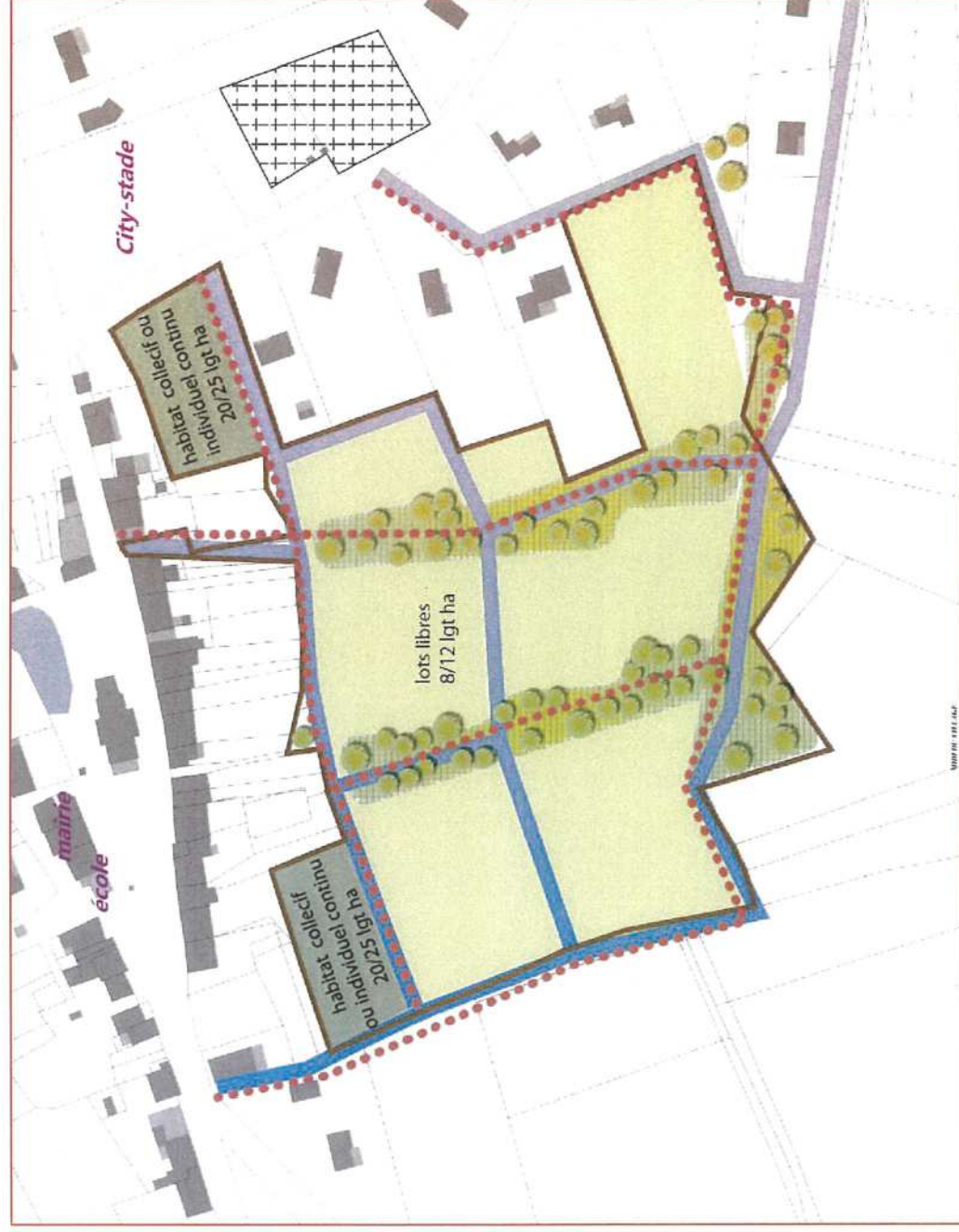
- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant le collectif et l'individuel continu,
- ⇒ La trame parcellaire sera orientée nord-sud en poursuite des principes du centre-bourg,
- ⇒ Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace,
- ⇒ L'accompagnement paysager participera de la création de continuités paysagères, préservera les points de vue sur le grand paysage, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements, espaces publics, loisirs et technique), ces continuités intégreront de la gestion technique du site dans les coulées vertes (assainissement et pluvial).



Figure 1 : localisation du site à aménager

LE MIDI DU VILLAGE

Orientation d'aménagement et de programmation :



Organisation :	
	Réseau routier principal
	Liaison douce
	Espace partagé
	Accompagnement paysager
Densité :	
	8 à 12 logements à l'hectare
	20 à 25 logements à l'hectare

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PELLEPORT



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement (extrait)

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle
Batiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

3

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur aggloméré ancien du Bourg Centre. Elle a vocation principale d'habitation, de commerces, de services et de bureaux.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du village par une implantation majoritairement à l'alignement, mais également avec le souci de marquer les accès vers les nouveaux quartiers d'urbanisation.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
2. Les installations classées soumises à autorisation,
3. Les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
4. Les carrières ou gravières,
5. Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées et tout dépôt de véhicules.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou les changements de destination à usage commercial et artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains environnants et dans la mesure où elles sont compatibles avec les infrastructures existantes.

Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « midi du village » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

2) Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

3) Quartier du Midi di village :

Les créations des voies nouvelles couvertes par l'OAP du Midi du Village seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2) Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif et évacuer ses eaux usées au dit réseau par des canalisations souterraines.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

3) Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4) Electricité - Courants faibles :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5) Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Lorsque le terrain n'est pas encore raccordable au réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale du terrain doit être de 2 500 m² conformément à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants (à savoir 20 % de la S.H.O.N.) sans création de nouveau logement sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation édictée par la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U.~~

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies existantes ou projetées, ou à la limite d'emprises publiques.

2 - Cas particuliers :

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée réalise une continuité d'implantation avec les immeubles voisins existants,
- en cas de construction sur des parcelles d'angle de voies publiques,
- pour l'extension d'un bâtiment existant en recul et avec le même recul.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR

RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement sur voies ou emprises publiques. Au-delà de ces 15 mètres, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative.

2 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE Ua 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 8 mètres sans pouvoir strictement dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

3 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,

- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 1,40 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes de l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- o **Le stationnement des véhicules nécessaires** aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.
- o **Pour les constructions nouvelles ou changements de destination, il est exigé :**

1 - Habitations :

1 place de stationnement par logement et aucune place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

3 - Commerces :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.~~

Sans objet.

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à usage d'habitation à dominante pavillonnaire, de création relativement récente. Elle a vocation principale celle d'habitations individuelles, de services et de bureaux.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités autres que celles admises à l'article Ub 2 du présent Règlement,
2. Les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
3. Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
4. Les installations classées soumises à autorisation,
5. Les carrières ou gravières,
6. Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou les changements de destination à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains environnants. Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « midi du village » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

Lorsque le terrain est riverain au moins de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces

voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'interdiction d'accès automobile individuel direct sur la Route départementale N° 29 doit être respectée. Pour les autres Routes Départementales, il est demandé un recul de 6 mètres pour le portail par rapport à l'emprise de la Route.

2) Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

Les voies en impasse destinées à être reversées au Domaine Public sont interdites.

3) Quartier du Midi di village :

Les créations des voies nouvelles couvertes par l'OAP du Midi du Village seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2) Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif et évacuer ses eaux usées au dit réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

3) Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4) Electricité - Courants faibles :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5) Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Lorsque le terrain n'est pas encore raccordable au réseau d'assainissement collectif, la superficie minimale du terrain doit être de 2 500 m² conformément à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants (à savoir 20 % de la S.H.O.N.) sans création de nouveau logement sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation édictée par la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U.~~

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de l'emprise des voies avec automobiles,
- 3 mètres de l'alignement de l'emprise des espaces publics sans automobile.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

2 - L'implantation en limite séparative est possible pour les seuls garages ou annexes à l'habitation à condition que :

- la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
- la longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieurs à 20 m² de surface hors oeuvre nette des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE Ub 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non règlementé.~~

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 12 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les cheminées et pour les antennes T.V.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

- o Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des limites foncières.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 – 40 % des unités foncières seront maintenues en espaces végétalisés.

4 - Dans les lotissements de plus de 10 logements, il est exigé que soit (soient) aménagé (s) un espace collectif d'un seul tenant au moins égal à 600 m² accessible à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.~~

~~Ce coefficient peut être dépassé pour les seuls cas de changement de destination de S.H.O.B. existante à la date d'approbation du présent P.L.U.~~

Sans objet.

ZONE U_c

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement à usage d'habitation à dominante pavillonnaire, de création relativement récente, et sans assainissement collectif prévu. Elle a vocation principale celle d'habitation individuelle.

ARTICLE U_c 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités autres que celles admises à l'article U_c 2 du présent Règlement,
2. Les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
3. Les constructions et les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
4. Les installations classées soumises à autorisation,
5. Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux et de sports ouvertes au public,
6. Les carrières ou gravières,
7. Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

ARTICLE U_c 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou les changements de destination à usage artisanal et de services à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisance aux habitations implantées sur les terrains environnants et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes, en particulier la voirie et les autres équipements collectifs.

ARTICLE U_c 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

Lorsque le terrain est riverain au moins de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'interdiction d'accès automobile individuel direct sur la Route départementale N° 29 doit être respectée. Pour les autres Routes Départementales, il est demandé un recul de 6 mètres pour le portail par rapport à l'emprise de la Route.

2 - Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

Les voies en impasse destinées à être reversées au Domaine Public sont interdites.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

En l'absence d'un projet de création d'un réseau d'assainissement collectif sur ces zones Uc, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Courants faibles :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent pouvoir être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Pour être constructible, la superficie minimale du terrain par logement doit être de 2 500 m² conformément à la Carte d'Aptitude des Sols. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants (à savoir 20 % de la S.H.O.N.) sans création de nouveau logement sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U.~~

Sans objet.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 8 mètres de la limite d'emprise des voies avec automobiles,
- 6 mètres de l'alignement des emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons,

2 - Cas particulier :

Des implantations autres que celles prévues ci-avant peuvent être autorisées pour les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

2 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Uc 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 11% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,40 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celle du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 – 50 % des unités foncières seront maintenues en espaces végétalisés.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,08.~~

Sans objet.

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle correspond au quartier du « Midi du village ».

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les activités autres que celles admises à l'article AU 2 du présent Règlement,
- 2) Les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 3) Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 4) Les installations classées soumises à autorisation,
- 5) Les carrières ou gravières,
- 6) Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat sous réserve qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées dans le PLU.

La zone sera urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. L'implantation de nouvelles constructions et nouvelles installations à usage de bureaux et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, que la superficie de surface de plancher soit inférieure à 150,00 m² et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées dans le PLU.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense

contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article AU 12.

Lorsque le terrain est riverain au moins de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent être compatibles avec les principes de desserte et le gabarit des voies figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées dans le PLU,

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, si leur gabarit n'est pas précisé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voiries à double sens : largeur minimale de chaussée : 5 mètres de voie et 1.5 mètre de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite,
- Pour les voiries à sens unique : largeur minimale de chaussée : 3 mètres et 1.4 mètre de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2) Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif et évacuer ses eaux usées au dit réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la Carte d'Aptitude des Sols à l'assainissement autonome annexée au présent P.L.U., sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible.

3) Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et

dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4) Electricité - Courants faibles :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5) Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de l'emprise des voies avec automobiles,
- 3 mètres de l'alignement de l'emprise des espaces publics sans automobile.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

2 - L'implantation en limite séparative ou postérieure est possible pour les garages ou annexes à l'habitation à condition que :

- la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
- la longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.

3 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les cheminées et pour les antennes T.V.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les couleurs et matériaux seront de préférence issus de la palette des teintes et matériaux du Midi-Toulousain annexée au règlement.

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des limites foncières.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

1 place de stationnement pour 2 logements sera créée dans les espaces communs

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

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

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 – **Les espaces libres** seront aménagés conformément aux prescriptions figurant dans les OAP. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une surface minimum de 10 % sera traitée en espace(s) collectif(s) végétalisé.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXE : PALETTES TEINTES ET MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN

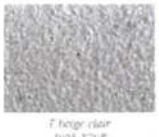
PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES				LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENÊTRES				PORTES D'ENTRÉE ET GARAGES					
<i>Gamme des ocres jaunes</i>										
	1010 Y	2065 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R		
<i>Gamme des verts jaunes</i>										
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y		
<i>Gamme des verts</i>										
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y		
<i>Gamme des bleus</i>										
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B		
<i>Gamme des rouges foncés</i>										
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R		

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux		Enduits prêts-à-l'emploi	
							
maître exterie	brique moule pastille	sable gris 1	sable gris 2	craie blanc	craie blanc	T beige clair 1000 Y20R	T beige 1010 Y20R
							
maître terre rouge	brique moule rose	sable gris 2	sable gris 1	craie blanc	craie blanc	T beige 2010 Y20R	T terre 2020 Y20R
							
maître rouge	brique moule orange	sable gris 1	sable gris 2	craie blanc	craie blanc	T terre 2030 Y20R	T terre 2040 Y20R
							
maître rouge vermillon	brique moule rouge	sable gris 2	sable gris 1	craie blanc	craie blanc	T terre 2050 2050 Y20R	T terre 2060 2060 Y20R
							
	grès de France	sable gris et blanc	sable gris et blanc	craie blanc	craie blanc	T terre 2070 2070 Y20R	T terre 2080 2080 Y20R

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PELLEPORT



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

4 – document graphique (extrait)

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

urbanisme projet public ville développement agglomération territoire règlementation place durable environnement PLU opération planification autorisation aménager espace construire PELLEPORT mobilité rurale hameau foncier paysage patrimoine rural quartier rue urbain

paysages

16, av. Charles de Gaulle
Bâtiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

4

Légende

ZONES

- U
- AU
- A
- N

PRESCRIPTIONS

- emplacement réservé
- Orientation d'aménagement

