



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

ROUFFIAC-TOLOSAN

**B – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE
/ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – PARTIE 1/2
(PIECE N°2 DU PLU)**

MODIFICATION N°1		
Enquête Publique		Approuvée
11 mars 2019	10 avril 2019	23 octobre 2019

Sommaire

1. PREAMBULE	3
2. CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE	5
2.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	5
2.2. EVOLUTION DE LA COMPOSITION DE LA POPULATION PAR AGE	5
2.3. COMPOSITION DES MENAGES.....	7
2.4. CARACTERISATION DU PARC DE LOGEMENTS	7
2.5. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	8
2.6. STATUT D'EMPLOI	9
2.7. PROFIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS	9
3. MODIFICATIONS MINEURES DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT	11
3.1. MODIFICATION DES ARTICLES UB14, UX14 ET AU14.....	11
3.2. MODIFICATION DES ARTICLES UB9 ET AU9	12
3.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU3	14
3.4. MODIFICATION DES ARTICLES UA4, UB4, UE4, UX4 ET AU4.....	16
3.5. MODIFICATION DES ARTICLES UA6, UA7, UB6, UB7, AU6 ET AU7	18
3.6. MODIFICATION DES ARTICLES UA11, UB11, UX11, AU11, N11 ET A11.....	25
3.7. MODIFICATION DES ARTICLES UA12 ET AU12.....	29
3.8. MODIFICATION DES ARTICLES UA2, UB2 ET AU2 SUITE AUX OBSERVATIONS DE LA DDT31	32
4. MODIFICATIONS MINEURES DES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	35
4.1. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	35
✕ <i>Suppression de l'emplacement réservé n°2.....</i>	35
✕ <i>Suppression de l'emplacement réservé n°5.....</i>	35
✕ <i>Suppression de l'emplacement réservé n°6.....</i>	36
✕ <i>Suppression de l'emplacement réservé n°8.....</i>	36
✕ <i>Création d'un emplacement réservé n°2</i>	37
✕ <i>Mise à jour de la liste des emplacements réservés.....</i>	37
4.2. RECLASSEMENT D'UNE ZONE UB EN UA	39
4.3. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE AU NIVEAU DE LA ZONE UB DE « MARGARITS »	40
5. CREATION D'UN SECTEUR UBB AU NIVEAU DE « CHARLARY »	42
✕ <i>Situation de la zone UB de « Charlary »</i>	42
✕ <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	42
✕ <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	44
6. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE « LOURADOU »	49
✕ <i>Situation de la zone 2AU de « Louradou ».....</i>	49
✕ <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	50
✕ <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	52
✕ <i>Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	55
7. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU «CHATEAU-SUD ».....	56
✕ <i>Situation de la zone 2AU « Château-Sud »</i>	56
✕ <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	57
✕ <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	58
✕ <i>La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	59
8. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE «CHARLARY»	60
✕ <i>Situation de la zone 2AU de « Charlary »</i>	60
✕ <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	61
✕ <i>Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	63

9. DEFINITION D’UNE ORIENTATION D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « HABITAT » SUITE AUX OBSERVATIONS DE LA DDT31	64
10. JUSTIFICATION ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	65
11. ANNEXE.....	68

1. PREAMBULE

La commune de Rouffiac-Tolosan dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **27 mars 2013**.

Ce document nécessite quelques adaptations réglementaires. Le Maire a donc décidé :

✎ **d'engager une procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette modification n° 1 concerne :

✎ **Des modifications mineures des pièces écrites du règlement :**

- Mise en conformité avec la Loi ALUR : Suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (zones UB, UX et AU)
- Modification des articles UB9 et AU9
- Modification de l'article AU3
- Modification des articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4
- Modification des articles UA6, UA7, UB6, UB7, AU6 ET AU7
- Modification des articles UA11, UB11, UX11, AU11, N11 ET A11
- Modification des articles UA12 et AU12
- Modification des articles UA2, UB2 et AU2

✎ **Des modifications mineures des pièces graphiques du règlement :**

- Mise à jour des emplacements réservés
- Reclassement d'une zone UB en UA
- Rectification d'une erreur matérielle au niveau de la zone UB de « Margarits »

✎ **Création d'un secteur dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain**

✎ **L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « Château-Sud » et de « Charlary » ainsi que d'une partie de la zone 2AU de « Louradou ».**

- Modification du règlement et définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

✎ **Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « habitat »**

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification** peut être utilisée à condition qu'elle :

- ✎ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ✎ ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire 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 ».*

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme :

« 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 ».

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».*

2. CONTEXTE SOCIOECONOMIQUE

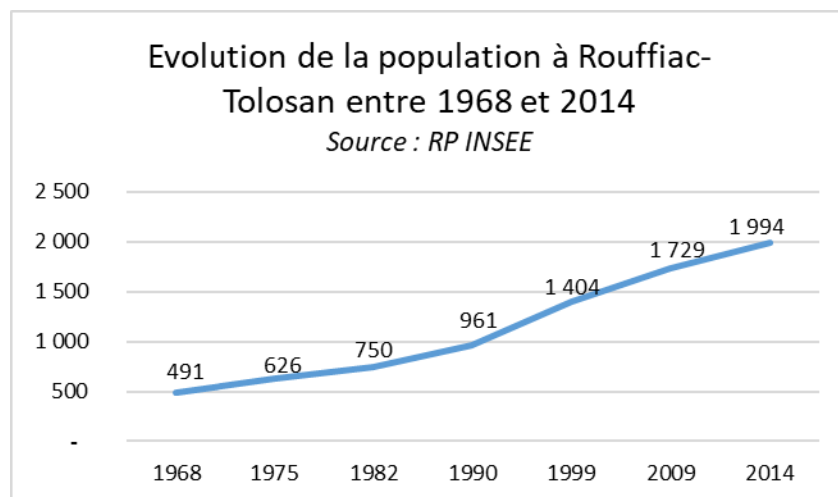
2.1. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Depuis 1968, la population de Rouffiac-Tolosan est en croissance constante. Entre 1968 et 2014, la commune a vu sa population multipliée par plus de 4, passant de 491 habitants à 1 994.

Le détail de la variation annuelle de population laisse apparaître un solde naturel oscillant autour de 0% avec des taux de natalité permettant tout juste d'équilibrer le taux de mortalité observé.

Ainsi, la croissance démographique que connaît la commune depuis les années 1968 est le résultat d'un **solde migratoire positif**. En effet, celui-ci est relativement constant, contribuant ainsi à une croissance continue et régulière. Il varie entre 2,4 et 4,6%.

Ce solde migratoire positif s'explique par le positionnement de Rouffiac-Tolosan en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine et par l'**attractivité croissante** de cette dernière. Ainsi de nombreux ménages en recherche d'un cadre de vie plus agréable viennent s'y installer, notamment à partir des années 1990 (solde migratoire maximal de 4,6%).



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,5	2,6	3,1	4,3	2,1	2,9
due au solde naturel en %	0,2	-0,4	0,0	-0,3	-0,3	-0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,4	3,0	3,2	4,6	2,4	3,6
Taux de natalité (‰)	13,9	9,0	7,6	9,2	9,8	6,2
Taux de mortalité (‰)	12,1	13,2	7,9	11,8	12,9	12,9

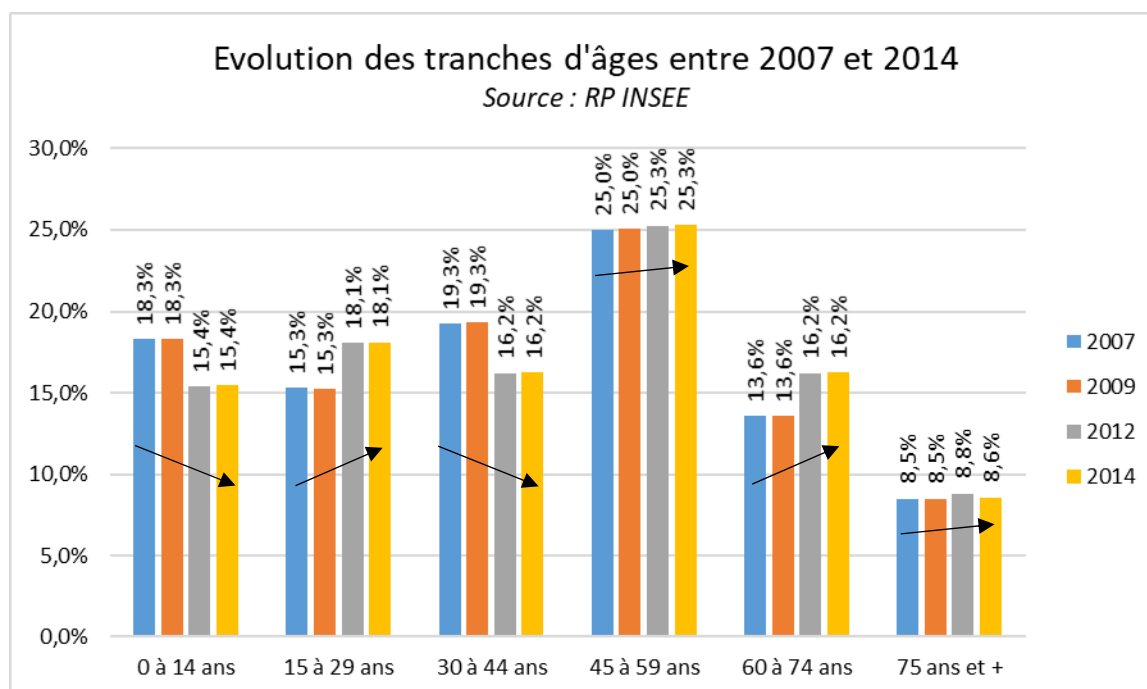
2.2. EVOLUTION DE LA COMPOSITION DE LA POPULATION PAR AGE

Depuis 2007, quelques évolutions au niveau de la structure de la population sont à noter. Elles concernent principalement les tranches d'âges des 0-14 ans, des 15-29, des 30-44 et des 60-74 ans.

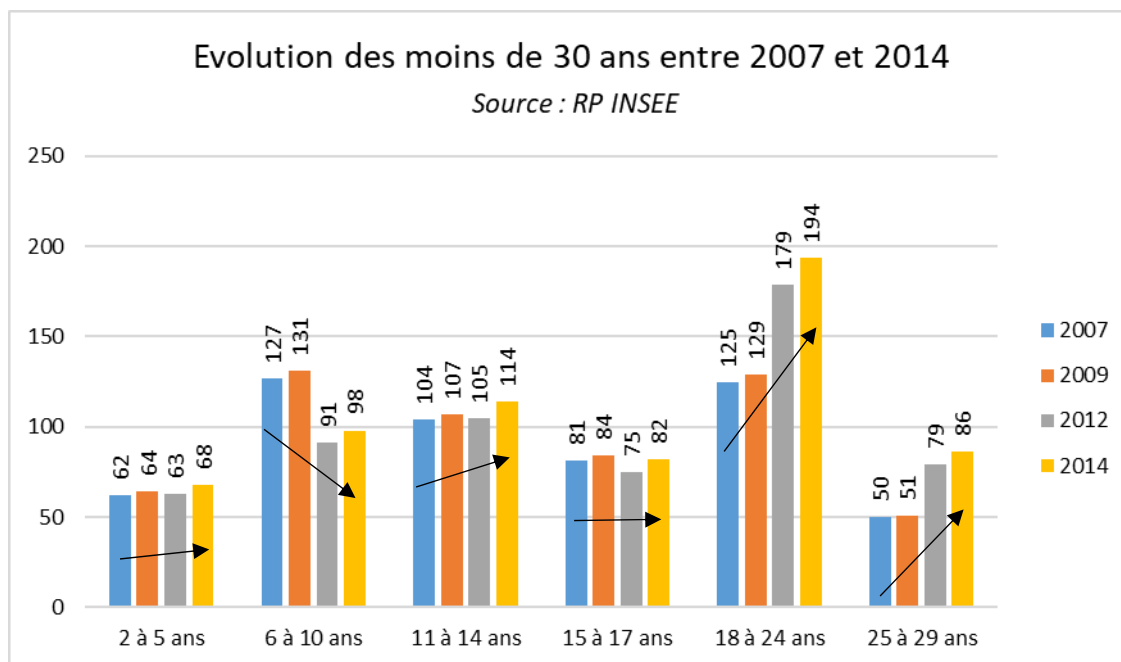
En effet, si les classes des 45-59 ans et des 75 ans et plus restent relativement stables, les autres tranches d'âges évoluent. **Les parts des 0-14 ans ainsi que des 30-44 ans diminuent**, au profit de celles des 15-29 et des 60-74 ans qui augmentent.

Cela traduit le phénomène de périurbanisation qui a commencé à se développer sur la commune dans les années 1990 : de jeunes ménages sont massivement venus s'installer sur la commune pour bénéficier d'un

cadre de vie agréable tout en étant à proximité du bassin d'emploi que représente Toulouse. Ils y ont fondé des familles. Aujourd'hui ces couples ont entre 45 et 74 ans, alors que leurs enfants ont entre 15 ou 29 ans.



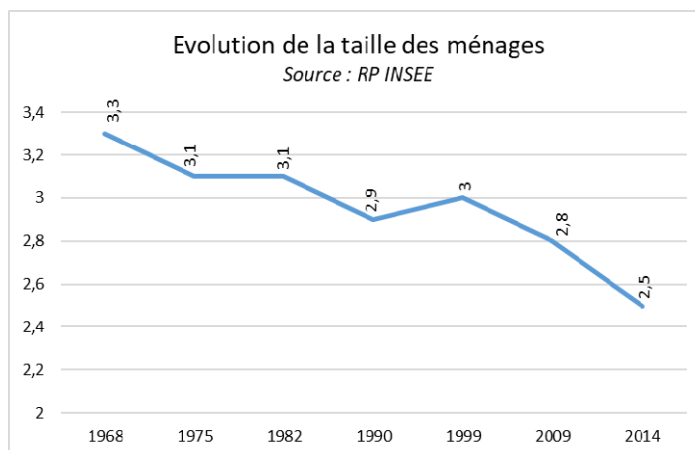
L'analyse globale de l'évolution des moins de 30 ans sur la commune permet à nouveau d'observer différents phénomènes. D'une part l'augmentation du nombre de personnes âgées de 11 à 29 ans, ainsi qu'une hausse très nette des plus de 18 ans (+105 individus entre 2007 et 2009). D'autre part une **baisse du nombre d'enfants de moins de 10 ans**. En effet, si le nombre des 2-5 ans augmente sensiblement, il ne permet pas de compenser la baisse ressentie sur les enfants de 6 à 10 ans (-33 enfants entre 2009 et 2014).



2.3. COMPOSITION DES MENAGES

La taille des ménages est en diminution sur la commune de Rouffiac-Tolosan. Ce phénomène s'observe sur l'intégralité du territoire français et correspond davantage à des tendances de fond sociétales qu'à des particularités locales (décohabitation, nucléarisation de la famille, monoparentalité, etc.).

La taille des ménages passe donc de 3,3 individus en 1968 à 2,5 en 2014.



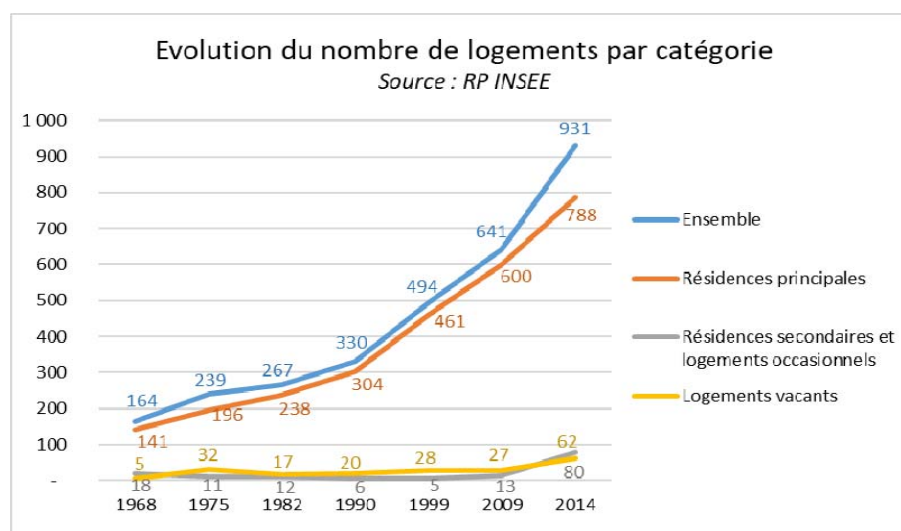
2.4. CARACTERISATION DU PARC DE LOGEMENTS

En 2014, la commune de Rouffiac-Tolosan compte **931 logements**, dont 788 constituent des résidences principales (85% du parc). 80 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels alors que 62 correspondent à des logements vacants (7%).

La vacance observée est assimilée à de la vacance frictionnelle et est semblable sur l'ensemble des communes de l'agglomération toulousaine. Elle est globalement constante en proportion depuis les années 1968 et ne met pas en lumière un problème structurel lié au parc de logements de la commune.

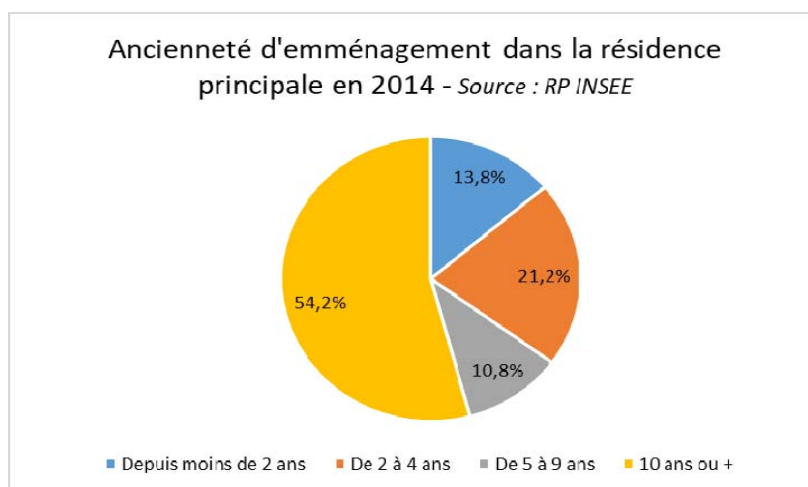
Depuis 1968, le parc des résidences principales est en constante augmentation avec une accélération marquée à partir des années 1990. Alors que 141 résidences principales sont recensées en 1968, elles sont 788 en 2014 soit près de 5,6 fois plus que 46 ans auparavant.

Le parc des résidences secondaires reste relativement constant sur l'ensemble de la période observée. Il est toutefois à noter une augmentation très récente et assez importante en 2014 puisque le nombre de résidences secondaires ou logements occasionnels passe d'une moyenne de 10 sur les années précédentes à 80 en 2014. Cette augmentation traduit la présence de plus en plus importante de logements de fonction sur la commune, en lien avec le pôle aéronautique d'Airbus.

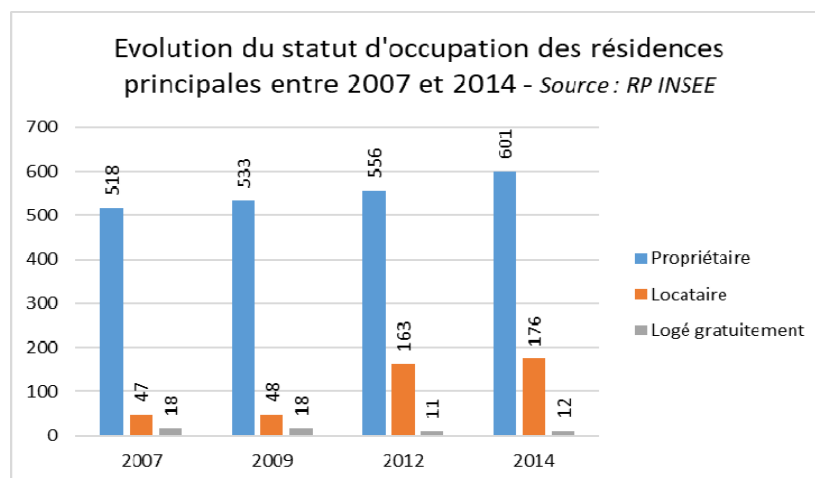


2.5. STATUT D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

54,2% des ménages de la commune sont installés depuis 10 ans ou plus. Toutefois, les arrivées récentes restent significatives puisque 35% des ménages sont installés depuis moins de 4 ans dont 13,8% depuis moins de 2 ans.

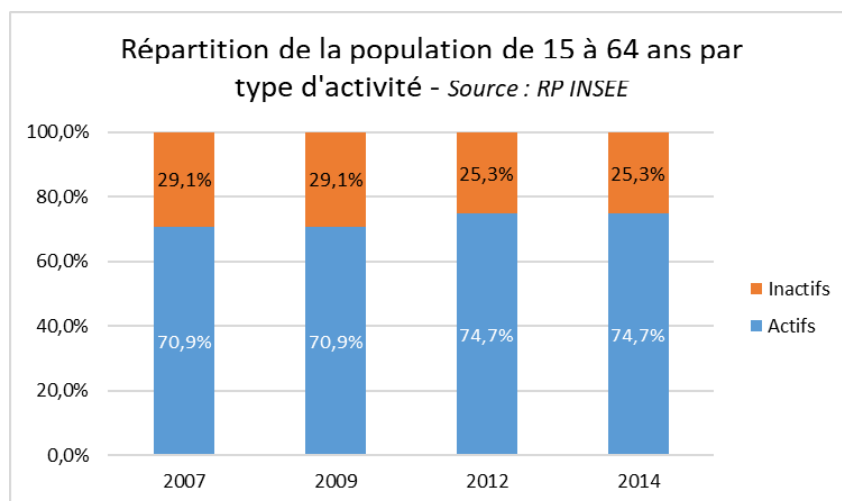


En termes de statut d'occupation, entre 2007 et 2014, **les propriétaires restent largement prédominants**. Toutefois, leur part tend à diminuer au profit des locataires. Alors que les propriétaires représentent 88,9% des occupants en 2007 et 2009, leur part est de 76,2% en 2012 et 2014. **Les locataires voient leur nombre multiplié par plus de 3,5 en l'espace de 7 ans**. Ils sont 47 en 2007 puis 176 en 2014.

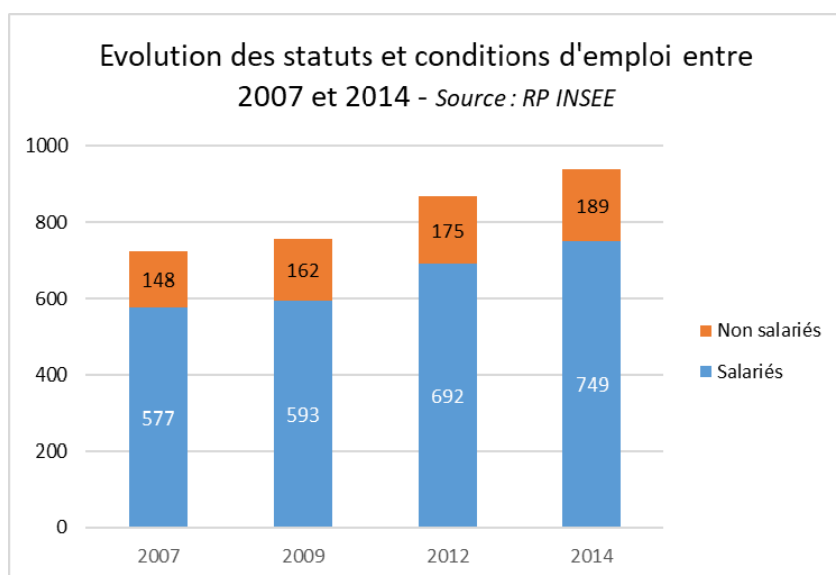


2.6. STATUT D'EMPLOI

Depuis 2007, le taux d'activité est en augmentation (+3,8%). Dans les 25,3% d'inactifs recensés en 2014, 7,7% sont des retraités (taux relativement stable depuis 2007) et 12,3% correspondent à des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (en baisse de 1,3 point depuis 2007).



Entre 2007 et 2014, la structure des conditions d'emplois reste semblable, avec toujours une prépondérance des salariés face aux non-salariés. Le nombre d'actifs est en augmentation, corrélativement avec celui de la population.



2.7. PROFIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS

Ces différentes analyses permettent de déterminer le profil type des nouveaux arrivants. Il s'agit essentiellement de **couples de cadres de plus de 50 ans**, avec des enfants étudiant ou vivant toujours sous leur toit (18-24 ans), devenant propriétaires d'une maison individuelle sur la commune.

Dans une moindre mesure, de jeunes couples de 25-29 ans, sans enfants ou avec de jeunes enfants, viennent vivre en location à Rouffiac-Tolosan pour bénéficier du cadre de vie mais leur nombre est insuffisant pour assurer un renouvellement la population scolarisée en primaire.

Alors que le profil de la première hypothèse est dans la lignée de la structuration « traditionnelle » de la population de Rouffiac-Tolosan, la seconde vient au contraire diversifier le profil type de l'habitant. Elle impacte tant le parc de logement (nécessaire politique de développement du parc locatif) que les équipements (maintien des équipements scolaires, socio-éducatifs, etc.) ou les dynamiques locales (associations de loisirs, manifestations, etc.).

Dans un souci de maintien des équipements et de mixité sociale, il apparaît opportun d'encourager à la mise en place d'une politique de développement du logement locatif.

3. MODIFICATIONS MINEURES DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

3.1. MODIFICATION DES ARTICLES UB14, UX14 ET AU14

Afin de mettre en conformité les pièces écrites du règlement avec la **Loi ALUR « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »**, les **Coefficients d'Occupations des Sols (COS)** et le contrôle des **divisions de terrains bâtis** (ancien article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme) sont supprimés dans les **zones UB, UX et AU**.

Dans les zones UA, UE, 2AU, N et A les articles 14 « Coefficient d'Occupation du Sol » ne sont pas réglementés.

- **Article UB14 avant modification :**

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans les zones UB et UBa, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14.1 - ZONE UB

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

14.2 - ZONE UBA

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

- **Article UB14 après modification :**

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



- **Article UX14 avant modification :**

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,60.

- **Article UX14 après modification :**

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



- **Article AU14 avant modification :**

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article AU14 après modification :**

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

3.2. MODIFICATION DES ARTICLES UB9 ET AU9

Suite à la suppression du COS, la commune de Rouffiac-Tolosan a mené une réflexion sur les capacités d'urbanisation en zones UB et AU. Cette analyse a permis de déterminer les Surfaces de Plancher de Construction admises en fonction de la superficie des parcelles.

Afin de compenser la suppression du COS et de respecter les préconisations du SCoT de la grande agglomération toulousaine en matière de densité (1 000 m² par logement), la commune de Rouffiac-Tolosan souhaite ajuster les règles concernant l'emprise au sol (article 9).

Actuellement, l'emprise au sol ne peut excéder 15 % dans les zones UB et AU et 10 % dans le secteur UBa. Dans les zones UB et AU, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol à 25 % si la construction principale ne comporte qu'un étage et à 20% si elle comporte deux étages. L'objectif est d'obtenir des gabarits de construction respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que les préconisations du SCoT de la grande agglomération toulousaine. Dans le secteur UBa, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol à 15 % afin de permettre l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes.

- **Article UB9 avant modification :**

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

9.1 - ZONE UB

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2 - ZONE UBa

L'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

- **Article UB9 après modification :**

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Dans la zone UB :

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article AU9 avant modification :**

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

- **Article AU9 après modification :**

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.3. MODIFICATION DE L'ARTICLE AU3

Le **chapitre 3.2 de l'article AU3** impose une largeur de plateforme de 9 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation. Etant donné que la largeur de chaussée ne doit être que de 4 mètres, la largeur de plateforme est trop importante. Il convient de la réduire à 8 mètres de large.

- **Article AU3 avant modification :**

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- 9 mètres pour les voies en impasse
- 9 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 12 mètres pour les voies à double sens de circulation

Largeur de chaussée

- 5 mètres pour les voies en impasse
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation



5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

• Article AU3 après modification :

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

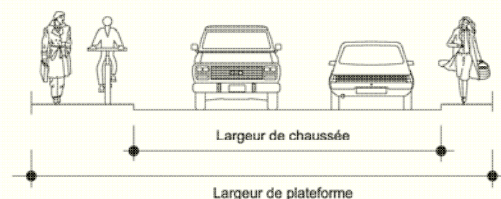
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

- 9 mètres pour les voies en impasse
- 8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation**
- 12 mètres pour les voies à double sens de circulation

Largeur de chaussée

- 5 mètres pour les voies en impasse
- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation

**3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS**

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

3.4. MODIFICATION DES ARTICLES UA4, UB4, UE4, UX4 ET AU4

Le **chapitre 4.5 des articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4** impose dans les opérations d'ensemble un local réservé au stockage pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage en limite du domaine public.

Etant donné que la collecte des ordures ménagères se fait en porte à porte, cette prescription n'a aucun intérêt pour les lotissements comportant de l'habitat individuel. Il convient de préciser que cette prescription ne s'applique que pour les immeubles collectifs.

- **Articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4 avant modification :**

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1 - EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT**1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

• **Articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4 après modification :**

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Dans les immeubles collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

3.5. MODIFICATION DES ARTICLES UA6, UA7, UB6, UB7, AU6 ET AU7

Dans les articles 6 et 7 du règlement, la définition de règles normatives n'étant plus obligatoire (Loi ALUR du 24 mars 2014), la municipalité ne souhaite plus imposer de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, pour les piscines et leurs locaux techniques, les abris de jardin ainsi que les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. En effet, les règles imposées dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur s'avèrent trop contraignantes et n'ont aucun intérêt urbanistique (architecture, paysage, environnement, sécurité...).

De plus, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées dans les zones UB et AU. La distance de 5 mètres minimum imposée dans le Plan Local d'Urbanisme s'avère trop contraignante et empêche toute extension de construction existante. Elle est réduite à 3 mètres minimum pour les limites séparatives latérales et maintenue à 5 mètres minimum pour les limites séparatives en fond de parcelle.

Les articles UA6, UA7, UB6, UB7, AU6 et AU7 sont donc modifiés.

- **Article UA6 avant modification :**

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

- **Article UA6 après modification :**

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

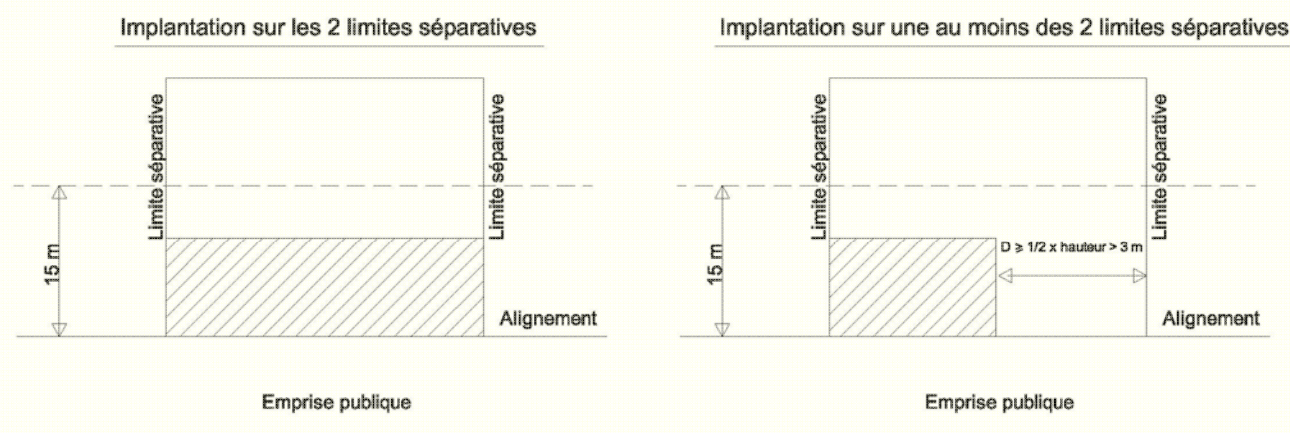


• **Article UA7 avant modification :**

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- les annexes (constructions et installations dont la SPC est inférieure ou égale à 20 m²) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

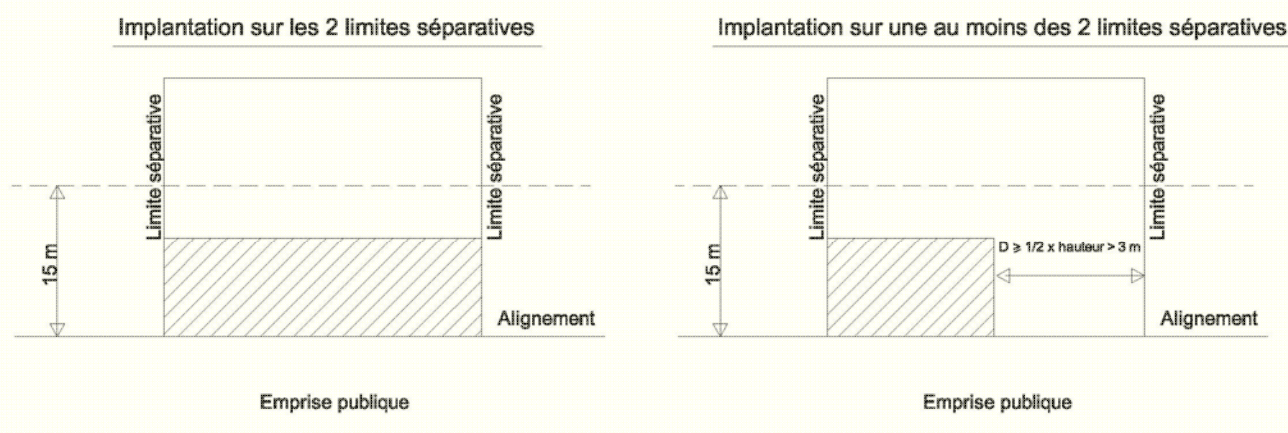
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- Article UA7 après modification :

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article UB6 avant modification :**

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'emprise de la Route Départementale N°888 au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

- **Article UB6 après modification :**

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'emprise de la Route Départementale N°888 au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article UB7 avant modification :**

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- **Article UB7 après modification :**

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives **latérales** au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à **3 mètres**.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article AU6 avant modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

- **Article AU6 après modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article AU7 avant modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- **Article AU7 après modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives **latérales** au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à **3 mètres**.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3.6. MODIFICATION DES ARTICLES UA11, UB11, UX11, AU11, N11 ET A11

Afin de respecter l'architecture traditionnelle et la qualité urbaine et paysagère des quartiers existants, la municipalité souhaite modifier certaines prescriptions de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.

Dans les zones UA, UB, UX, AU, N et A :

- ↪ les **enduits, les volets et les menuiseries de couleur grise plus ou moins claire** ne seront plus autorisées
- ↪ les **tuiles de couleur noire** seront interdites
- ↪ les **toitures de type contemporain** (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant et que tous les moyens techniques nécessaires soient mis en œuvre pour assurer leur pérennité
- ↪ les **murs de soubassement** des clôtures devront être couronnés d'un chaperon de briques foraines

Dans les zones UB, AU, N et A, les **clôtures** constituées d'un mur plein seront interdites.

o Exemple des modifications apportées aux articles 11 :

- **Article UB11 avant modification :**

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés sable, brique crue, ocre léger, gris plus ou moins clair, blanc ou toute teinte assimilée à ces dernières

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair, blanc ou coloré...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

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

L'emploi de matériaux tels que fibro, ardoises, rouleau d'asphalte, tôle ondulée et assimilés est interdit.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

11.3 - CLOTURES

✖ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre

✖ Clôtures sur voies le long du chemin de Pigassou et du chemin de Ramounelle :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- par une haie vive, doublée ou non d'un grillage sans soubassement

✖ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

- **Article UB11 après modification :**

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teints sable, brique crue, ocre léger, blanc ou toute teinte assimilée à ces dernières

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, blanc ou coloré...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

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

L'emploi de matériaux tels que fibro, ardoises, rouleau d'asphalte, tôle ondulée et assimilés est interdit.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Les tuiles de couleur noire sont interdites.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant **et que tous les moyens techniques nécessaires soient mis en œuvre pour assurer leur pérennité.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

11.3 - CLOTURES

✖Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couronné d'un chaperon de briques foraines et surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

✖Clôtures sur voies le long du chemin de Pigassou et du chemin de Ramounelle :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

✖Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

3.7. MODIFICATION DES ARTICLES UA12 ET AU12

Dans la zone UA et le secteur AUa (cf. chapitres suivants), il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction. Dans ces zones de densité élevée (centre-bourg et programme de logements locatifs), la réalisation de plusieurs places de stationnement s'avère techniquement difficile à mettre en œuvre voire impossible. La tranche de 50 m² est augmentée à 100 m².

- **Article UA12 avant modification :**

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de Surface de Plancher de Construction.

- **Article UA12 Après modification :**

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de **100 m²** de Surface de Plancher de Construction

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de Surface de Plancher de Construction.



- **Article AU12 avant modification :**

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de Surface de Plancher de Construction.

- **Article AU12 après modification :**

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- dans la zone AU et le secteur AUb, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction
- dans le secteur AUa, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de Surface de Plancher de Construction

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de Surface de Plancher de Construction.

3.8. MODIFICATION DES ARTICLES UA2, UB2 ET AU2 SUITE AUX OBSERVATIONS DE LA DDT31

Comme le précise le rapport de présentation complémentaire, la population âgée de 0 à 14 ans diminue depuis 2007, ce qui entraîne une baisse des effectifs scolaires. Il devient urgent d'accueillir de jeunes ménages avec enfants afin de pérenniser le groupe scolaire et d'éviter la fermeture de classes. Dans un souci de maintien des équipements et de mixité sociale, la commune souhaite encourager le développement du logement social. La Direction Départementale des Territoires a fait remarquer dans son avis que cet objectif n'avait pas de traduction réglementaire dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat. Un pourcentage de logements sociaux et/ou en accession sociale à la propriété a donc été imposé dans les zones UA et UB pour les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale ainsi que dans les secteurs AUa.

- **Article UA2 avant observations de la DDT31 :**

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles »
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement

- **Article UA2 après observations de la DDT31 :**

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles »
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement
- les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale doivent comporter au moins 10% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles et/ou de logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

- **Article UB2 avant observations de la DDT31 :**

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles»
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement

- **Article UB2 après observations de la DDT31 :**

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles»
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement
- les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale doivent comporter au moins 10% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles et/ou de logements en accession sociale à la propriété (PSLA).
- dans le secteur UBb, les opérations d'ensemble doivent comporter 100% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles et de logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

- **Article AU2 avant observations de la DDT31 :**

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

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles »
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur L'opération d'ensemble doit respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement

- **Article AU2 après observations de la DDT31 :**

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

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles »
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur L'opération d'ensemble doit respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.
- dans le secteur AUa, les opérations d'ensemble à condition qu'elles comportent 10% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles et 10% de logements en accession sociale à la propriété (PSLA)
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement

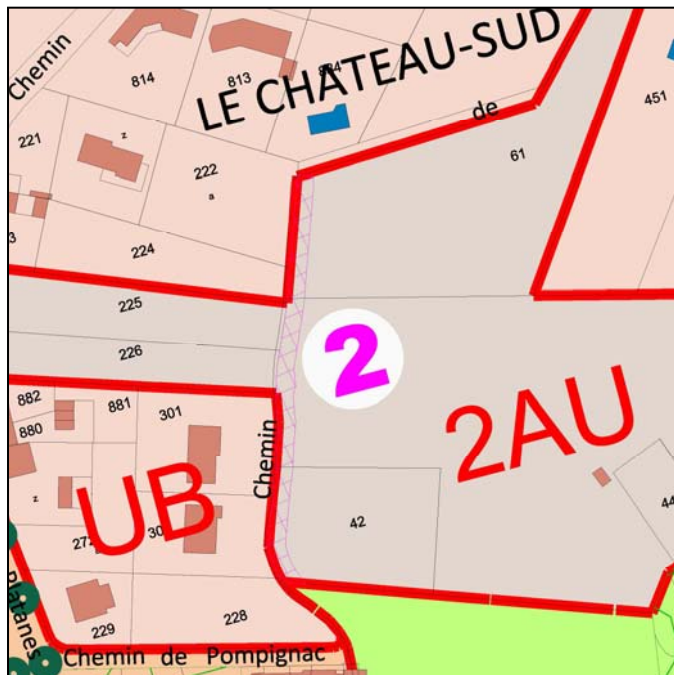
4. MODIFICATIONS MINEURES DES PIÈCES GRAPHIQUES DU REGLEMENT

4.1. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

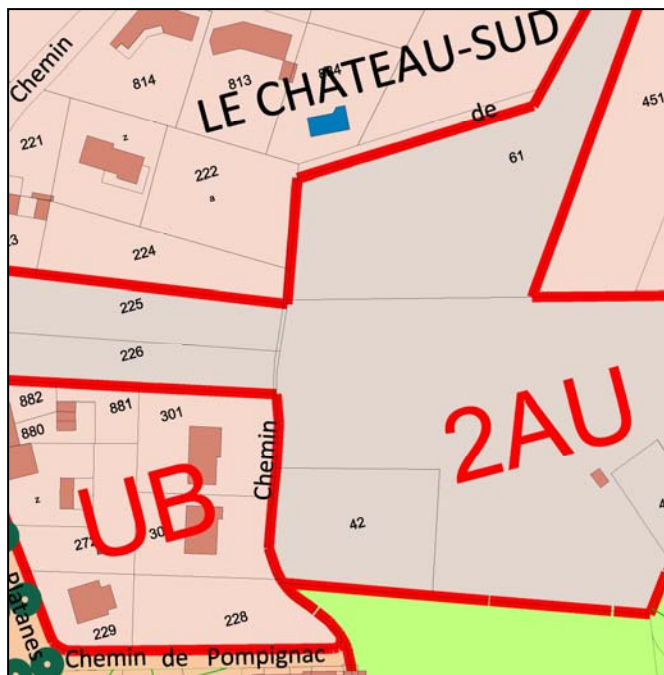
✕ SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°2

L'emplacement n°2 était réservé pour l'aménagement du chemin de « Pompignac ». Ce projet n'est plus d'actualité et s'avère inutile. L'emplacement réservé n°2 est donc supprimé.

• Les pièces graphiques avant modification :



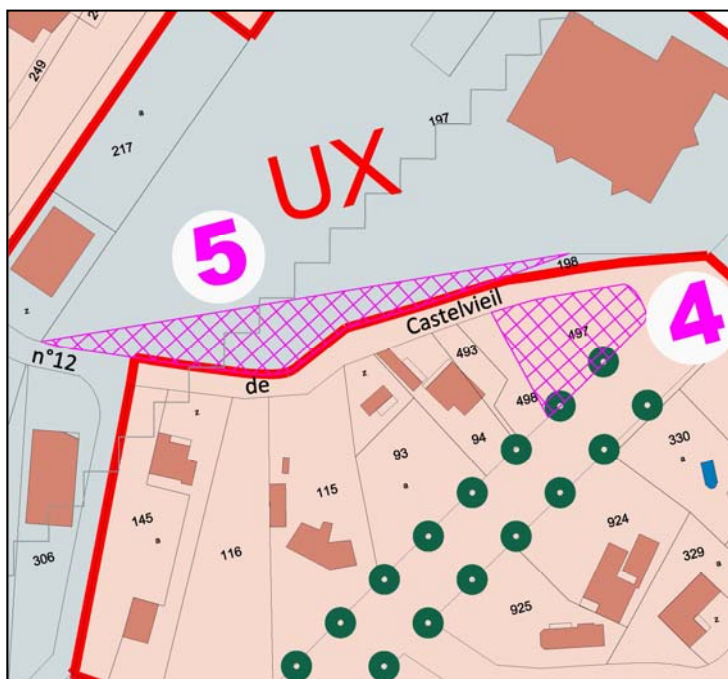
• Les pièces graphiques après modification :



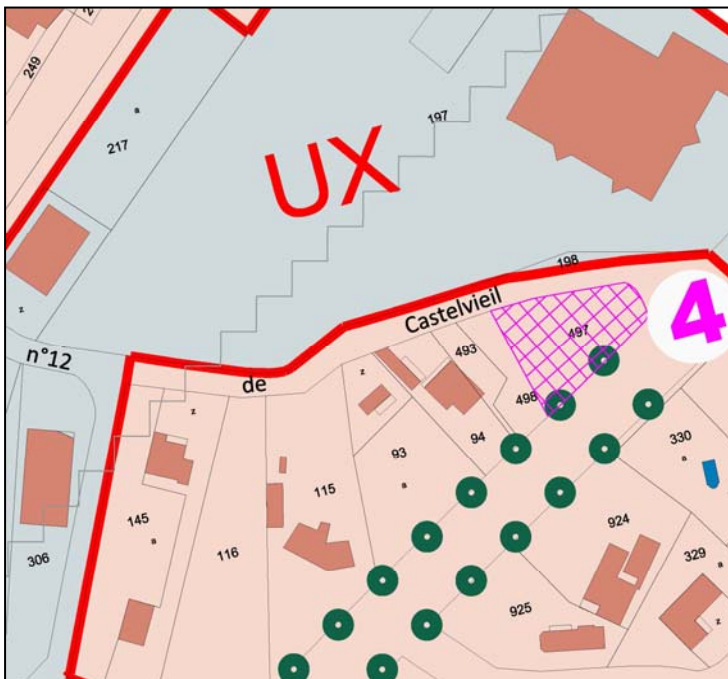
✕ SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

L'emplacement n°5 était réservé pour l'élargissement de la voie communale n° 12 de « Castelvieu ». Ce projet n'est plus d'actualité et s'avère inutile. L'emplacement réservé n°5 est donc supprimé.

• Les pièces graphiques avant modification :



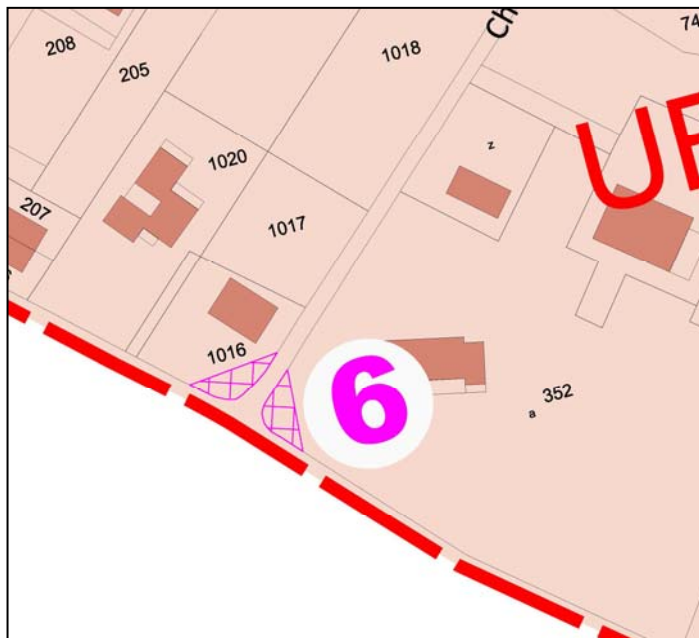
• Les pièces graphiques après modification :



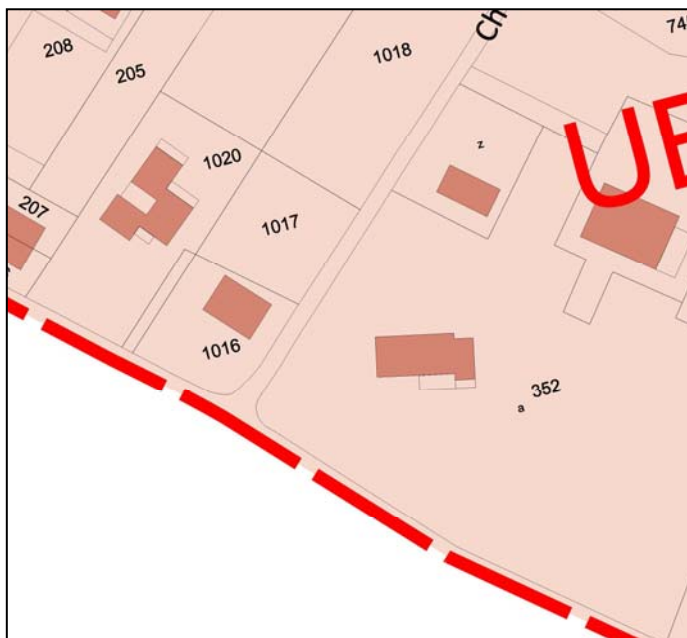
✕ SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°6

L'**emplacement n°6** était réservé pour l'aménagement d'un carrefour au niveau de la RD70 et du chemin de « Pigassou ». Les acquisitions et les travaux ayant été réalisés, il convient de le supprimer.

• Les pièces graphiques avant modification :



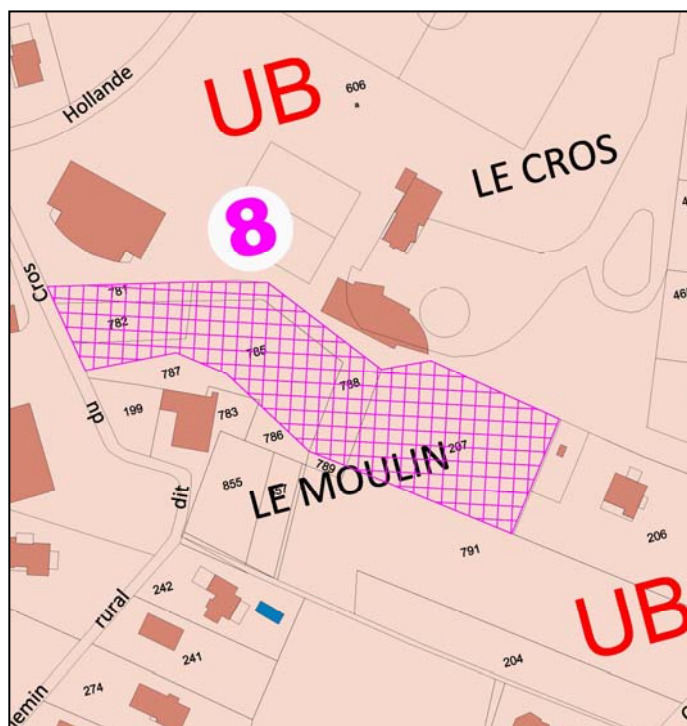
• Les pièces graphiques après modification :



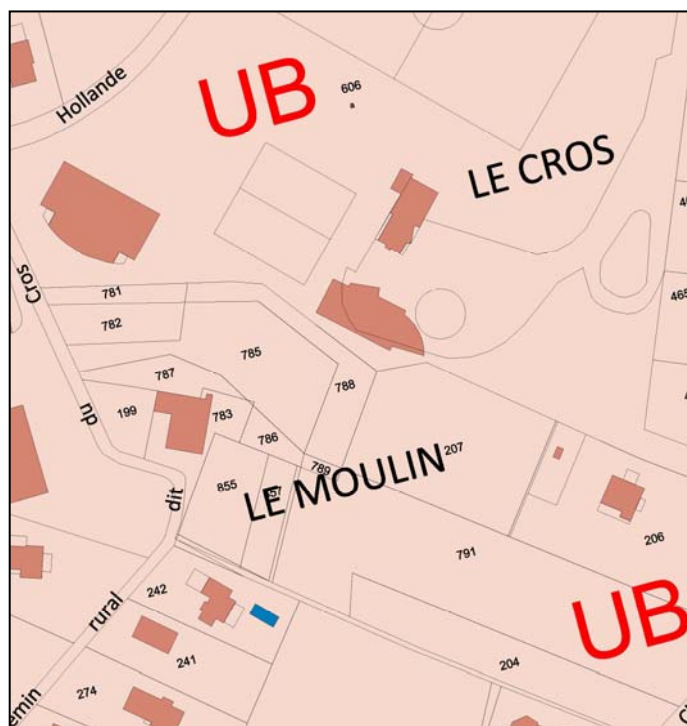
✕ SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°8

L'**emplacement n°8** était réservé pour l'extension et la création d'équipements publics. Les acquisitions et les travaux ayant été réalisés, il convient de le supprimer.

• Les pièces graphiques avant modification :



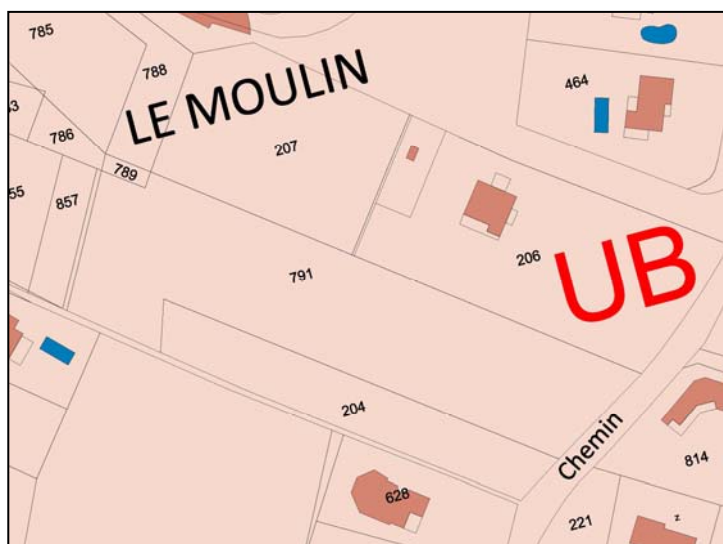
• Les pièces graphiques après modification :



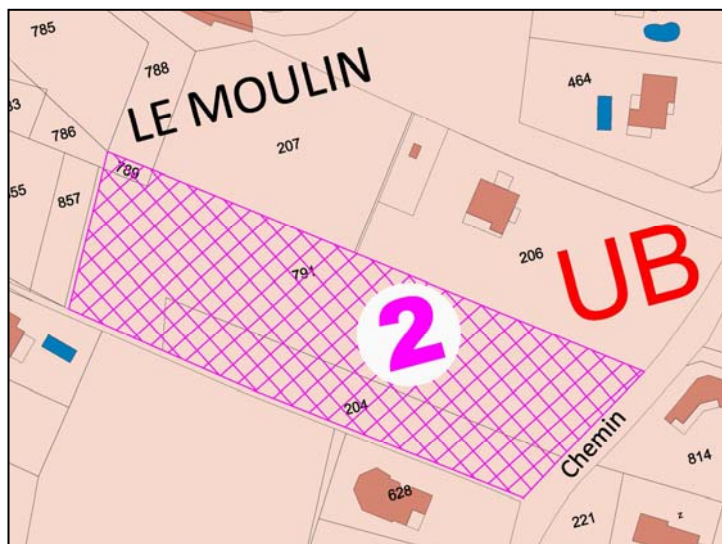
✖ CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE N°2

De nombreux équipements publics (groupe scolaire, équipements sportifs...) se situent dans le quartier du « Moulin » au niveau du chemin rural dit du « Cros ». La commune projette d'implanter de nouveaux équipements sportifs dans ce quartier situé à proximité immédiate du centre-ville. Un **emplacement n°2** est réservé sur les parcelles n° 789, 791 et 204 (superficie totale : 7 340 m²). Ces parcelles ont été récemment renumérotées suite à un bornage limitrophe. Les nouveaux numéros sont les suivants : 57, 59 et 56.

• Les pièces graphiques avant modification :



• Les pièces graphiques après modification :



✖ MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Suite à la suppression des emplacements réservés n°2, 5, 6 et 8 ainsi qu'à la création du nouvel emplacement réservés n°2, la liste des emplacements réservés est mise à jour.

• La liste des emplacements réservés avant modification :

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Elargissement de la voie communale de Louradou (VC n°5)	Commune	405
2	Aménagement du chemin de Pompignac	Commune	620
3	Rectification de virage au niveau de la RD 70 f	Commune	60
4	Aménagement d'un carrefour au niveau de la RD 888 et de la voie communale de Castelvieu (VC n°12)	Commune	1 160
5	Elargissement de la voie communale de Castelvieu (VC n°12)	Commune	1 850
6	Aménagement d'un carrefour au niveau de la RD 70 et du chemin de Pigassou	Commune	180
7	Elargissement de l'emprise ferroviaire pour le doublement de la ligne Toulouse/Saint-Sulpice	SNCF	1 800
8	Extension et création d'équipements publics (cantine et équipements sportifs)	Commune	6 550

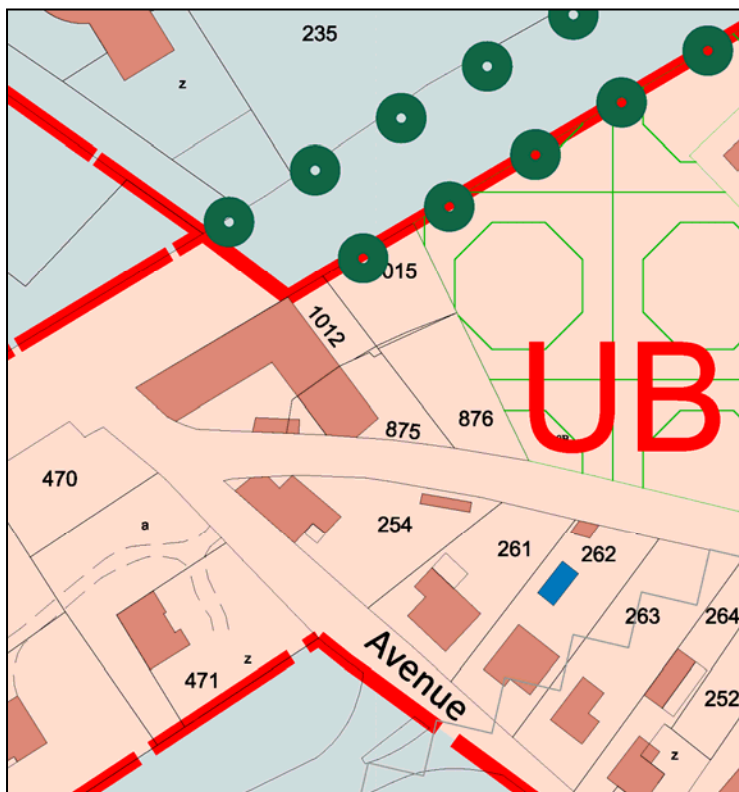
- **La liste des emplacements réservés après modification :**

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Elargissement de la voie communale de Louradou (VC n°5)	Commune	405
2	Création d'équipements sportifs	Commune	7 340
3	Rectification de virage au niveau de la RD 70 f	Commune	60
4	Aménagement d'un carrefour au niveau de la RD 888 et de la voie communale de Castelveil (VC n°12)	Commune	1 160
7	Elargissement de l'emprise ferroviaire pour le doublement de la ligne Toulouse/Saint-Sulpice	SNCF	1 800

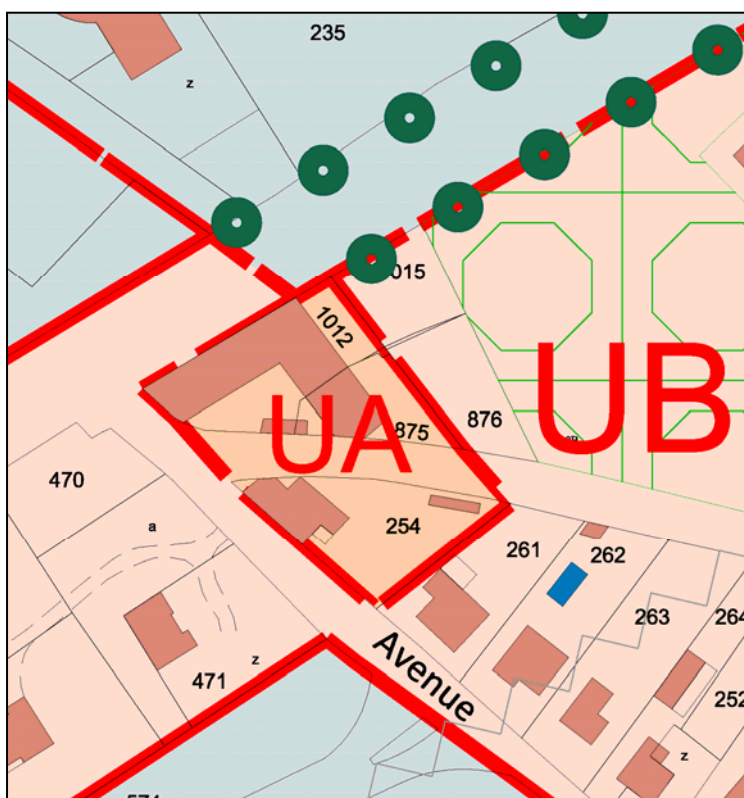
4.2. RECLASSEMENT D'UNE ZONE UB EN UA

Quelques parcelles bâties, situées chemin de la Viste, ont des caractéristiques urbaines correspondant à la zone UA du PLU (implantation à l'alignement et en limites séparatives, emprise au sol importante, etc.). La municipalité souhaite reclasser ce secteur en zone UA afin qu'il conserve sa morphologie urbaine.

- Les pièces graphiques avant modification :



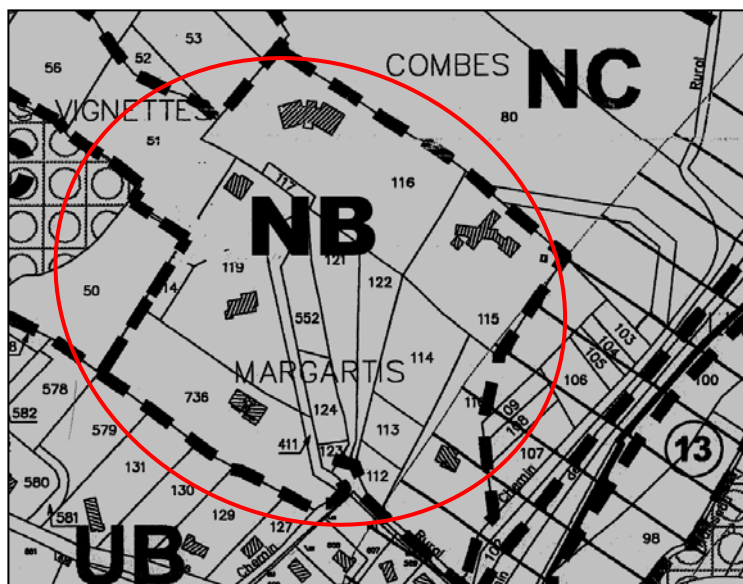
- Les pièces graphiques après modification :



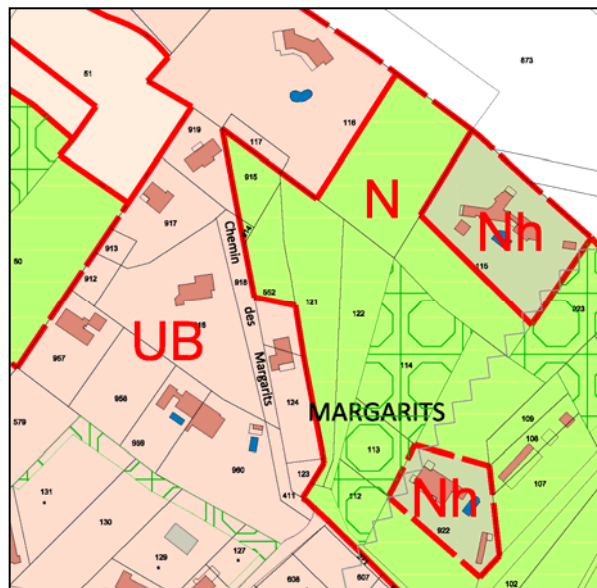
4.3. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE AU NIVEAU DE LA ZONE UB DE « MARGARITS »

Au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, le secteur constructible des « Margarits » (zone NB du POS) a été déclassé en partie par erreur en zone N (naturelle) **alors qu'un nombre important de constructions était en cours de réalisation**. Afin de régulariser la situation et de permettre l'évolution des constructions existantes, il convient de rectifier cette erreur matérielle. Toutes les parcelles bâties sont reclassées en zone UB.

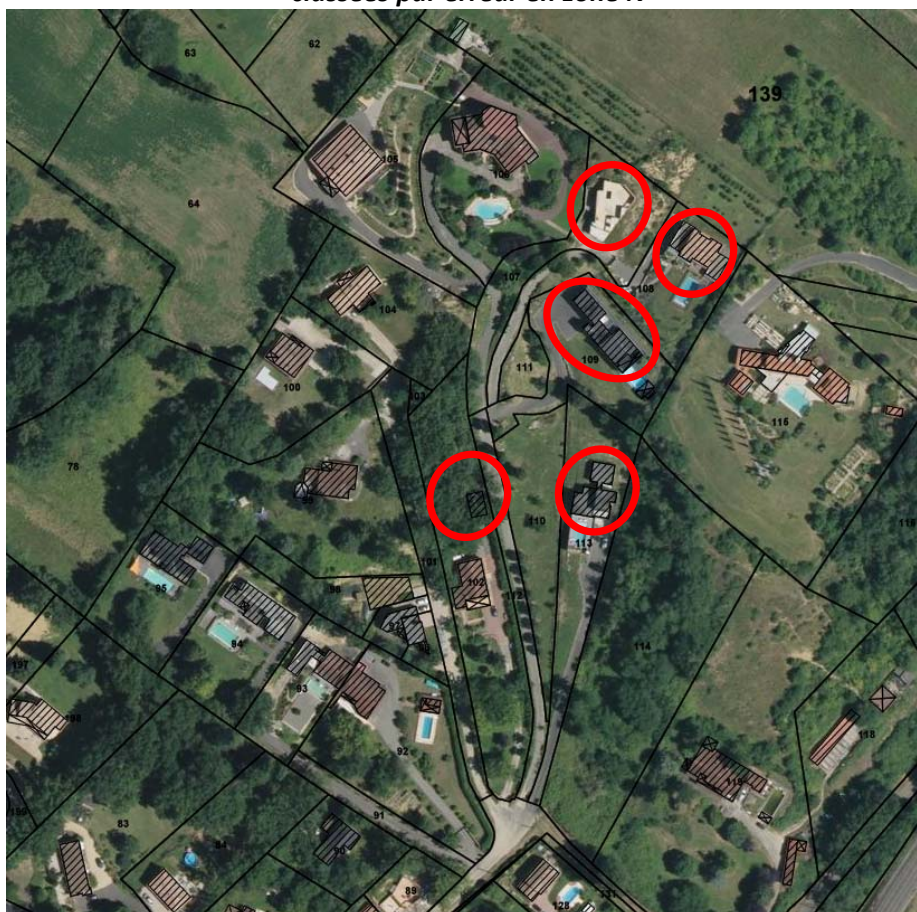
Zone NB des « Margarits », constructible au POS



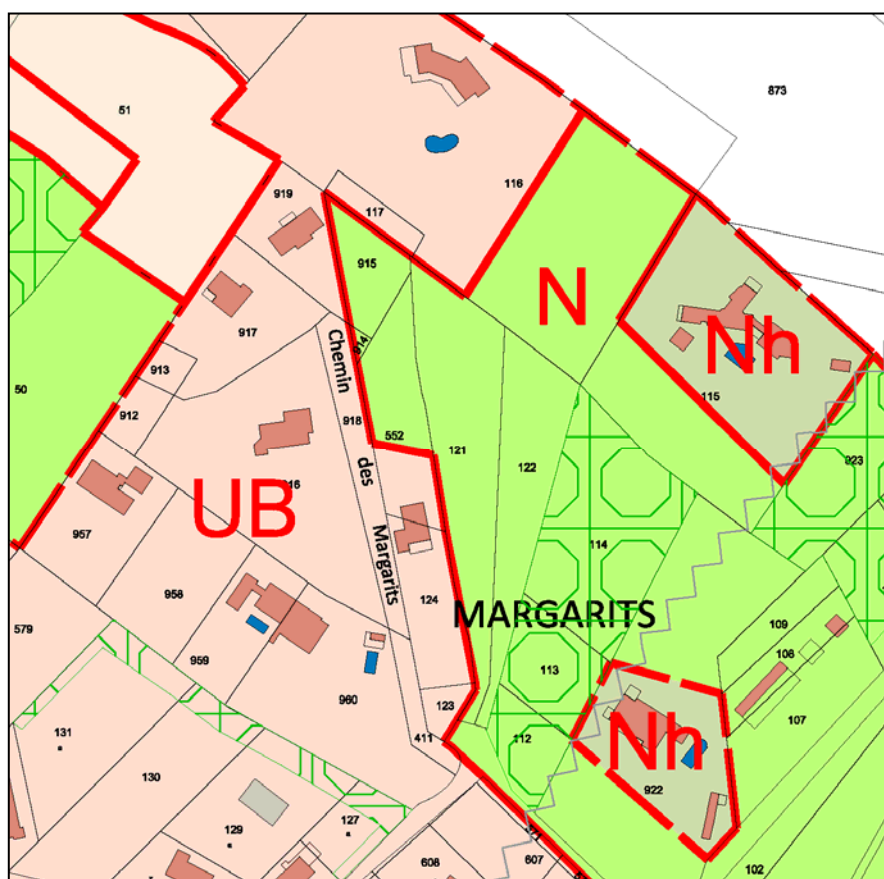
Zones UB et N du PLU



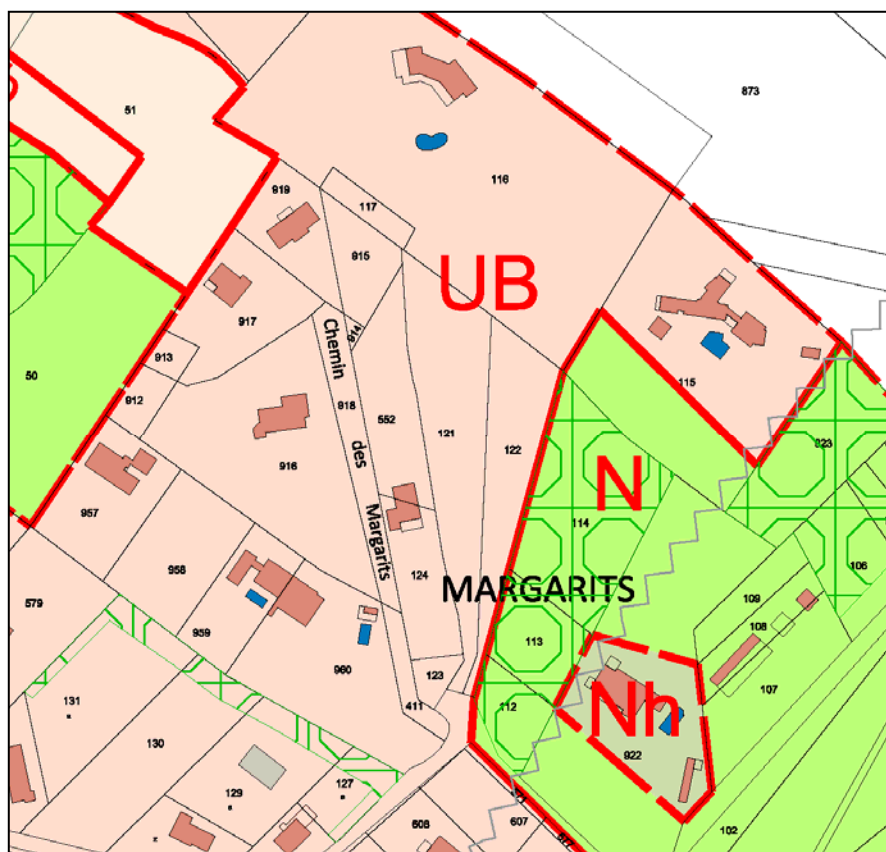
**Constructions en cours au moment de l'élaboration du PLU
classées par erreur en zone N**



- Les pièces graphiques avant modification :



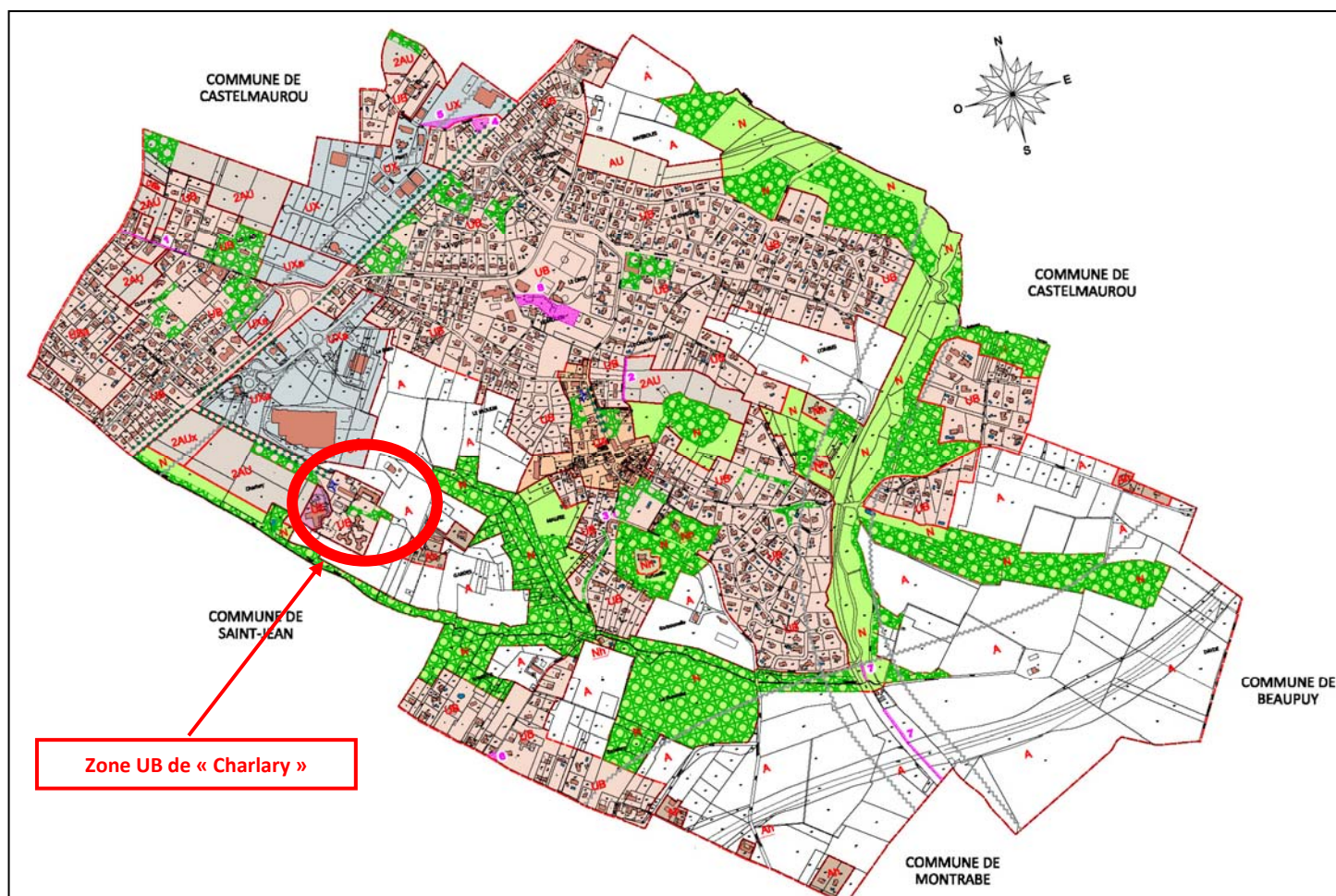
- Les pièces graphiques après modification :



5. CREATION D'UN SECTEUR UBB AU NIVEAU DE « CHARLARY »

Une **opération de renouvellement urbain** est programmée au niveau du quartier de « Charlary » classé en **zone UB** du Plan Local d'Urbanisme. L'objectif est de démolir un bâtiment vétuste et délabré afin de reconstruire des petits collectifs destinés à du logement social. Afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient de créer un **secteur UBb** comportant des règles spécifiques. Les pièces graphiques et écrites du règlement sont modifiées.

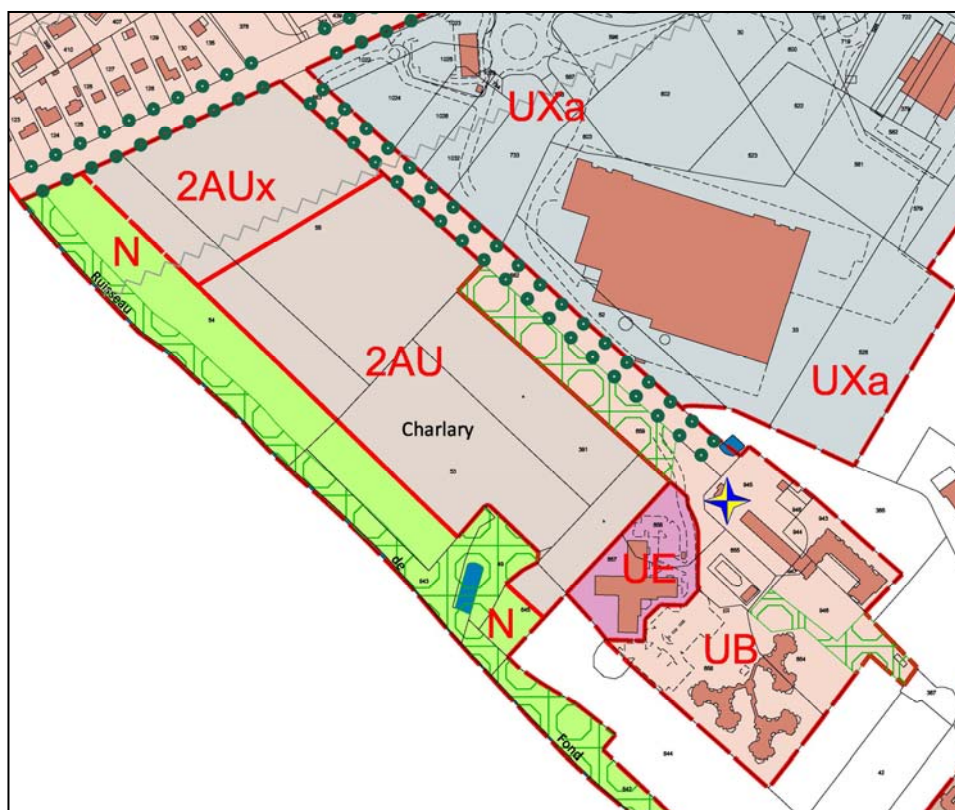
✕ SITUATION DE LA ZONE UB DE « CHARLARY »



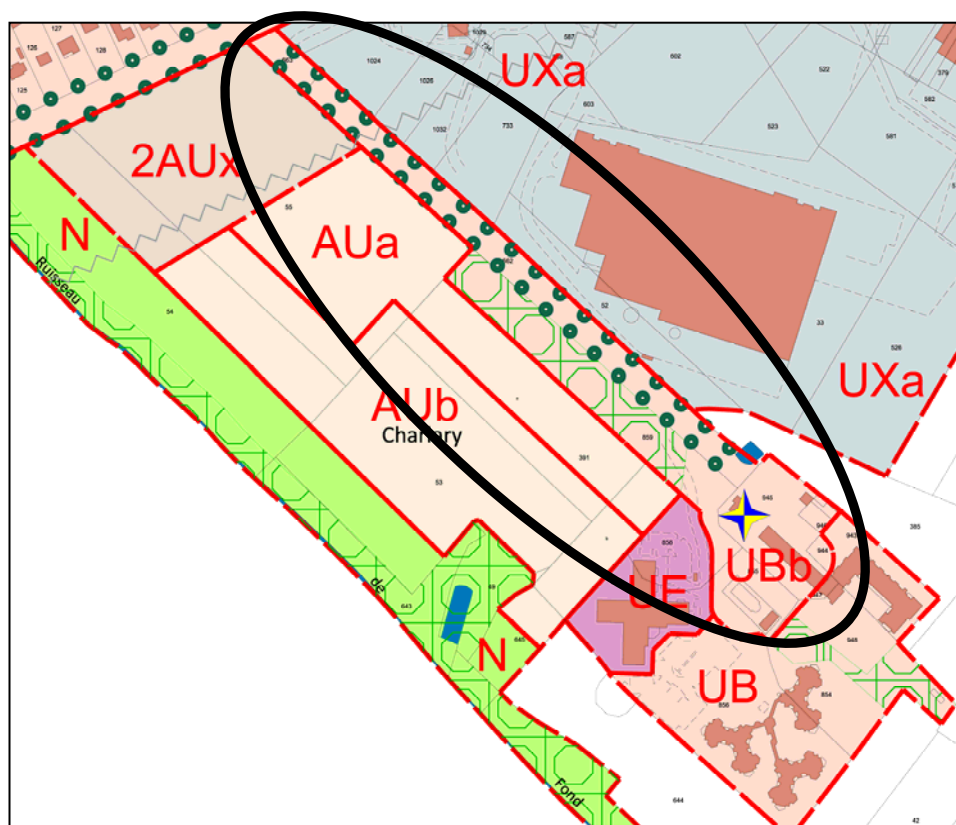
✕ MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

La zone UB au niveau du quartier de « Charlary » est reclassée en **secteur UBb**. Ce secteur comprendra des règles spécifiques permettant une opération de renouvellement urbain et, notamment, une densité plus importante.

- Les pièces graphiques avant modification :



- Les pièces graphiques après modification :



✕ **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

Afin de permettre cette opération de renouvellement urbain et, notamment, une densité plus importante, il convient de modifier les articles UB6, UB7, UB8, UB9, UB10 et UB13.

• **Article UB6 avant modification :**

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'emprise de la Route Départementale N°888 au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• **Article UB6 après modification :**

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

• **Dans la zone UB et le secteur UBa :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'emprise de la Route Départementale N°888 au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• **Dans le secteur UBb :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article UB7 avant modification :**

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article UB7 après modification :**

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Dans la zone UB et le secteur UBa :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Dans le secteur UBb :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies
- Soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article UB8 avant modification :**

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être implantées à 5 mètres minimum les unes des autres.

- **Article UB8 après modification :**

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **Dans la zone UB et le secteur UBa :**

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être implantées à 5 mètres minimum les unes des autres.

- **Dans le secteur UBb :**

Non réglementé.



- **Article UB9 avant modification :**

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Dans la zone UB :**

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux technique de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Dans le secteur UBa :**

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

- **Article UB9 après modification :**

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Dans la zone UB :**

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux technique de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article UB10 avant modification :**

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article UB10 après modification :**

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

- Dans la zone UB et le secteur UBa :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur UBb :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



- **Article UB13 avant modification :**

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières :

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale, comprendre une aire de jeux et ne peut être inférieur à 1 000 m²
- toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à raison d'un plan tous les 10 mètres

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

- **Article UB13 après modification :**

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Excepté dans le secteur UBb, sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières :

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale, comprendre une aire de jeux et ne peut être inférieur à 1 000 m²
- toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à raison d'un plan tous les 10 mètres

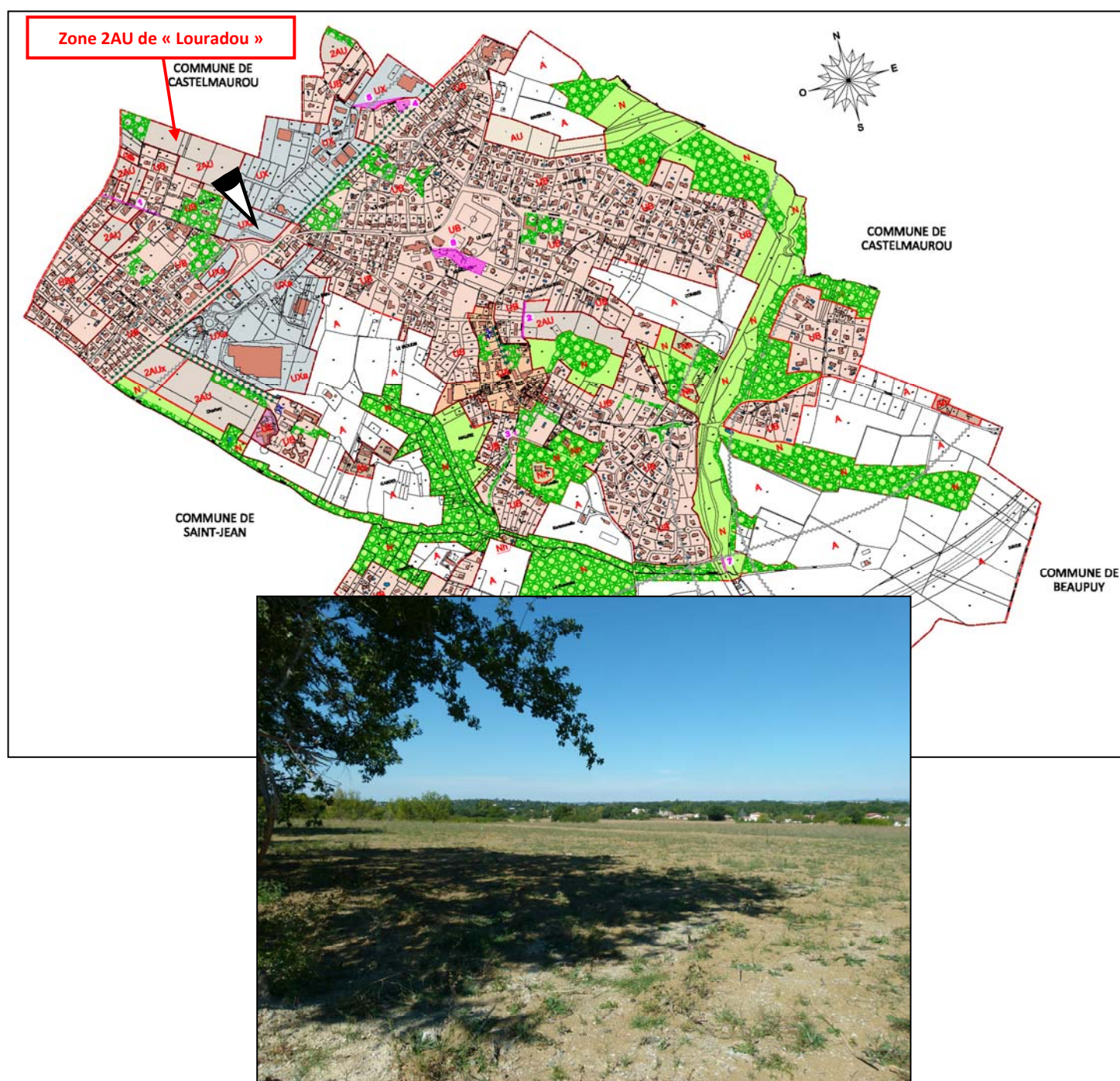
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

6. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE « LOURADOU »

Ce secteur, actuellement classé en zone 2AU (zone destinée à une urbanisation différée), est situé au Nord-ouest de la commune, entre le quartier pavillonnaire de « Louradou » et la zone d'activités de « Pinet ». Concernant l'aménagement de ce secteur et sa destination, une réflexion a été menée par la commune et les futurs aménageurs. Un projet a été défini sur une partie de la zone 2AU. Afin de permettre sa réalisation, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement et de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une partie de la **zone 2AU de « Louradou »** (4,4 hectares) est reclassée en **zone AU** et en **secteur AUa**.

Le projet consiste en la réalisation de **deux lotissements de 54 lots** au total permettant l'accueil d'environ **135 habitants**. La superficie moyenne des lots est de 1 000 m². La capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement) est suffisante au droit de l'unité foncière.

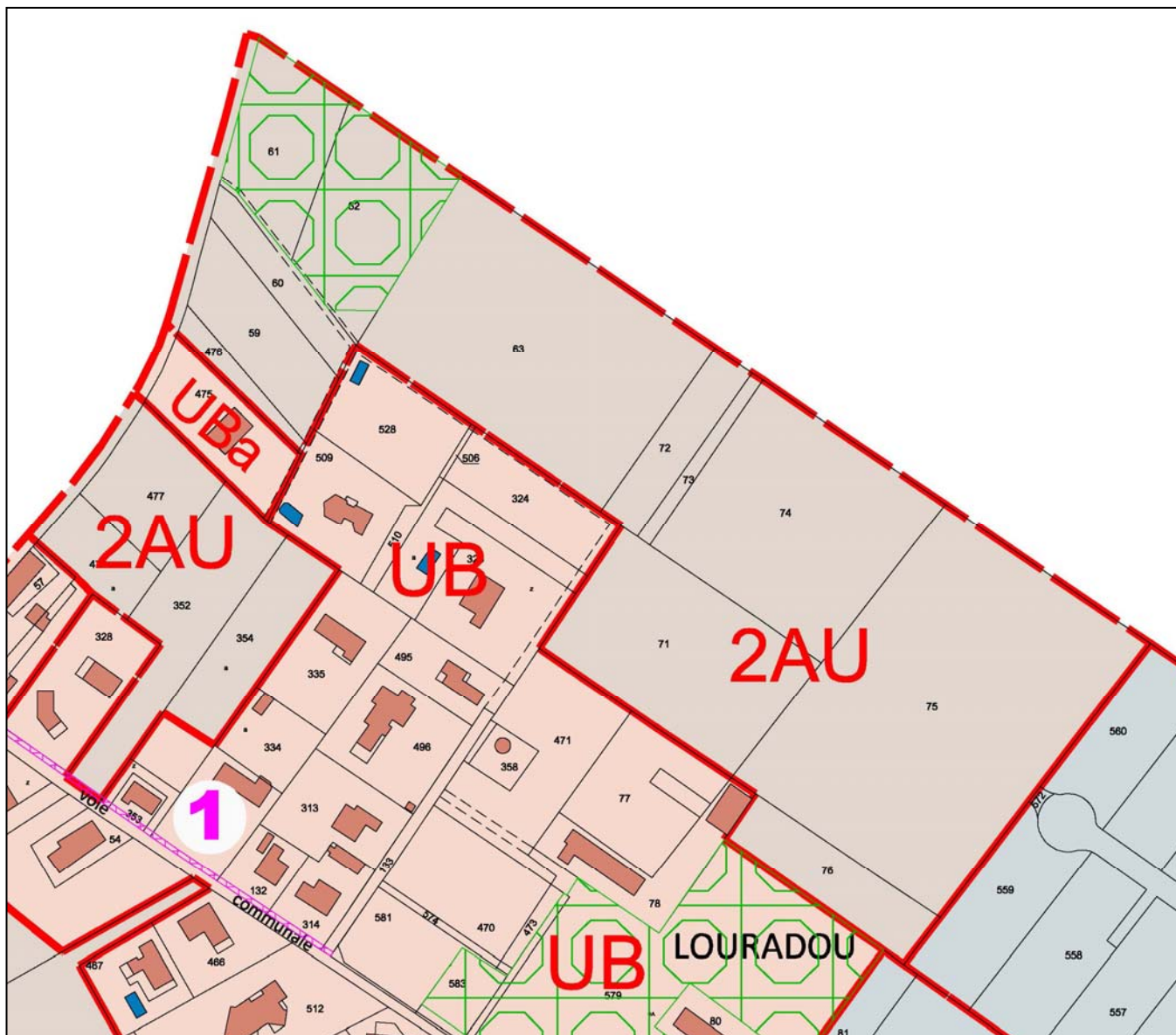
x SITUATION DE LA ZONE 2AU DE « LOURADOU »



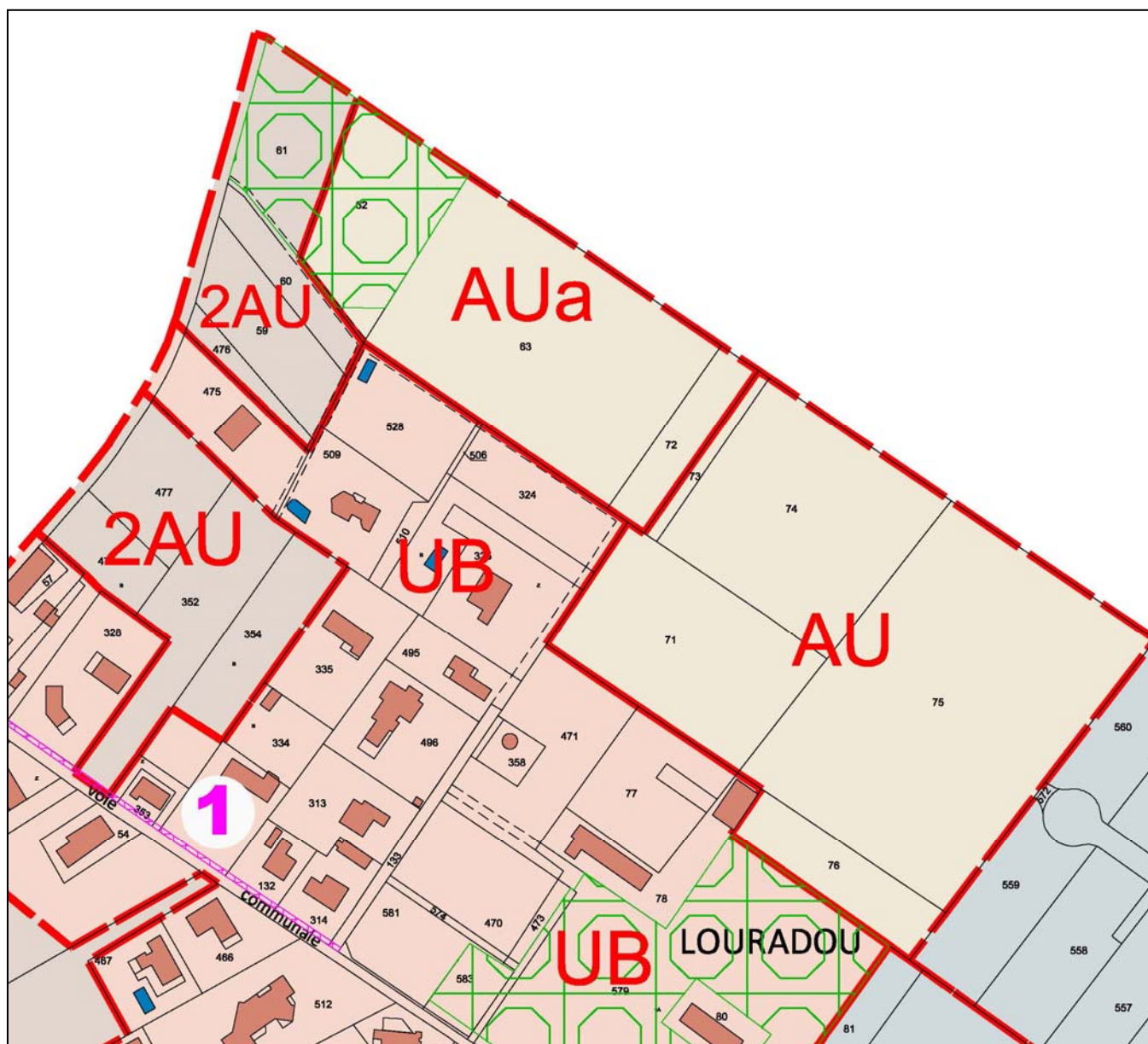
*** MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

Une partie de la **zone 2AU** de « **Louradou** » est reclassé en **zone AU** et en **secteur AUa**.

- **Les pièces graphiques avant modification :**



- Les pièces graphiques après modification :



✕ **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

Le projet défini au niveau des parcelles n°62, 63 et 72 nécessite la création d'un **secteur AUa** dans lequel les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Il convient donc de modifier les articles AU6, AU7 et AU9.

• **Article AU6 avant modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• **Article AU6 après modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

• **Dans la zone AU :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• **Dans le secteur AUa :**

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article AU7 avant modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article AU7 après modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Dans la zone AU :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Dans le secteur AUa :**

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- **Article AU9 avant modification :**

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article AU9 après modification :**

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Dans la zone AU :**

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Dans le secteur AUa :**

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

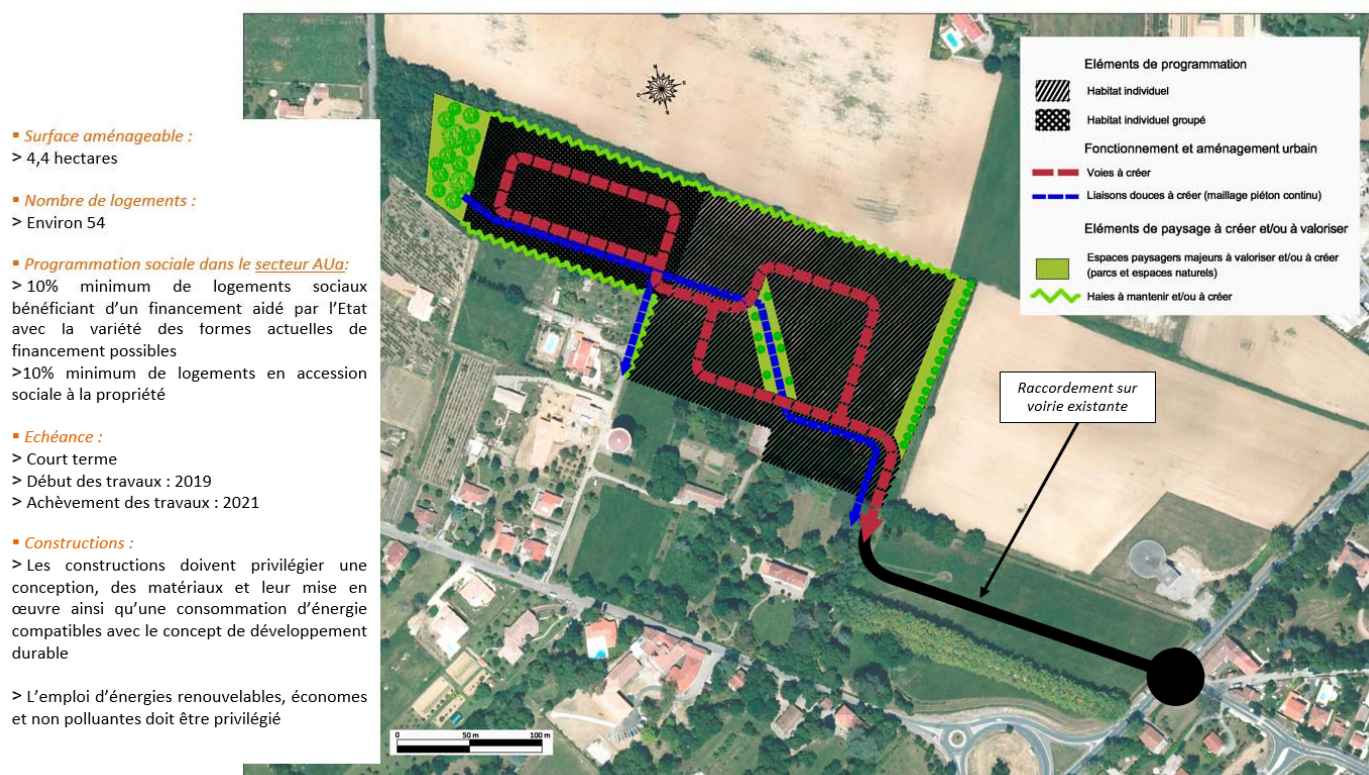
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

* DEFINITION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'assurer un aménagement cohérent de la **zone AU et du secteur AUa « Louradou »**, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies :

- ✎ Le raccordement doit être réalisé sur la voirie existante qui dessert la zone d'activités
- ✎ Une voie primaire doit traverser la zone AU et le secteur AUa d'Est en Ouest
- ✎ Une zone « tampon » doit être réalisée entre la zone AU et la zone d'activités existante

QUARTIER DE « LOURADOU » : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



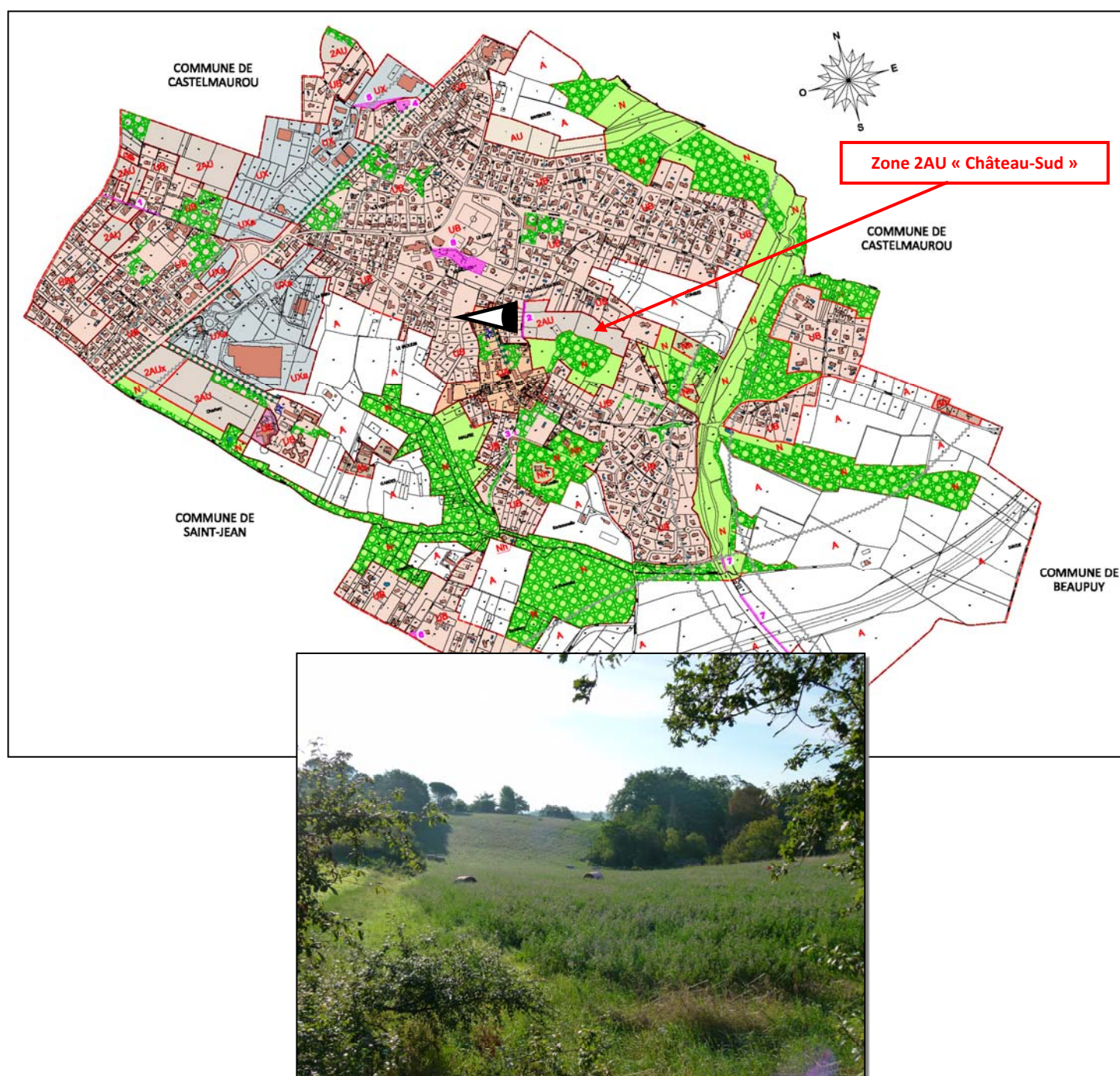
Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec les orientations et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

7. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU «CHATEAU-SUD »

Ce secteur, actuellement classé en zone 2AU (zone destinée à une urbanisation différée), est situé en continuité du centre-bourg et des équipements existants. Concernant l'aménagement de ce secteur et sa destination, une réflexion a été menée par la commune et le futur aménageur. Un projet a été défini sur la totalité de la zone non bâtie et une partie de la zone UB. Afin de permettre sa réalisation, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement et de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La **zone 2AU « Château-Sud »** et une partie de la zone UB sont reclassées en zone AU et en secteur AUb.

Le projet consiste en la réalisation d'un **lotissement de 24 lots** permettant l'accueil d'environ **60 habitants**. La superficie moyenne des lots est de 1 000 m². La capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement) est suffisante au droit de l'unité foncière.

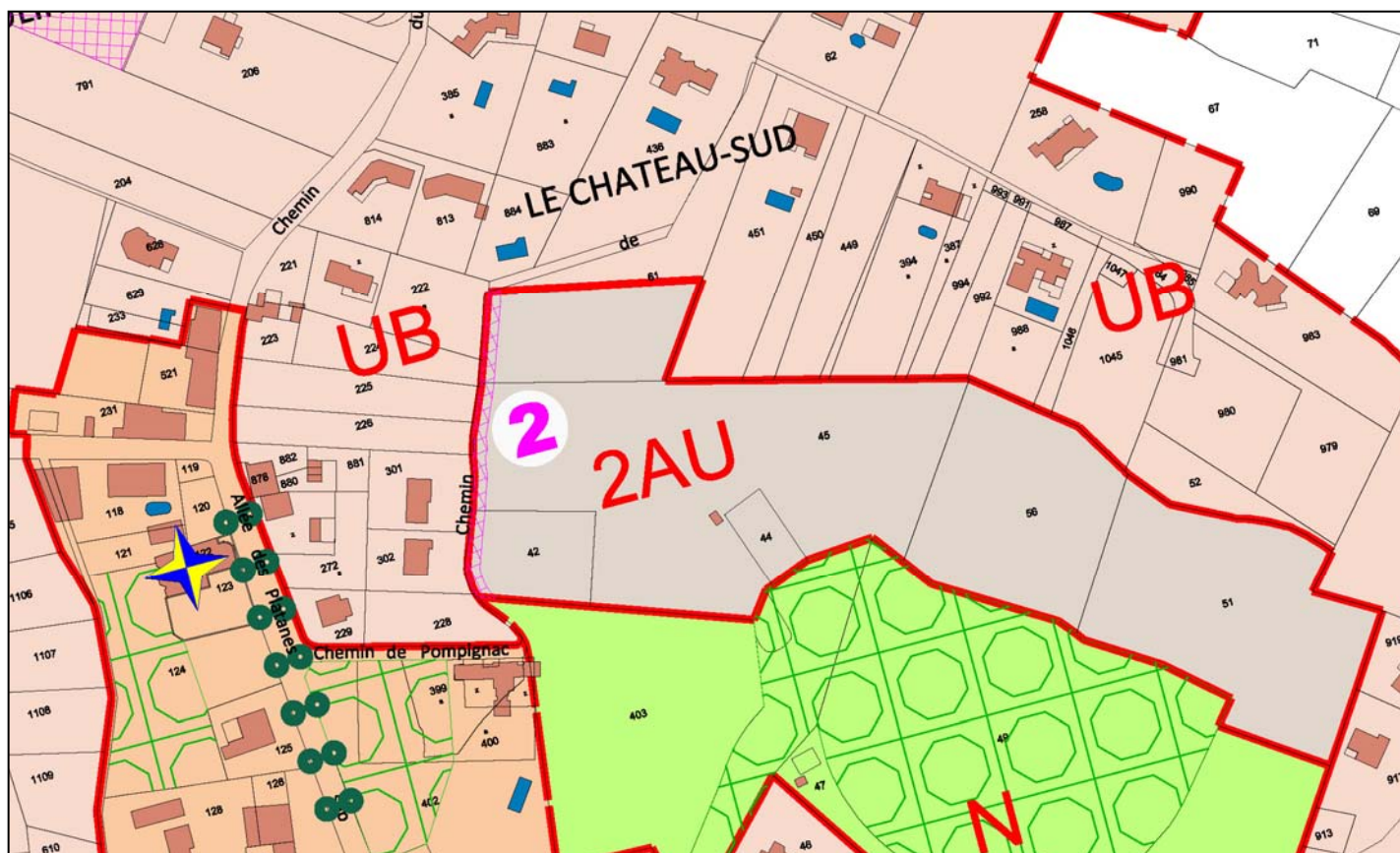
✕ SITUATION DE LA ZONE 2AU « CHATEAU-SUD »



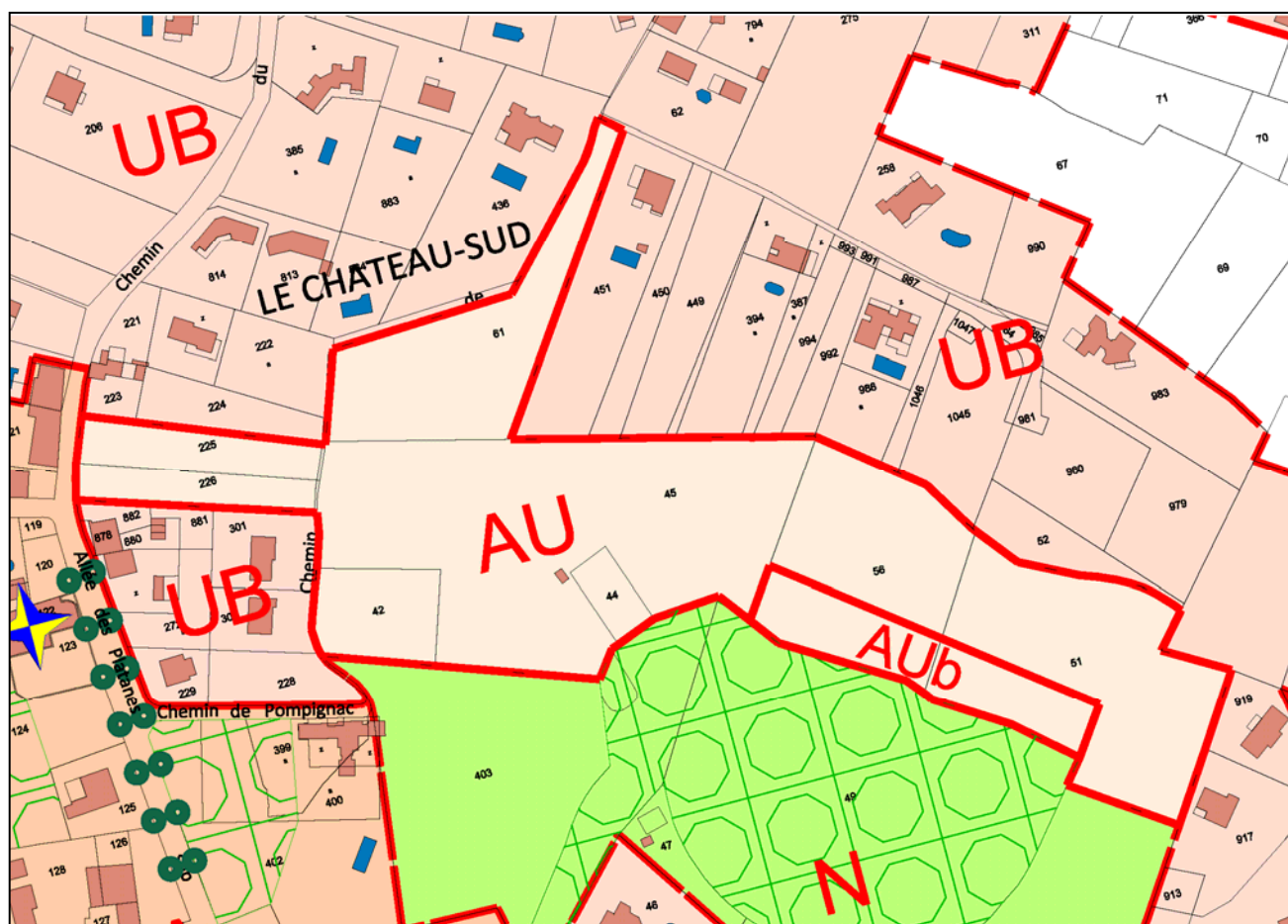
✕ MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

La zone 2AU « Château-Sud » est reclassée en zone AU. Afin d'assurer un aménagement cohérent du secteur, la partie Nord de la parcelle n°61 est intégrée à la zone AU ainsi que les parcelles n°225 et 226 qui permettront de réaliser une voirie débouchant directement sur le chemin du Château. De ce fait, l'emplacement réservé n°2 « Aménagement du chemin de Pompignac » n'a plus d'intérêt, il est donc supprimé. Un secteur Aub est créé afin de permettre l'urbanisation de parcelles dont la superficie est d'environ 500 m².

• Les pièces graphiques avant modification :



- Les pièces graphiques après modification :



✕ **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

Aucune règle spécifique n'est créée pour le secteur AUB. Toutes les règles seront identiques à celles de la zone AU excepté celles concernant l'emprise au sol qui seront identiques à celles du secteur AUa (CES : 50%).

Il est juste précisé dans les articles AU6 et AU7 que les dispositions ne s'appliquent pas aux garages de moins de 20 m².

✕ LA DEFINITION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'assurer un aménagement cohérent de la **zone AU « Château-Sud »**, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies :

- ✎ La zone sera urbanisable à partir de 2022
- ✎ Un **carrefour sécurisé** doit être aménagé au niveau de l'intersection avec le chemin du Château
- ✎ Une **voie primaire** doit traverser la zone d'Ouest en Est et se terminer par un **dispositif de retournement**
- ✎ Un **espace vert public** doit être réalisé dans le prolongement du bois existant au Sud de la zone

QUARTIER DE « CHÂTEAU-SUD » : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

■ Surface aménageable :

> 3,6 hectares

■ Nombre de logements :

> Environ 24

■ Échéance :

> Long terme

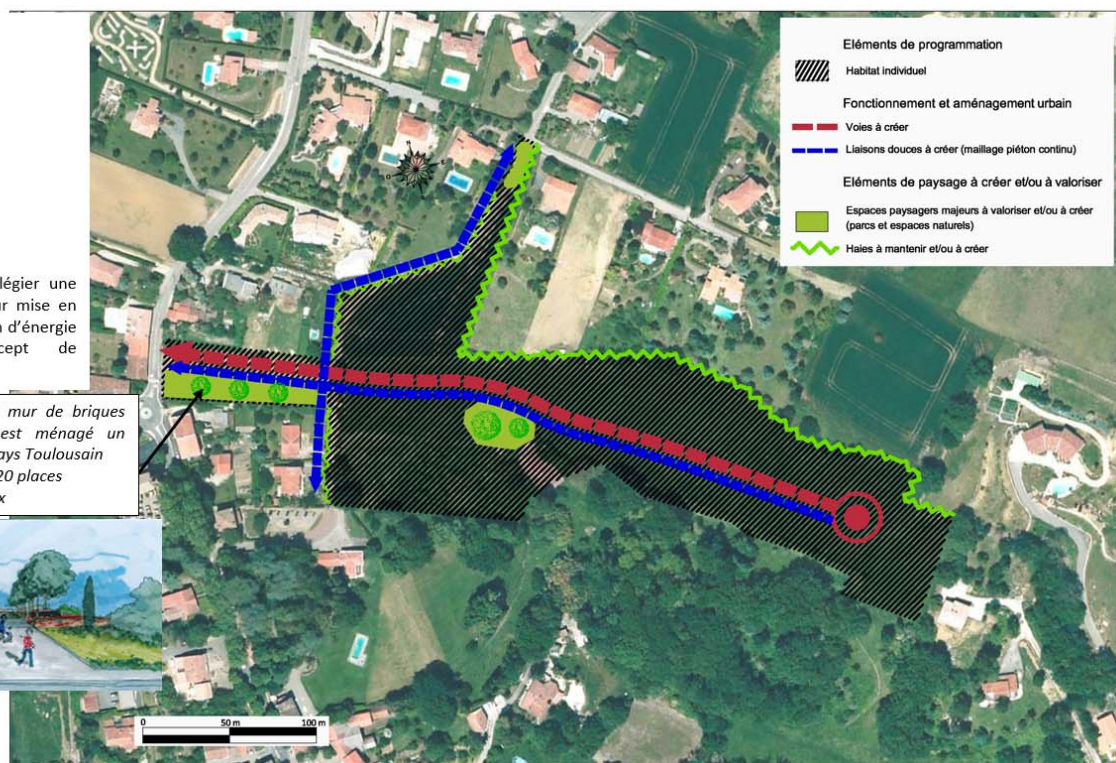
> Début des travaux : 2022

> Achèvement des travaux : 2023

■ Constructions :

> Les constructions doivent privilégier une conception, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable

- Entrée marquée par un mur de briques foraines dans lequel est ménagé un portail traditionnel du pays Toulousain
- Parking public d'environ 20 places
- Mail planté et aire de jeux



Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec les orientations et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

8. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE «CHARLARY»

Ce secteur, actuellement classé en zone 2AU (zone destinée à une urbanisation différée), est situé à l'Ouest de la commune, entre la commune de Saint-Jean, le centre commercial et le quartier du « Clot du Loup ». Concernant l'aménagement de ce secteur et sa destination, une réflexion a été menée par la commune. Sa **situation privilégiée**, à proximité des équipements commerciaux et des transports en commun, permet à la commune d'y imposer du logement locatif. Afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de « Charlary », il convient de modifier les pièces graphiques du règlement et de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet consiste en la réalisation d'environ **33 lots et 3 macrolots sur 4,6 hectares**. La capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement) est suffisante au droit de l'unité foncière.

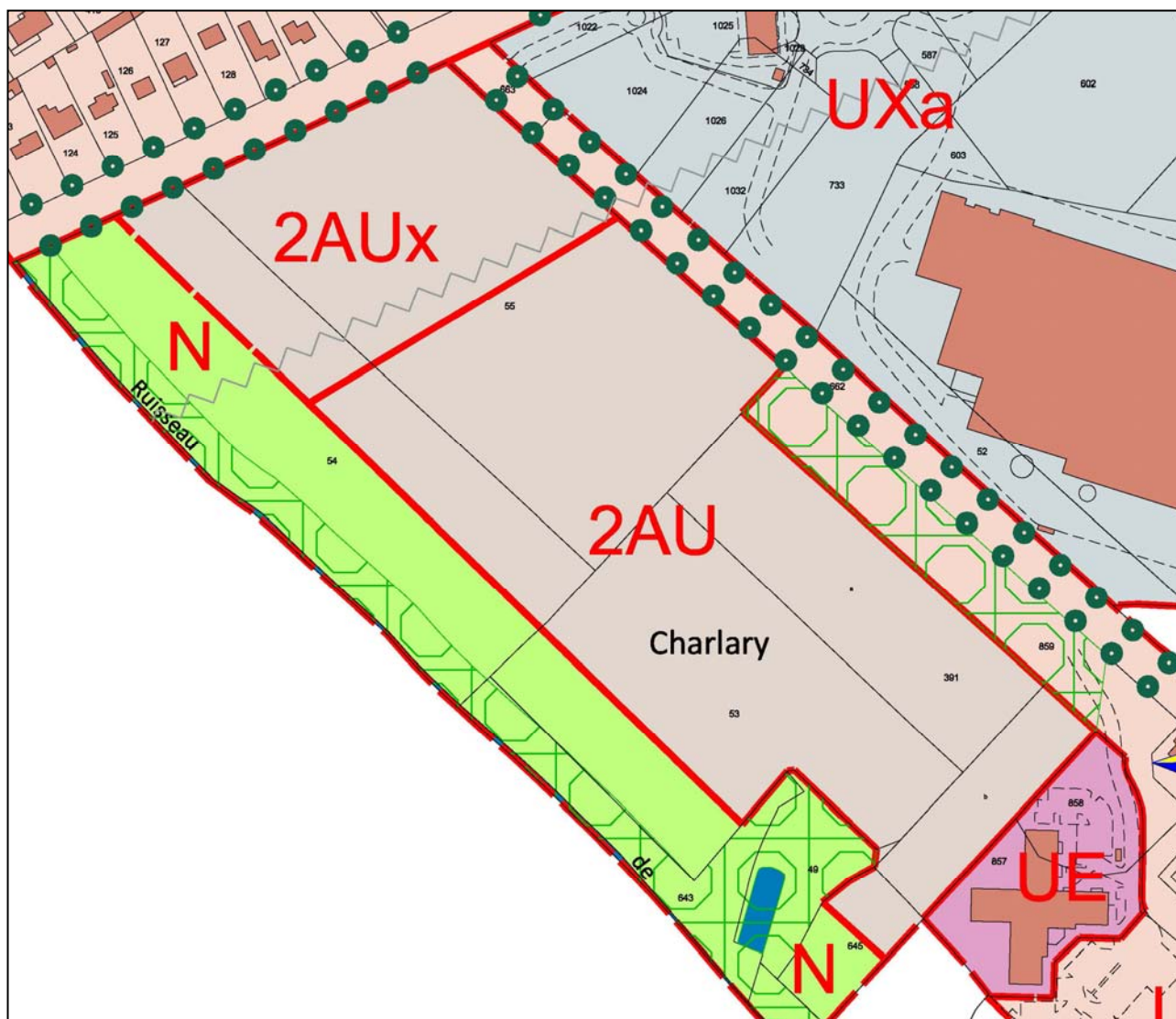
✕ SITUATION DE LA ZONE 2AU DE « CHARLARY »



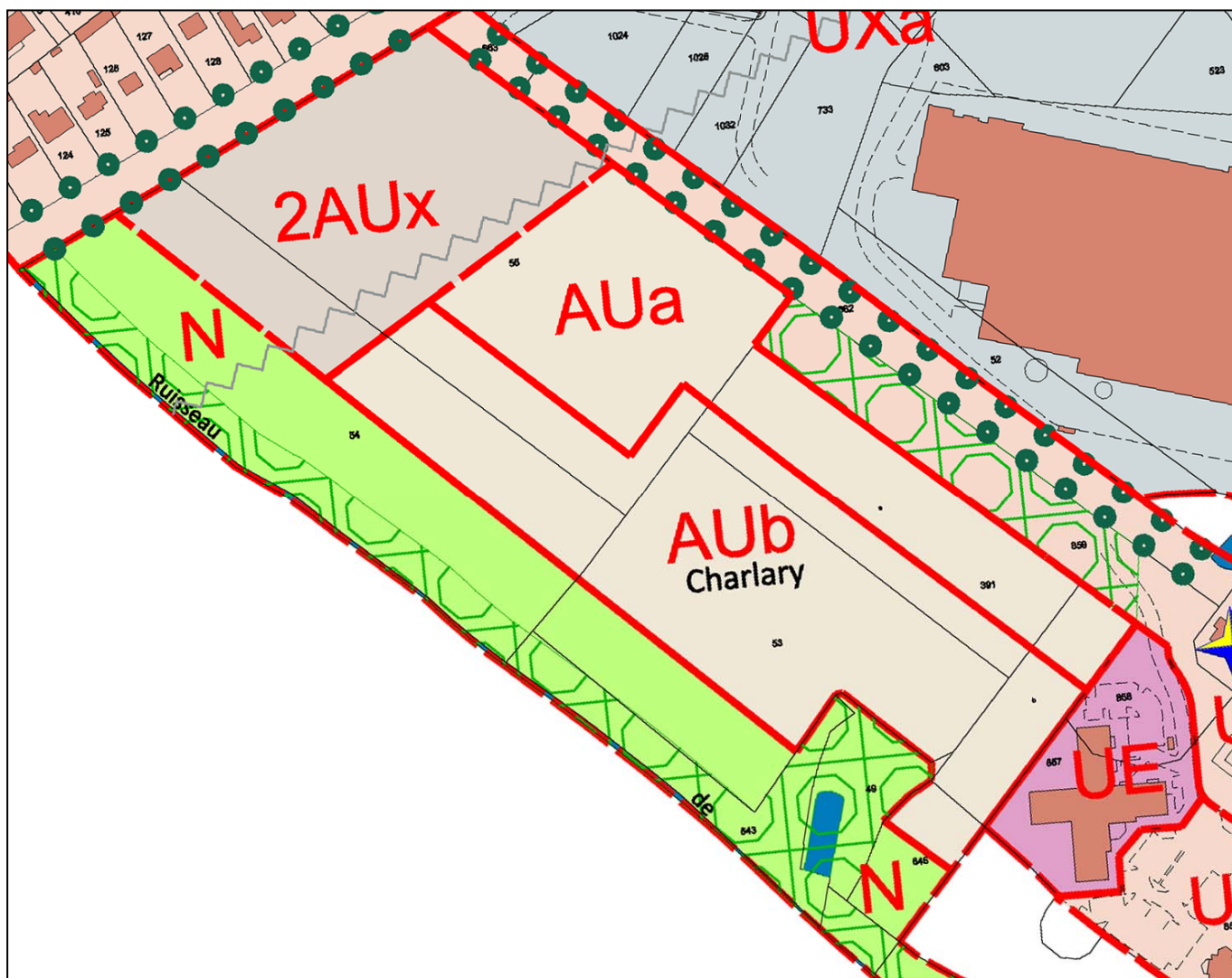
✕ **MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT**

La zone 2AU de « Charlary » est reclassé en secteurs AUa et AUb. Les pièces écrites du règlement ne sont pas modifiées. En effet, les règles qui s'appliqueront dans le secteur AUa de « Charlary » sont identiques à celles du secteur AUa de « Louradou ». Ce sont des secteurs dans lesquels une densité un peu plus importante est autorisée sous forme d'habitat intermédiaire. La partie restante est classée en AUb qui correspond à une densité intermédiaire.

- Les pièces graphiques avant modification :



- Les pièces graphiques après modification :



* DEFINITION D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'assurer un aménagement cohérent des **secteurs AUa et Aub de « Charlary »**, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies :

- ✎ Le raccordement doit être réalisé sur la voirie existante
- ✎ Deux voies principales doivent traverser les secteurs AUa et Aub du Sud-est au Nord-ouest
- ✎ Une aire de retournement doit être réalisée à l'extrémité Nord-ouest de la zone AU

QUARTIER DE « CHARLARY » : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

▪ **Surface aménageable :**
> 4,6 hectares en deux phases

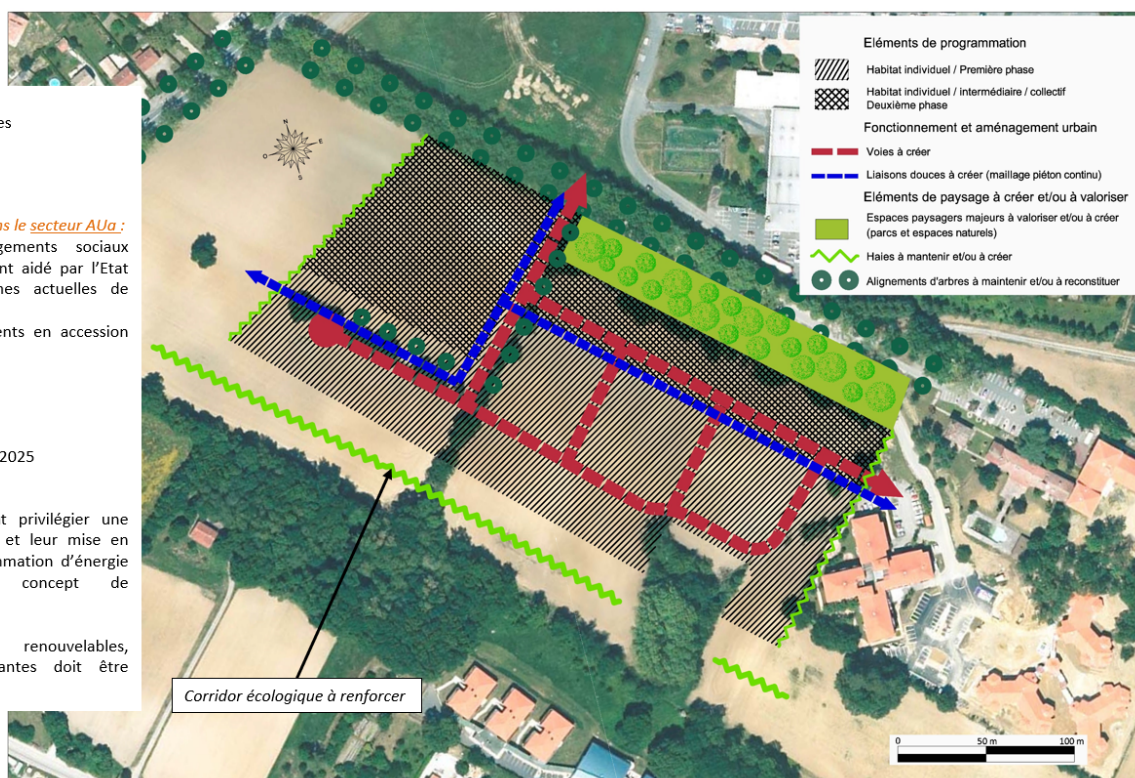
▪ **Nombre de logements :**
> 90

▪ **Programmation sociale dans le secteur AUa :**
> 10% minimum de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles
> 10% minimum de logements en accession sociale à la propriété

▪ **Echéance :**
> Court et moyen termes
> Début des travaux : 2020
> Achèvement des travaux : 2025

▪ **Constructions :**
> Les constructions doivent privilégier une conception, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable

> L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes doit être privilégié



Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec les orientations et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

9. DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE « HABITAT » SUITE AUX OBSERVATIONS DE LA DDT31

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « habitat » a été définie sur l'ensemble des zones à vocation principales d'habitat suite aux observations de la Direction Départementale des Territoires.

Celle-ci permet de préciser les besoins en logements et la répartition de la production sur le territoire. Il a été précisé dans le règlement des zones UA et UB que toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones le seront à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

Cette OAP « Habitat » précise :

- La programmation (type d'habitat), la densité et le potentiel de renouvellement urbain dans les zones UA et UB
- La programmation (type d'habitat), la densité, la part de logements sociaux et les échéances d'ouverture à l'urbanisation dans les zones AU.

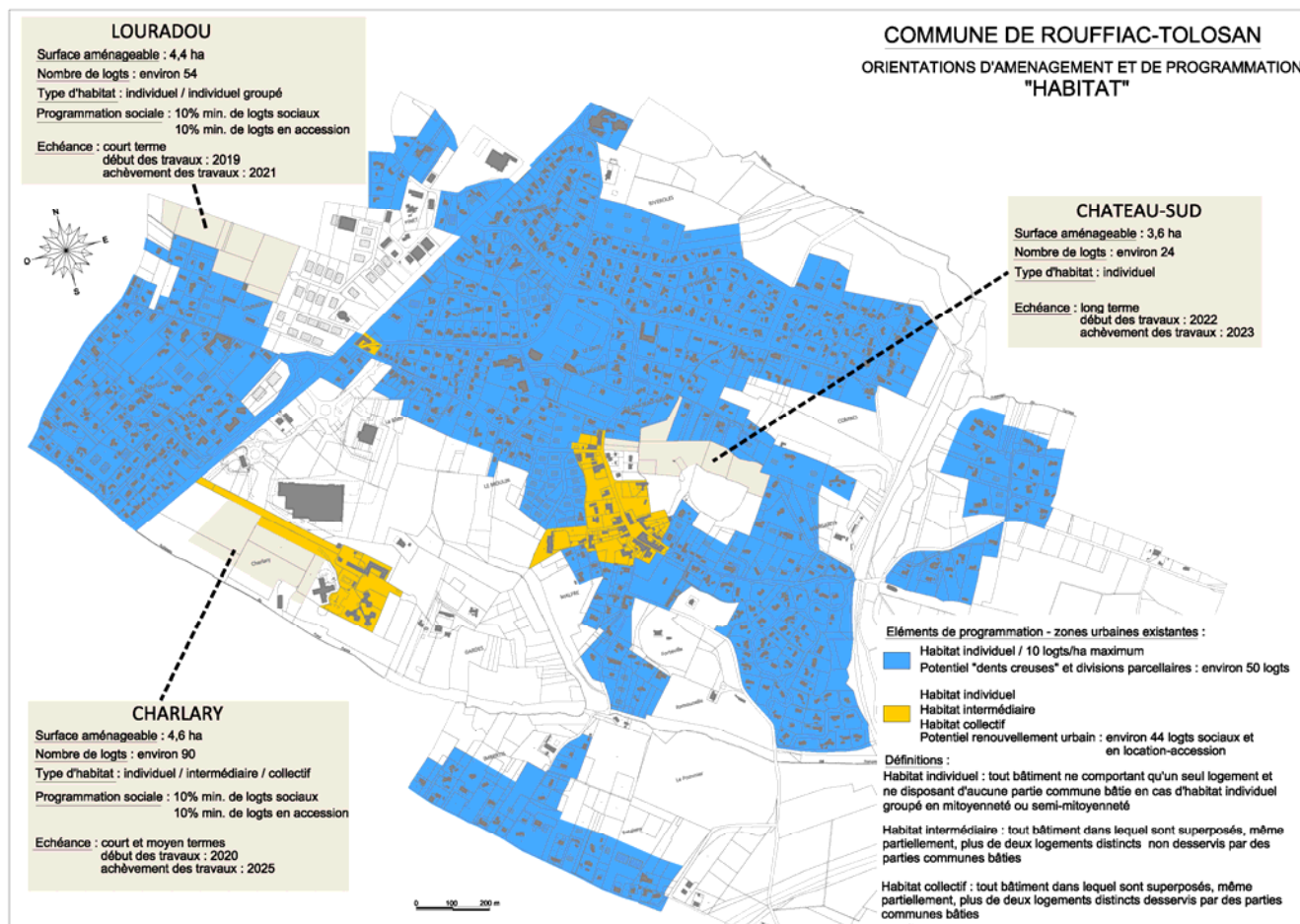


Tableau récapitulatif de l'échéancier des zones de projet à vocation principale d'habitat

	Secteurs	Estimation nombre de logements	Estimation nombre de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété	Echéances prévisionnelles
Intensification urbaine	Dents creuses et divisions parcellaires en zone UB	50 logements <u>théoriques</u>	Hypothèse de 20 logements sous forme de lotissements ou PC valant division (sur les 50) soit <u>potentiellement</u> 1 logement locatif social (LLS) et 1 en accession sociale	A l'horizon 2025
	Projet de renouvellement urbain à Charlary	44 logements	21 LLS + 23 en accession sociale	Court terme
Zones à urbaniser	Zone AU de Louradou	27 logements	/	Court terme
	Zone AUa de Louradou	27 logements	3 LLS + 3 en accession sociale	Court terme
	Zone AU de Château-Sud	24 logements	/	Long terme
	Zone AUb de Charlary	33 logements	/	Court terme
	Zone AUa de Charlary	57 logements	6 LLS + 6 en accession sociale	Court et moyen termes
TOTAL		262 logements potentiels au total à l'horizon 2025	31 LLS, soit 11,3 % de la production totale + 33 en accession sociale, soit 12,6 % de la production totale	

10. JUSTIFICATION ET COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

Les objectifs de développement démographiques définis dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du Plan Local d'Urbanisme sont de l'ordre de **2 200 habitants à l'horizon 2030**.

En 2014, la population de Rouffiac-Tolosan est de **1 994 habitants**.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	491	626	750	961	1 404	1 729	1 994

L'évolution démographique constatée entre 2009 et 2014 **corrobore les objectifs de développement démographique définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013.

Actuellement, les capacités d'urbanisation sont peu nombreuses. **Pour atteindre l'objectif de 2 200 habitants à l'horizon 2030, il convient d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.** De plus, la population âgée de 0 à 14 ans diminue depuis 2007, ce qui entraîne une baisse des effectifs scolaires. Il devient urgent d'**accueillir de jeunes ménages avec enfants** afin de pérenniser le groupe scolaire et d'éviter la fermeture de classes.

● Perspectives d'évolution démographique suite à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU :

Hypothèse : un enfant 0-14 ans dans chaque ménage	Opérations programmées		Verger du Louradou Louradou	Charlary I Charlary II	Charlary II inter Charlary II coll	Château-Sud
	Nb de logements créés		54	77	57	24
	Taille des ménages		2,5	2,5	2,4	2,5
	Population supplémentaire		135	193	137	60
Structure actuelle			Habitants supplémentaires			
Tranches d'âge	2014		2019	2020	2021	2022
0-2 ans	28	1,4%	2	7	5	1
2 à 5 ans	68	3,4%	5	17	12	2
6 à 10 ans	98	4,9%	7	25	17	3
11 à 14 ans	114	5,7%	8	29	20	3
15 à 29 ans	361	18,1%	24	25	18	11
30 à 44 ans	324	16,2%	22	22	16	10
45 à 59 ans	505	25,3%	34	35	25	15
60 à 74 ans	324	16,2%	22	22	16	10
75 ans et +	171	8,6%	12	12	8	5

Concernant les **lotissements de « Verger du Louradou » et « Louradou »**, l'achèvement des travaux est programmé au **1^{er} semestre 2020**. La population accueillie est estimée à 135 habitants. Selon l'hypothèse que chaque ménage comportera en moyenne un enfant âgé de 0 à 14 ans, 14 enfants devraient intégrer le groupe scolaire à la rentrée 2021 (7 en maternelle et 7 en primaire).

Concernant les **lotissements de « Charlary I »** (zone UBa / 44 logements dont 21 logements sociaux) et **« Charlary II »** (zone AUB / 33 logements), l'achèvement des travaux est programmé au **1^{er} semestre 2021**.

Selon l'hypothèse que chaque ménage comportera en moyenne un enfant âgé de 0 à 14 ans, 49 enfants devraient intégrer le groupe scolaire à la rentrée 2022 (24 en maternelle et 25 en primaire).

Concernant **les lotissements de « Charlary II »** (zone AUa / 57 logements locatifs), l'achèvement des travaux est programmé au **1^{er} semestre 2022**. Selon l'hypothèse que chaque ménage comportera en moyenne un enfant âgé de 0 à 14 ans, 34 enfants devraient intégrer le groupe scolaire à la rentrée 2023 (17 en maternelle et 17 en primaire).

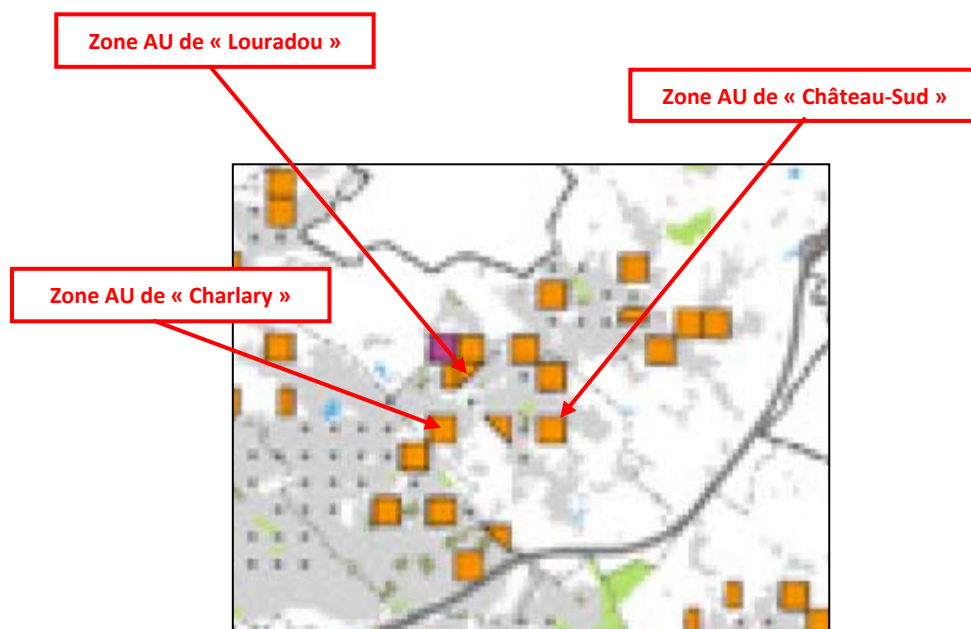
Concernant **le lotissement de « Château-Sud »** (zone AU / 24 logements), l'achèvement des travaux est programmé au **1^{er} semestre 2023**. Selon l'hypothèse que chaque ménage comportera en moyenne un enfant âgé de 0 à 14 ans, 6 enfants devraient intégrer le groupe scolaire à la rentrée 2024 (3 en maternelle et 3 en primaire).

L'urbanisation de ces zones AU permettra de renouveler les effectifs scolaires et, éventuellement, de créer une à deux classes supplémentaires.

● Compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine :

Le **SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine** a été approuvé le 27 avril 2017. Le **DOO** (Document d'Orientation et d'Objectifs) du **SCoT** identifie Rouffiac-Tolosan comme « territoire de développement mesuré ».

- ✎ Un « **demi pixel mixte** » est positionné au niveau de la zone AU de « Louradou », soit 4,5 hectares de capacité d'urbanisation
- ✎ Un « **pixel mixte** » est positionné au niveau de la zone AU de « Château-Sud », soit 9 hectares de capacité d'urbanisation
- ✎ Un « **pixel mixte** » est positionné au niveau de la zone AU de « Charlary », soit 9 hectares de capacité d'urbanisation



Concernant la **prescription N°60 du SCoT**, « *Dans les territoires de développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être ouvertes dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) qu'à hauteur de 50 % des pixels inscrits au SCoT 2012 avant 2020 et 50 % après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées* », les capacités foncières de Rouffiac-Tolosan étaient de l'ordre de **49,5 hectares à l'horizon 2030 dans le SCoT de 2012** (4,5 « pixels mixtes » soit 40,5 hectares et 1 « pixel activités » soit 9 hectares) et, donc, de **24,75 hectares à l'horizon 2020**.

Actuellement, les secteurs suivants d'une **superficie totale de 14,5 hectares** ont été urbanisés ou sont ouverts à l'urbanisation (carte « analyse de la consommation des espaces et de la capacité d'accueil au regard des prescriptions du SCoT » annexée au rapport complémentaire) :

- ↳ Zone UB de « Ratalens » pour une superficie de **2 hectares**
- ↳ Zones UB et UX de « Louradou » pour une superficie de **5,2 hectares**
- ↳ Zone AU de « Riveroles » pour une superficie de **3 hectares**
- ↳ Zone UB « centre-village » pour une superficie de **3,5 hectares**
- ↳ Zone UB de « Château-Sud » pour une superficie de **0,8 hectare**

Etant donné que, selon la prescription N°60 du Scot, la capacité d'urbanisation restante est de l'ordre de **10,25 hectares à l'horizon 2020** (24,75-14,50), l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU de « Louradou » d'une superficie de 4,4 hectares et de la zone 2AU de « Charlary » d'une superficie de 4,6 hectares est **compatible avec les orientations du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**.

L'urbanisation de « Château-Sud » ne débutera qu'en 2022 pour s'achever en 2023.

11. ANNEXE

- **Analyse du potentiel d'intensification et de la capacité d'accueil**



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

ROUFFIAC-TOLOSAN

B – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE / EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE – (PIECE N°2 DU PLU)

**ANNEXE : ANALYSE DU POTENTIEL
D'INTENSIFICATION ET DE LA CAPACITE D'ACCUEIL**

MODIFICATION N°1		
Enquête Publique		Approuvée
11 mars 2019	10 avril 2019	23 octobre 2019

ANALYSE DU POTENTIEL D'INTENSIFICATION ET DE LA CAPACITE D'ACCUEIL

En application de l'**article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit analyser la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

METHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CAPACITE D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Évaluer les **capacités d'urbanisation et de densification futures** d'une commune implique notamment de prendre en compte :

- ↳ Les **zones constructibles** et les **droits à bâtir** définis dans le PLU (emprise au sol, hauteur des constructions, espaces libres, règles de prospects, stationnement...) ainsi que les enjeux de préservation et de gestion des espaces au regard des risques naturels et/ou technologiques, de l'environnement et du patrimoine
- ↳ L'état du foncier et son environnement : l'analyse réglementaire est à pondérer par un **regard plus subjectif** sur la structure foncière et le niveau d'urbanisation des secteurs visés :
 - l'**occupation** et l'usage des terrains
 - les **formes urbaines et architecturales** environnantes
 - les opportunités de renouvellement urbain
 - la **configuration des parcelles** et les possibilités de desserte
 - la topographie
 - l'intention des propriétaires (construction, cession, rétention foncière...)

Si tous ces éléments concernant la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ne peuvent être évalués sans une démarche fine de terrain, certains paramètres peuvent en revanche être approchés par la **géomatique** afin de repérer des gisements fonciers potentiels et préparer une prospection foncière efficace.

Cette approche permet de repérer les **unités foncières constructibles non bâties** (espaces interstitiels, « dents creuses ») et celles pouvant être **densifiées** ou faire l'objet d'un **redécoupage parcellaire**.

L'analyse des **pièces graphiques du règlement** et une **photo-interprétation** (interprétation des photographies aériennes) des espaces bâtis de la commune permettent d'identifier :

- ↳ les unités foncières bâties (en deçà d'une surface résiduelle disponible)
- ↳ les unités foncières partiellement bâties
- ↳ les unités foncières non bâties soit en continuité du bâti existant, soit en « dent creuse »

Ces analyses sont effectuées en prenant en compte des **contraintes qui s'appliquent sur les unités foncières** et qui obèrent de manière plus ou moins importante les possibilités de construire sur tout ou partie du foncier concerné. Ces contraintes sont multiples. Elles peuvent être liées aux milieux naturels, à la biodiversité, au paysage, à des servitudes d'urbanisme spécifiques, aux risques, à la topographie...

L'analyse de la capacité résiduelle sur une unité foncière bâtie :

L'objectif est d'estimer la Surface de Plancher de Construction résiduelle des unités foncières constructibles afin d'approcher les capacités de construction de celles-ci et d'envisager par la suite les différentes interventions pouvant être mises en œuvre pour optimiser le foncier disponible.

Les **capacités de construction réelles** par unité foncière constructible se calculent en fonction de deux paramètres, à savoir l'emprise au sol disponible et les formes urbaines qui pourront y être développées.

Une manière d'approcher la surface résiduelle disponible est de soustraire à la superficie de l'unité foncière l'espace dédié aux constructions existantes et à leurs usages (jardin, desserte, stationnement...) ainsi que les éléments limitant la constructibilité (ex : risque d'inondation).

Sur cette surface résiduelle, les possibilités de construire dépendent des règles d'urbanisme et de la « densité acceptable ». La densité acceptable s'apprécie par rapport aux hauteurs des bâtiments dans un voisinage immédiat de l'unité foncière.

SPATIALISATION ET ANALYSE PONDEREE DES CAPACITES D'URBANISATION, DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Pour la commune de Rouffiac-Tolosan, le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis peut être appréhendé à travers trois grandes catégories d'espaces :

- ↳ Le **centre-bourg** qui est soumis à des dynamiques de densification ou de mutation spontanées
- ↳ Les **quartiers pavillonnaires** constitués de parcelles privées et bâties qui pourraient théoriquement accueillir un ou plusieurs logements supplémentaires à l'initiative de leur propriétaire
- ↳ Le **secteur de Charlary** présentant un fort potentiel de densification ou de mutation

- **Le centre-bourg**

Le centre ancien est composé de maisons mitoyennes et alignées par rapport à l’emprise de la voirie. Une place centrale pavée fait office d’articulation de l’urbanisation. Les maisons y sont positionnées de manière circulaire. De cette place partent trois axes de communication le long desquels se sont développées les constructions.

Le centre-bourg est également composé de grandes demeures entourées de parcs clôturés (clôtures végétales ou en parpaings) et implantées selon des orientations différentes de l’urbanisation en corps de rue.





Le centre-bourg est soumis à des dynamiques de densification ou de mutation spontanées essentiellement dues aux règles d'urbanisme qui s'y appliquent (implantation à l'alignement et en limites séparatives, hauteur de 9 mètres, absence de coefficient d'emprise au sol...) et permettant une certaine densité.

Cependant le centre-bourg bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel qu'il s'agit de préserver et de valoriser, sans pour autant le figer. Au vu des formes urbaines et architecturales existantes, une évolution douce et progressive des espaces déjà bâtis semble être le mode d'intensification urbaine à privilégier. Elle permettrait de conserver les qualités du tissu urbain et de minimiser l'impact des nouvelles constructions sur leur environnement immédiat, constituant ainsi probablement la forme d'intensification la plus acceptable par la population.

Dans le centre-bourg de Rouffiac-Tolosan, les projets de densification, de mutation ou de renouvellement urbain demeurent un phénomène très marginal qui n'est pas quantifiable.

- **Les quartiers pavillonnaires**

L'extension du centre-bourg s'est réalisée sous forme de lotissements dont les formes varient selon la topographie et l'époque de construction. La plupart des constructions sont positionnées au centre de grandes parcelles (entre 1 000 et 2 000 m²) généralement clôturées soit par des haies, soit par un muret d'environ un mètre de hauteur, soit par une clôture métallique. Les maisons ne dépassent que rarement deux étages (R+1). Beaucoup de ces habitations ont une piscine. Le stationnement des véhicules se fait à l'intérieur de la parcelle.





Actuellement ces quartiers pavillonnaires présentent un très faible potentiel de densification ou de mutation. Contrairement aux méthodes d'évaluation des potentiels d'urbanisation en « dents creuses », la capacité d'accueil de nouvelles constructions des tissus d'habitat existants ne peut être évaluée par la multiplication des surfaces disponibles par une densité-cible. En effet, la plupart des habitations sont implantées en milieu de parcelles et comportent de nombreuses annexes (piscines, garages...), ce qui limite les possibilités de redécoupage. De plus, ces grandes parcelles arborées donnent au paysage de la commune une ambiance de campagne en ville faisant partie intégrante de son identité qu'il convient de préserver.

Les projets de densification/mutation des parcelles bâties ne peuvent se faire qu'à l'initiative de leurs propriétaires. Dans le contexte actuel, la plupart des habitants de Rouffiac-Tolosan n'ont pas l'intention de redécouper leur parcelle pour en céder une partie.

Comme l'indique la carte annexée à ce document, des parcelles libres de construction ont été identifiées dans ce tissu pavillonnaire (3,3 ha) et quelques parcelles bâties peuvent faire l'objet d'un redécoupage sans impacter la forme de la parcelle initiale (1 ha). Pour le reste, les dynamiques de densification ne sont pas

souhaitables et pourraient avoir des impacts au niveau des équipements, de la sécurité et des paysages naturels et urbains.

- **Le secteur de Charlary**

Ce secteur se situe à proximité du centre commercial et des transports en commun. Son type d'urbanisation diffère du reste du territoire. Il comporte plusieurs immeubles collectifs et certains bâtiments sont insalubres. Cet espace présente un fort potentiel de densification et de mutation au vu de sa physionomie et de son positionnement.



Plusieurs projets de requalification sont en cours d'études. La capacité d'accueil est estimée à 44 logements supplémentaires.

CONCLUSION

Dans les zones urbaines existantes, les **capacités d'urbanisation** (dents creuses) représentent **3,3 hectares**, soit un potentiel de **27 logements** (préconisation du SCoT : 1 000/1 200 m² par logement). Les **capacités de densification et de mutation** représentent, quant à elles, **environ 50 logements**.

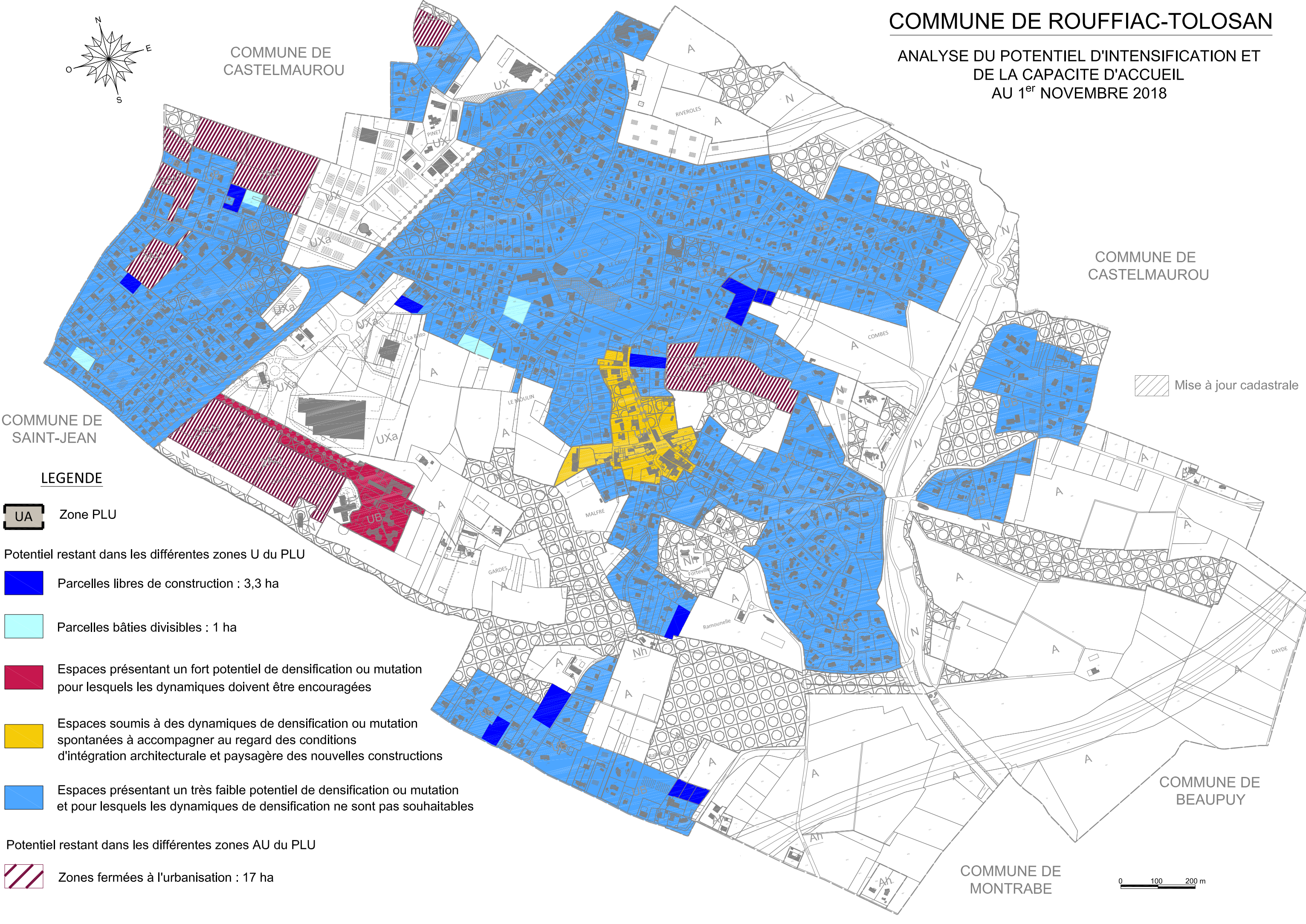
Les **capacités d'accueil** de Rouffiac-Tolosan sont donc actuellement très faibles et ne permettent pas à la commune de répondre à ses objectifs de développement démographique ni de pérenniser ses équipements.

ANNEXE

Carte de l'analyse du potentiel d'intensification et de la capacité d'accueil au 1^{er} novembre 2018.

COMMUNE DE ROUFFIAC-TOLOSAN

ANALYSE DU POTENTIEL D'INTENSIFICATION ET
DE LA CAPACITE D'ACCUEIL
AU 1^{er} NOVEMBRE 2018





P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

ROUFFIAC-TOLOSAN

**B – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE
/ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – PARTIE 2/2
(PIECE N°2 DU PLU)**

MODIFICATION N°1		
Enquête Publique		Approuvée
11 mars 2019	10 avril 2019	23 octobre 2019

1	Résumé non technique.....	4	3.5.1	Qualité de l'eau	65
1.1	Diagnostic territorial et compatibilité du projet avec l'affectation des sols et avec les plans, schémas et programmes	4	3.5.2	Risques naturels et technologiques identifiés	65
1.1.1	Diagnostic territorial	4	3.6	Environnement humain	69
1.1.2	Présentation du projet.....	8	3.6.1	La population.....	69
1.1.3	Compatibilité des modifications avec le Plan Local d'Urbanisme en vigueur	9	3.6.2	Les activités économiques.....	69
1.1.4	Compatibilité des modifications avec le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur	38	3.6.3	Les infrastructures de transport.....	70
1.1.5	Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain en vigueur.....	40	3.7	Analyse des capacités d'urbanisation présentes sur Rouffiac-Tolosan	73
1.1.6	Articulation avec les plans et programmes	40	3.8	raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables.....	74
1.2	Analyse de l'état initial, des impacts du projet et des mesures associées	44	3.9	Analyse de l'état initial, des impacts du projet et des mesures associées	75
2	Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.....	50	3.10	Synthèses des sensibilités environnementales par secteur	80
2.1	Méthodes utilisées pour l'évaluation des incidences environnementales	50	3.11	Mise en œuvre d'un suivi des effets du projet par l'intermédiaire d'indicateurs.....	84
2.1.1	Caractérisation de l'environnement.....	50			
2.1.2	Les méthodes d'évaluation des impacts.....	51			
2.1.3	Les propositions de mesures et l'impact résiduel	51			
2.2	Difficultés rencontrées	51			
3	Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution	53			
3.1	Etude physique du territoire	53			
3.1.1	Caractéristiques climatiques.....	53			
3.1.2	Caractéristiques du relief.....	53			
3.1.4	Caractéristiques géologiques.....	54			
3.1.5	Caractéristiques des sols et de l'hydrogéologie	54			
3.1.6	Caractéristiques de l'hydrographie.....	55			
3.2	Le milieu naturel.....	57			
3.2.1	L'espace agricole.....	57			
3.2.2	Les boisements	57			
3.2.3	Les milieux sensibles : les écosystèmes rivières et les gravières.....	57			
3.2.5	Les espèces recensées sur la commune	58			
3.3	Morphologie urbaine.....	60			
3.3.1	Le centre – bourg	60			
3.3.2	Les opérations d'ensemble	60			
3.3.3	Les zones d'activités	61			
3.3.4	L'habitat diffus	61			
3.4	Les paysages	63			
3.5	Prise en compte des préoccupations sur l'environnement	65			

1 PREAMBULE

La commune de Rouffiac-Tolosan dispose d’un **Plan Local d’Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **27 mars 2013**.

Ce document nécessite quelques adaptations réglementaires. Le Maire a donc décidé :

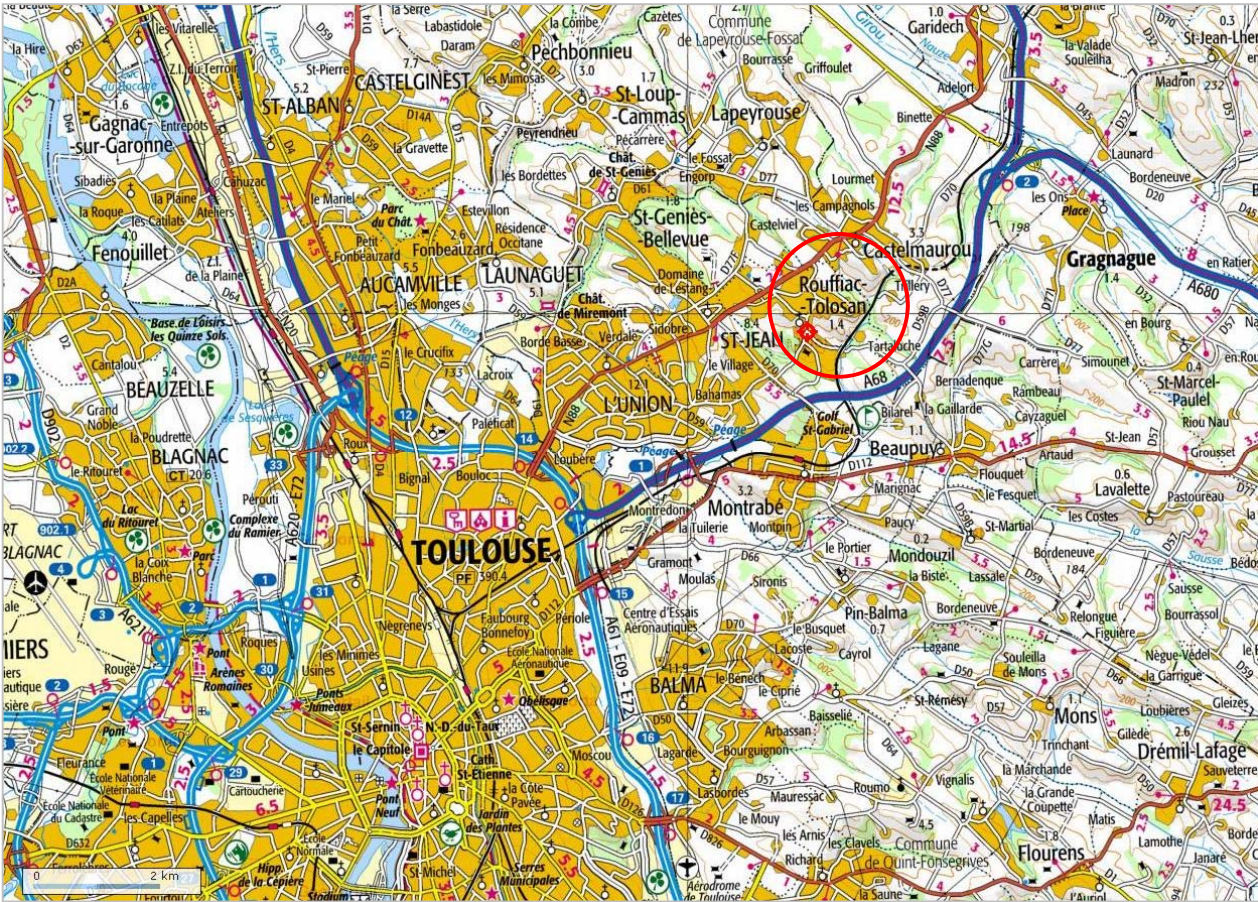
☞ **d’engager une procédure de modification n° 1 du Plan Local d’Urbanisme.**

Cette modification n° 1 concerne :

- ☞ **Des modifications mineures des pièces écrites du règlement :**
- Mise en conformité avec la Loi ALUR : Suppression des Coefficients d’Occupation des Sols (zones UB, UX et AU)
 - Modification des articles UB9 et AU9
 - Modification de l’article AU3
 - Modification des articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4
 - Modification des articles UA6, UA7, UB6, UB7, AU6 ET AU7
 - Modification des articles UA11, UB11, UX11, AU11, N11 ET A11
 - Modification des articles UA12 et AU12
 - Modification des articles UA2 et UB2
- ☞ **Des modifications mineures des pièces graphiques du règlement :**
- Mise à jour des emplacements réservés
 - Reclassement d’une zone UB en UA
 - Rectification d’une erreur matérielle au niveau de la zone UB de « Margarits »

- ☞ **Création d’un secteur dans le cadre d’une opération de renouvellement urbain**
- ☞ **L’ouverture à l’urbanisation des zones 2AU de « Château-Sud » et de «Charlary» ainsi que d’une partie de la zone 2AU de «Louradou».**
- Modification du règlement et définition d’Orientations d’Aménagement et de Programmation
- ☞ **Définition d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation thématique « habitat »**

Suite à la demande d’examen au cas par cas, conformément à l’article R.104-28 du Code de l’Urbanisme, la Mission Régionale d’Autorité Environnementale Occitanie a soumis, dans sa décision n° MRAE 2018 DKO246 du 15 octobre 2018, la modification n°1 du PLU de Rouffiac-Tolosan à la réalisation d’une évaluation environnementale.



Situation géographique de Rouffiac-Tolosan

RESUME NON TECHNIQUE

1 RESUME NON TECHNIQUE

1.1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET COMPATIBILITE DU PROJET AVEC L’AFFECTATION DES SOLS ET AVEC LES PLANS, SCHEMAS ET PROGRAMMES

1.1.1 Diagnostic territorial

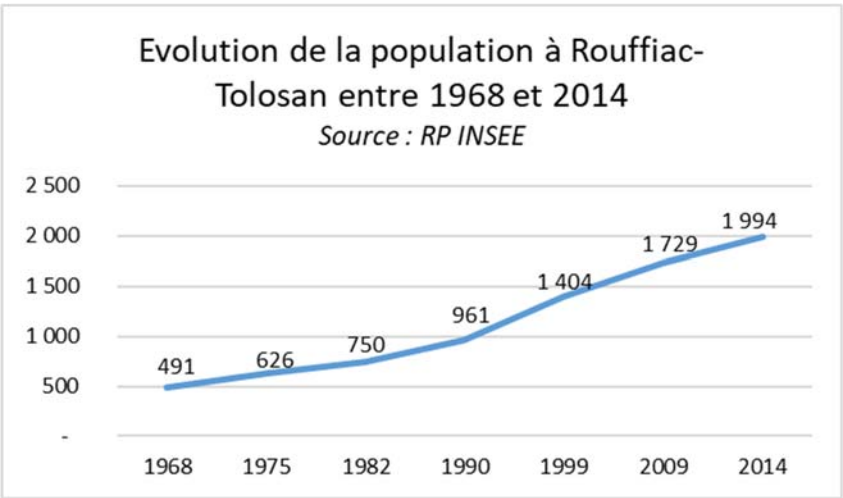
- Croissance démographique

Depuis 1968, la population de Rouffiac-Tolosan est en croissance constante. Entre 1968 et 2014, la commune a vu sa population multipliée par plus de 4, passant de 491 habitants à 1 994.

Le détail de la variation annuelle de population laisse apparaître un solde naturel oscillant autour de 0% avec des taux de natalité permettant tout juste d’équilibrer le taux de mortalité observé.

Ainsi, la croissance démographique que connaît la commune depuis les années 1968 est le résultat d’un solde migratoire positif. En effet, celui-ci est relativement constant, contribuant ainsi à une croissance continue et régulière. Il varie entre 2,4 et 4,6%.

Ce solde migratoire positif s’explique par le positionnement de Rouffiac-Tolosan en deuxième couronne de l’agglomération toulousaine et par l’attractivité croissante de cette dernière. Ainsi de nombreux ménages en recherche d’un cadre de vie plus agréable viennent s’y installer, notamment à partir des années 1990 (solde migratoire maximal de 4,6%).



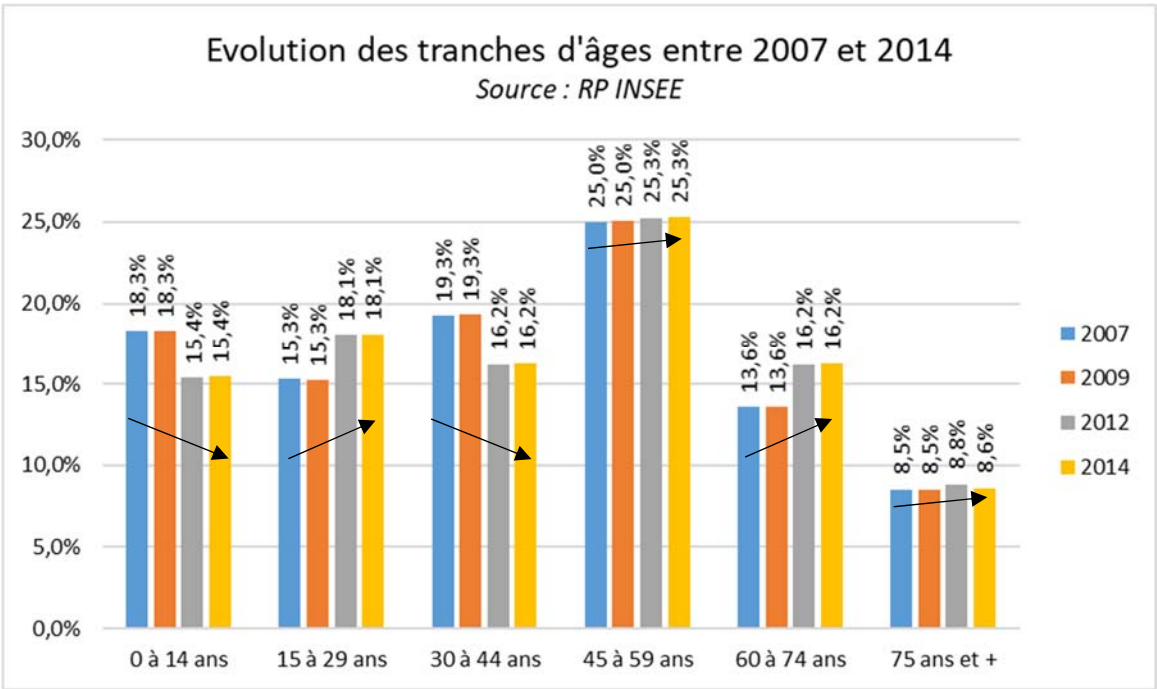
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,5	2,6	3,1	4,3	2,1	2,9
due au solde naturel en %	0,2	-0,4	0,0	-0,3	-0,3	-0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,4	3,0	3,2	4,6	2,4	3,6
Taux de natalité (‰)	13,9	9,0	7,6	9,2	9,8	6,2
Taux de mortalité (‰)	12,1	13,2	7,9	11,8	12,9	12,9

- Evolution de la composition de la population par âge

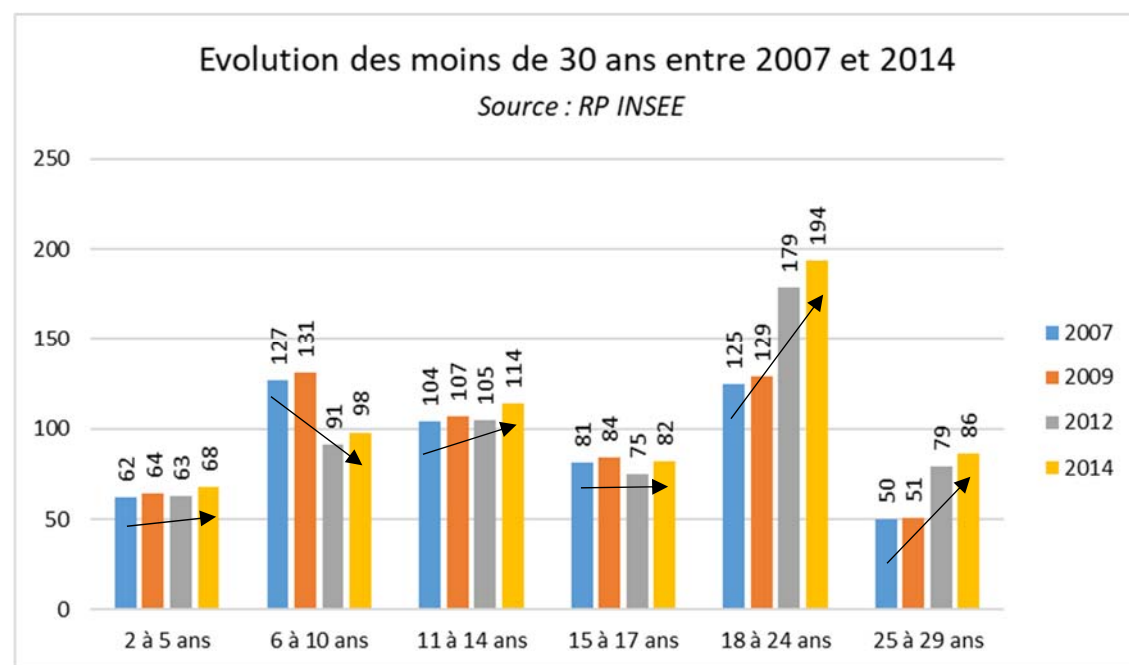
Depuis 2007, quelques évolutions au niveau de la structure de la population sont à noter. Elles concernent principalement les tranches d’âges des 0-14 ans, des 15-29, des 30-44 et des 60-74 ans.

En effet, si les classes des 45-59 ans et des 75 ans et plus restent relativement stables, les autres tranches d’âges évoluent. Les parts des 0-14 ans ainsi que des 30-44 ans diminuent, au profit de celles des 15-29 et des 60-74 ans qui augmentent.

Cela traduit le phénomène de périurbanisation qui a commencé à se développer sur la commune dans les années 1990 : de jeunes ménages sont massivement venus s’installer sur la commune pour bénéficier d’un cadre de vie agréable tout en étant à proximité du bassin d’emploi que représente Toulouse. Ils y ont fondé des familles. Aujourd’hui ces couples ont entre 45 et 74 ans, alors que leurs enfants ont entre 15 ou 29 ans.



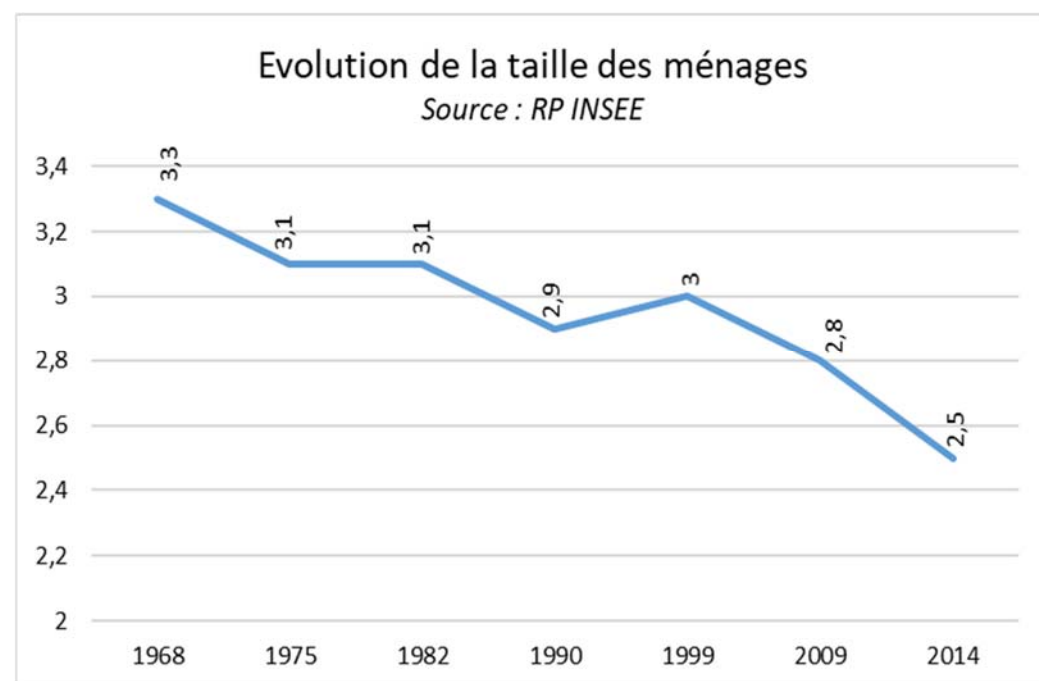
L’analyse globale de l’évolution des moins de 30 ans sur la commune permet à nouveau d’observer différents phénomènes. D’une part l’augmentation du nombre de personnes âgées de 11 à 29 ans, ainsi qu’une hausse très nette des plus de 18 ans (+105 individus entre 2007 et 2009). D’autre part une baisse du nombre d’enfants de moins de 10 ans. En effet, si le nombre des 2-5 ans augmente sensiblement, il ne permet pas de compenser la baisse ressentie sur les enfants de 6 à 10 ans (-33 enfants entre 2009 et 2014).



- Composition des ménages**

La taille des ménages est en diminution sur la commune de Rouffiac-Tolosan. Ce phénomène s'observe sur l'intégralité du territoire français et correspond davantage à des tendances de fond sociétales qu'à des particularités locales (décohabitation, nucléarisation de la famille, monoparentalité, etc.).

La taille des ménages passe donc de 3,3 individus en 1968 à 2,5 en 2014.



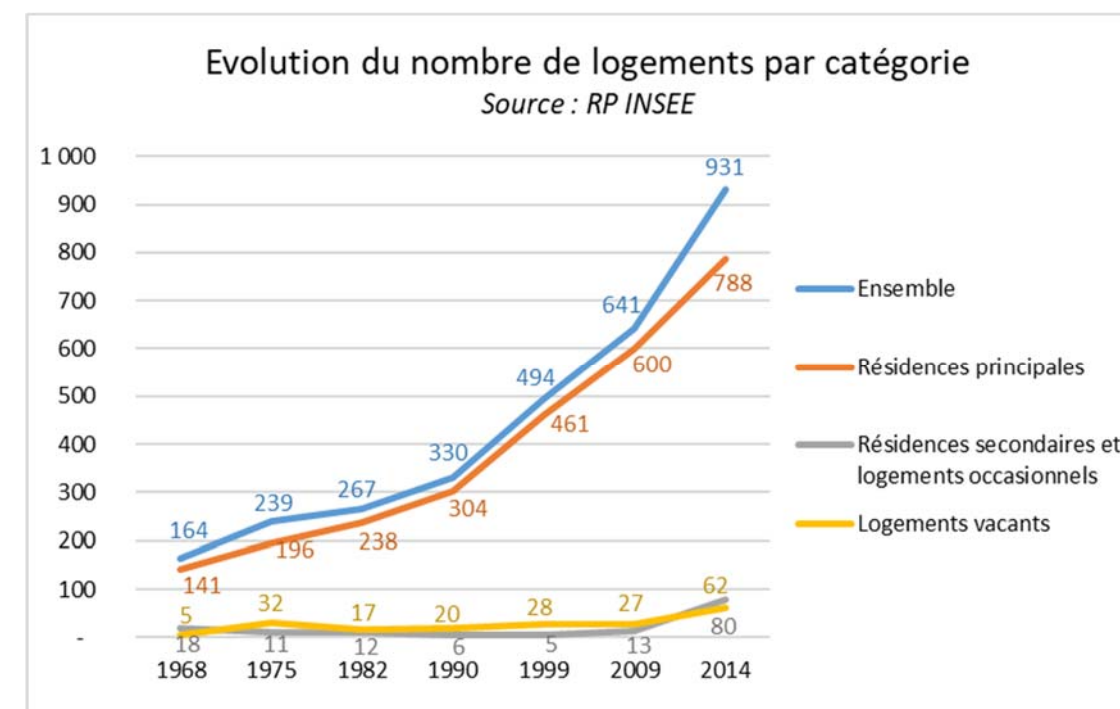
- Caractérisation du parc de logements**

En 2014, la commune de Rouffiac-Tolosan compte **931 logements**, dont 788 constituent des résidences principales (85% du parc). 80 sont des résidences secondaires ou des logements occasionnels alors que 62 correspondent à des logements vacants (7%).

La vacance observée est assimilée à de la vacance frictionnelle et est semblable sur l'ensemble des communes de l'agglomération toulousaine. Elle est globalement constante en proportion depuis les années 1968 et ne met pas en lumière un problème structurel lié au parc de logements de la commune.

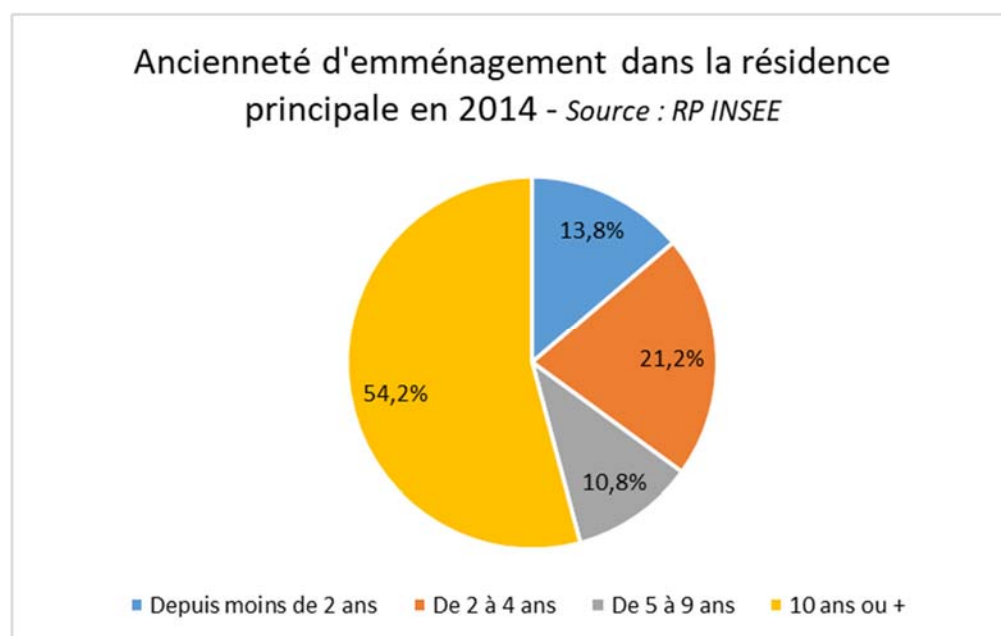
Depuis 1968, le parc des résidences principales est en constante augmentation avec une accélération marquée à partir des années 1990. Alors que 141 résidences principales sont recensées en 1968, elles sont 788 en 2014 soit près de 5,6 fois plus que 46 ans auparavant.

Le parc des résidences secondaires reste relativement constant sur l'ensemble de la période observée. Il est toutefois à noter une augmentation très récente et assez importante en 2014 puisque le nombre de résidences secondaires ou logements occasionnels passe d'une moyenne de 10 sur les années précédentes à 80 en 2014. Cette augmentation traduit la présence de plus en plus importante de logements de fonction sur la commune, en lien avec le pôle aéronautique d'Airbus.

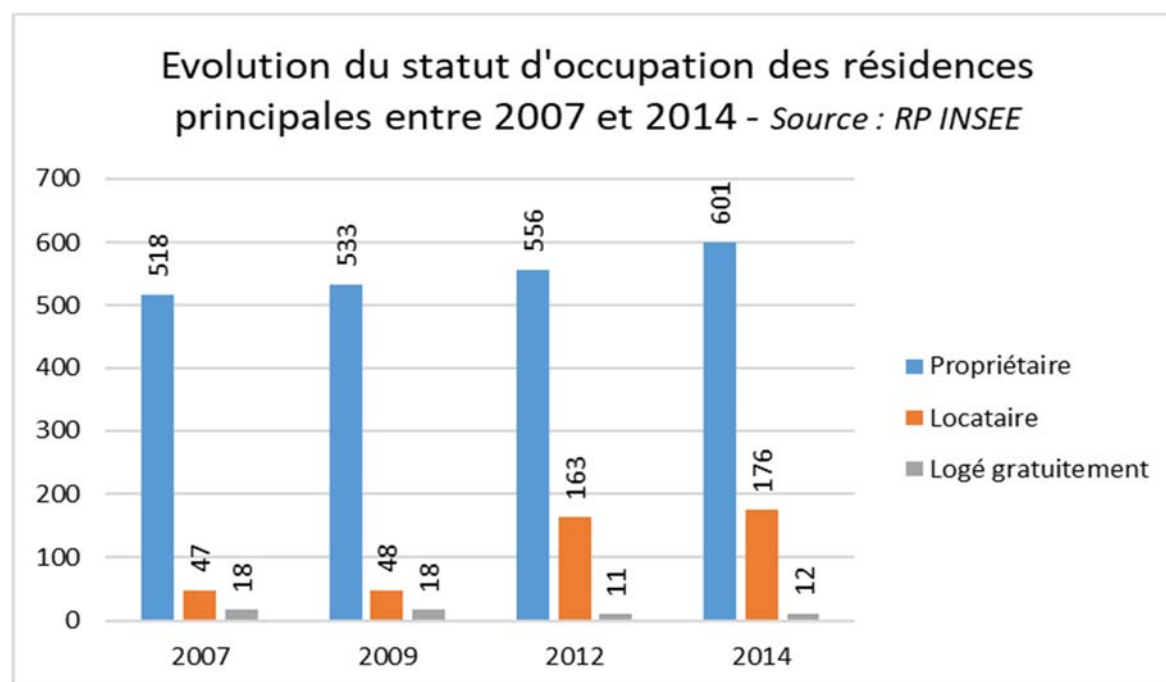


- **Statut d'occupation des résidences principales**

54,2% des ménages de la commune sont installés depuis 10 ans ou plus. Toutefois, les arrivées récentes restent significatives puisque 35% des ménages sont installés depuis moins de 4 ans dont 13,8% depuis moins de 2 ans.

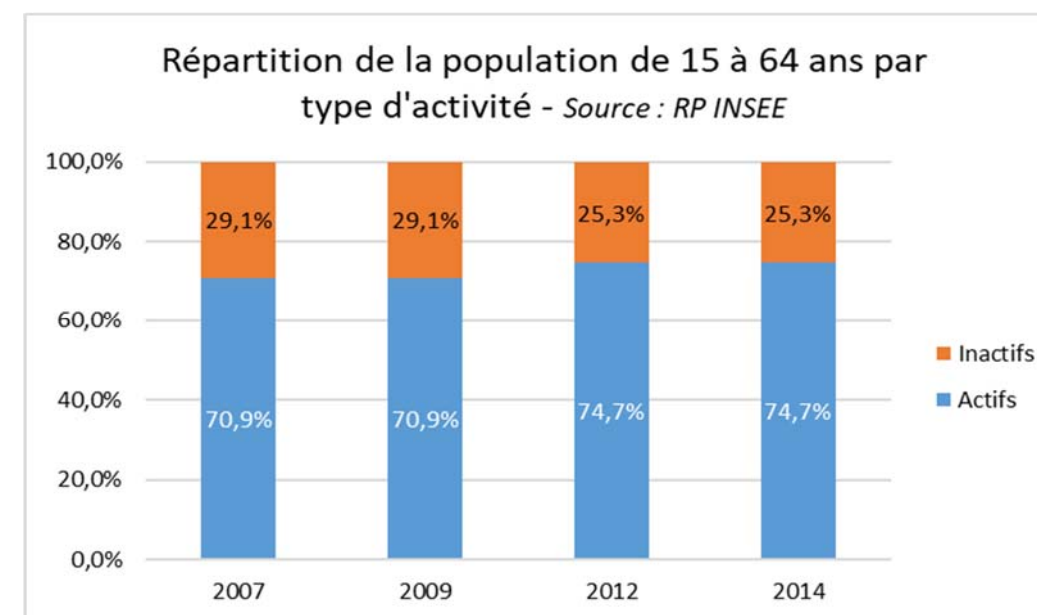


En termes de statut d'occupation, entre 2007 et 2014, **les propriétaires restent largement prédominants**. Toutefois, leur part tend à diminuer au profit des locataires. Alors que les propriétaires représentent 88,9% des occupants en 2007 et 2009, leur part est de 76,2% en 2012 et 2014. **Les locataires voient leur nombre multiplié par plus de 3,5 en l'espace de 7 ans**. Ils sont 47 en 2007 puis 176 en 2014.

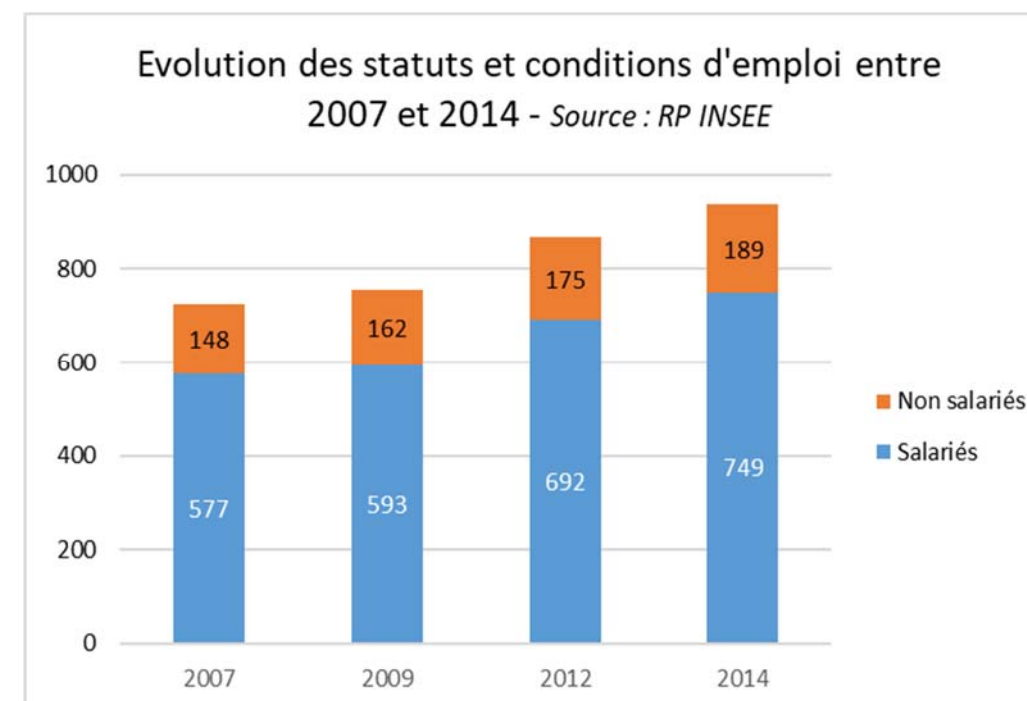


- **Statut d'emploi**

Depuis 2007, le taux d'activité est en augmentation (+3,8%). Dans les 25,3% d'inactifs recensés en 2014, 7,7% sont des retraités (taux relativement stable depuis 2007) et 12,3% correspondent à des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés (en baisse de 1,3 point depuis 2007).



Entre 2007 et 2014, la structure des conditions d'emplois reste semblable, avec toujours une prépondérance des salariés face aux non-salariés. Le nombre d'actifs est en augmentation, corrélativement avec celui de la population.



- ***Profil des nouveaux arrivants***

Ces différentes analyses permettent de déterminer le profil type des nouveaux arrivants. Il s’agit essentiellement de **couples de cadres de plus de 50 ans**, avec des enfants étudiant ou vivant toujours sous leur toit (18-24 ans), devenant propriétaires d’une maison individuelle sur la commune.

Dans une moindre mesure, de jeunes couples de 25-29 ans, sans enfants ou avec de jeunes enfants, viennent vivre en location à Rouffiac-Tolosan pour bénéficier du cadre de vie mais leur nombre est insuffisant pour assurer un renouvellement la population scolarisée en primaire.

Alors que le profil de la première hypothèse est dans la lignée de la structuration « traditionnelle » de la population de Rouffiac-Tolosan, la seconde vient au contraire diversifier le profil type de l’habitant. Elle impacte tant le parc de logement (nécessaire politique de développement du parc locatif) que les équipements (maintien des équipements scolaires, socio-éducatifs, etc.) ou les dynamiques locales (associations de loisirs, manifestations, etc.).

Dans un souci de maintien des équipements et de mixité sociale, il apparaît opportun d’encourager à la mise en place d’une politique de développement du logement locatif.

1.1.2 Présentation du projet

La modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Rouffiac-Tolosan concerne :

- ↳ **Des modifications mineures des pièces écrites du règlement :**
 - Mise en conformité avec la Loi ALUR : Suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (zones UB, UX et AU)
 - Modification des articles UB9 et AU9
 - Modification de l'article AU3
 - Modification des articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4
 - Modification des articles UA6, UA7, UB6, UB7, AU6 ET AU7
 - Modification des articles UA11, UB11, UX11, AU11, N11 ET A11
 - Modification des articles UA12 et AU12
 - Modification des articles UA2 et UB2

- ↳ **Des modifications mineures des pièces graphiques du règlement :**
 - Mise à jour des emplacements réservés
 - Reclassement d'une zone UB en UA
 - Rectification d'une erreur matérielle au niveau de la zone UB de « Margarits »

- ↳ **Création d'un secteur dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain**

- ↳ **L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de « Château-Sud » et de « Charlary » ainsi que d'une partie de la zone 2AU de « Louradou ».**
 - Modification du règlement et définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

- ↳ **Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « habitat »**

1.1.3 Compatibilité des modifications avec le Plan Local d’Urbanisme en vigueur

1.1.3.1 Modifications mineures des pièces écrites du règlement

- **Modification des articles UB14, UX14 et AU14**

Afin de mettre en conformité les pièces écrites du règlement avec la **Loi ALUR « Accès au Logement et Urbanisme Rénové »**, les **Coefficients d’Occupations des Sols (COS)** et le contrôle des **divisions de terrains bâtis** (ancien article L.123-1-11 du Code de l’Urbanisme) sont supprimés dans les **zones UB, UX et AU**.

Dans les zones UA, UE, 2AU, N et A les articles 14 « Coefficient d’Occupation du Sol » ne sont pas réglementés.

- **Article UB14 avant modification :**

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Par dérogation à l’article R.123-10-1 du Code de l’Urbanisme, les règles suivantes s’appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance.

Dans les zones UB et UBa, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

14.1 - ZONE UB

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

14.2 - ZONE UBA

Le C.O.S. est fixé à 0,10.

- **Article UB14 après modification :**

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- **Article UX14 avant modification :**

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,60.

- **Article UX14 après modification :**

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



- **Article AU14 avant modification :**

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Par dérogation à l’article R.123-10-1 du Code de l’Urbanisme, les règles suivantes s’appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance.

Le C.O.S. est fixé à 0,20.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

- **Article AU14 après modification :**

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

- **Modification des articles UB9 et AU9**

Suite à la suppression du COS, la commune de Rouffiac-Tolosan a mené une réflexion sur les capacités d'urbanisation en zones UB et AU. Cette analyse a permis de déterminer les Surfaces de Plancher de Construction admises en fonction de la superficie des parcelles.

Afin de compenser la suppression du COS et de respecter les préconisations du SCoT de la grande agglomération toulousaine en matière de densité (1 000 m² par logement), la commune de Rouffiac-Tolosan souhaite ajuster les règles concernant l'emprise au sol (article 9).

Actuellement, l'emprise au sol ne peut excéder 15 % dans les zones UB et AU et 10 % dans le secteur UBa. Dans les zones UB et AU, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol à 25 % si la construction principale ne comporte qu'un étage et à 20% si elle comporte deux étages. L'objectif est d'obtenir des gabarits de construction respectant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi que les préconisations du SCoT de la grande agglomération toulousaine. Dans le secteur UBa, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol à 15 % afin de permettre l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes.

- **Article UB9 avant modification :**

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

9.1 - ZONE UB

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2 - ZONE UBA

L'emprise au sol ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

- **Article UB9 après modification :**

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Dans la zone UB :

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article AU9 avant modification :**

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

- **Article AU9 après modification :**

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Modification de l'article AU3**

Le **chapitre 3.2 de l'article AU3** impose une largeur de plateforme de 9 mètres minimum pour les voies à un seul sens de circulation. Etant donné que la largeur de chaussée ne doit être que de 4 mètres, la largeur de plateforme est trop importante. Il convient de la réduire à 8 mètres de large.

- **Article AU3 avant modification :**

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

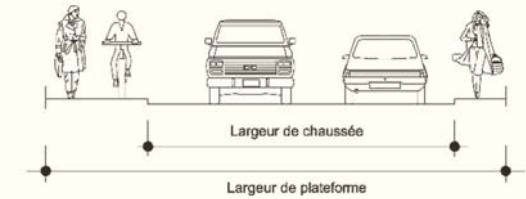
L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

9 mètres pour les voies en impasse

9 mètres pour les voies à un seul sens de circulation

12 mètres pour les voies à double sens de circulation



Largeur de chaussée

5 mètres pour les voies en impasse

4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation

5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **Article AU3 après modification :**

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l’aménagement de trottoirs pour les piétons.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour (rayon de braquage intérieur de 11 m). Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

L’ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l’aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

Largeur de plateforme

9 mètres pour les voies en impasse

8 mètres pour les voies à un seul sens de circulation

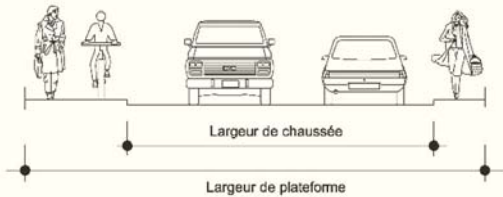
12 mètres pour les voies à double sens de circulation

Largeur de chaussée

5 mètres pour les voies en impasse

4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation

5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation



3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L’ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

- **Modification des articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4**

Le **chapitre 4.5 des articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4** impose dans les opérations d’ensemble un local réservé au stockage pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage en limite du domaine public.

Etant donné que la collecte des ordures ménagères se fait en porte à porte, cette prescription n’a aucun intérêt pour les lotissements comportant de l’habitat individuel. Il convient de préciser que cette prescription ne s’applique que pour les immeubles collectifs.

- **Articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4 avant modification :**

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d’ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l’implantation des points d’eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d’Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L’évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'ensemble, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

- **Articles UA4, UB4, UE4, UX4 et AU4 après modification :**

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain pour les opérations d'ensemble et, dans la mesure du possible, pour les constructions individuelles.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...).

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Dans les immeubles collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public.

- **Modification des articles UA6, UA7, UB6, UB7, AU6 et AU7**

Dans les articles 6 et 7 du règlement, la définition de règles normatives n'étant plus obligatoire (Loi ALUR du 24 mars 2014), la municipalité ne souhaite plus imposer de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, pour les piscines et leurs locaux techniques, les abris de jardin ainsi que les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. En effet, les règles imposées dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur s'avèrent trop contraignantes et n'ont aucun intérêt urbanistique (architecture, paysage, environnement, sécurité...).

De plus, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées dans les zones UB et AU. La distance de 5 mètres minimum imposée dans le Plan Local d'Urbanisme s'avère trop contraignante et empêche toute extension de construction existante. Elle est réduite à 3 mètres minimum pour les limites séparatives latérales et maintenue à 5 mètres minimum pour les limites séparatives en fond de parcelle.

Les articles UA6, UA7, UB6, UB7, AU6 et AU7 sont donc modifiés.

- **Article UA6 avant modification :**

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

- **Article UA6 après modification :**

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

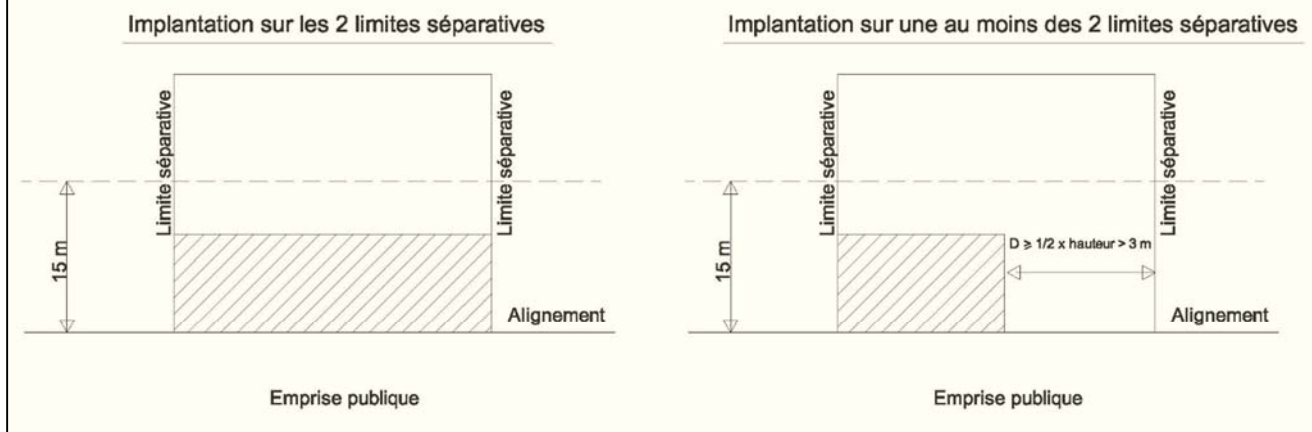
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article UA7 avant modification :**

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- les annexes (constructions et installations dont la SPC est inférieure ou égale à 20 m²) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

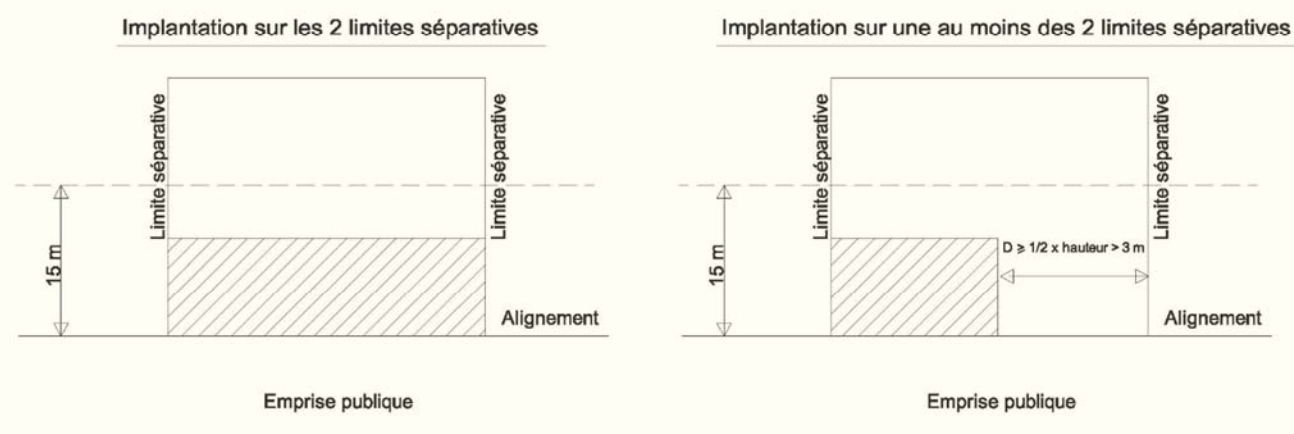
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- Article UA7 après modification :

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, ainsi que par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- Article UB6 avant modification :

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'emprise de la Route Départementale N°888 au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

- Article UB6 après modification :

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'emprise de la Route Départementale N°888 au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Article UB7 avant modification :

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- Article UB7 après modification :

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives **latérales** au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à **3 mètres**.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- Article AU6 avant modification :

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.

- Article AU6 après modification :

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- Article AU7 avant modification :

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

- Article AU7 après modification :

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives **latérales** au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à **3 mètres**.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Modification des articles UA11, UB11, UX11, AU11, N11 et A11**

Afin de respecter l'architecture traditionnelle et la qualité urbaine et paysagère des quartiers existants, la municipalité souhaite modifier certaines prescriptions de l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions.

Dans les zones UA, UB, UX, AU, N et A :

- les **enduits, les volets et les menuiseries de couleur grise plus ou moins claire** ne seront plus autorisées
- les **tuiles de couleur noire** seront interdites
- les **toitures de type contemporain** (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant et que tous les moyens techniques nécessaires soient mis en œuvre pour assurer leur pérennité

les **murs de soubassement** des clôtures devront être couronnés d'un chaperon de briques foraines
Dans les zones UB, AU, N et A, les **clôtures** constituées d'un mur plein seront interdites.

0 Exemple des modifications apportées aux articles 11 :

- Article UB11 avant modification :**

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- soit teintés sable, brique crue, ocre léger, gris plus ou moins clair, blanc ou toute teinte assimilée à ces dernières

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair, blanc ou coloré...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

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

L'emploi de matériaux tels que fibro, ardoises, rouleau d'asphalte, tôle ondulée et assimilés est interdit.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

11.3 - CLOTURES

✕ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre

✕ Clôtures sur voies le long du chemin de Pigassou et du chemin de Ramounelle :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées :

- par une haie vive, doublée ou non d'un grillage sans soubassement

✕ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
 - soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.
- **Article UB11 après modification :**

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

Les enduits doivent être :

- soit laissés couleur chaux naturelle
- **soit teintés sable, brique crue, ocre léger, blanc ou toute teinte assimilée à ces dernières**

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (**sable beige, blanc ou coloré...**) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

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

L'emploi de matériaux tels que fibro, ardoises, rouleau d'asphalte, tôle ondulée et assimilés est interdit.

Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. **Les tuiles de couleur noire sont interdites.**

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant **et que tous les moyens techniques nécessaires soient mis en œuvre pour assurer leur pérennité.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres, aux couvertures de piscines et aux abris de jardins.

11.3 - CLOTURES

✖ Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, couronné d'un chaperon de briques foraines et surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

✖ Clôtures sur voies le long du chemin de Pigassou et du chemin de Ramounelle :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Elles doivent être constituées par une haie vive, doublée ou non d'un grillage sans soubassement.

✖ Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

• **Modification des articles UA12 et AU12**

Dans la zone UA et le secteur AUa (cf. chapitres suivants), il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction. Dans ces zones de densité élevée (centre-bourg et programme de logements locatifs), la réalisation de plusieurs places de stationnement s'avère techniquement difficile à mettre en œuvre voire impossible. La tranche de 50 m² est augmentée à 100 m².

• **Article UA12 avant modification :**

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de Surface de Plancher de Construction.

- Article UA12 Après modification :

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de Surface de Plancher de Construction

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de Surface de Plancher de Construction.



- Article AU12 avant modification :

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de Surface de Plancher de Construction.

- Article AU12 après modification :

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

- dans la zone AU et le secteur AUB, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de Construction
- dans le secteur AUa, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de Surface de Plancher de Construction

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher de Construction

En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par tranche de 120 m² de Surface de Plancher de Construction.

- **Modification des articles UA2 et UB2 suite aux observations de la DDT31**

Comme le précise le rapport de présentation complémentaire, la population âgée de 0 à 14 ans diminue depuis 2007, ce qui entraîne une baisse des effectifs scolaires. Il devient urgent d'accueillir de jeunes ménages avec enfants afin de pérenniser le groupe scolaire et d'éviter la fermeture de classes. Dans un souci de maintien des équipements et de mixité sociale, la commune souhaite encourager le développement du logement social. La Direction Départementale des Territoires a fait remarquer dans son avis que cet objectif n'avait pas de traduction réglementaire dans les zones urbaines à vocation d'habitat. Un pourcentage de logements sociaux et/ou en accession sociale à la propriété a donc été imposé dans les zones UA et UB pour les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale.

- **Article UA2 avant observations de la DDT31 :**

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles »
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement

- **Article UA2 après observations de la DDT31 :**

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles »
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement
- les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale doivent comporter au moins 10% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles et/ou de logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

- **Article UB2 avant observations de la DDT31 :**

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles »
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement

- **Article UB2 après observations de la DDT31 :**

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

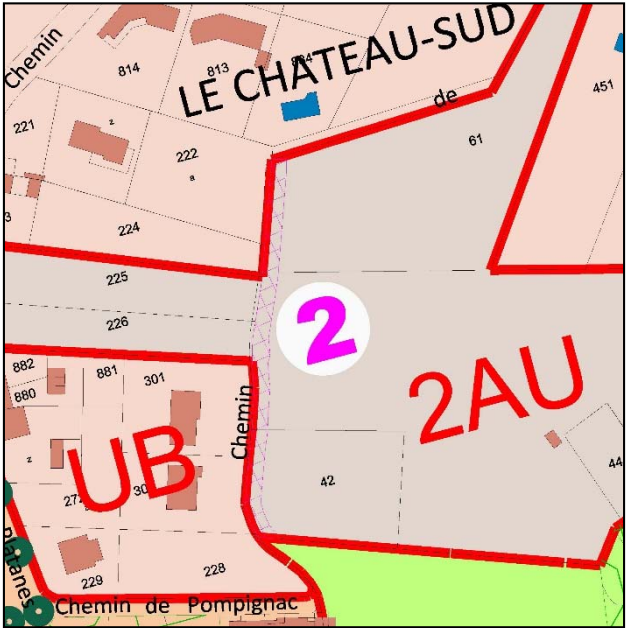
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du P.P.R.N. « retrait/gonflement des argiles »
- toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient implantées avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux ruisseaux et aux fossés mères depuis le haut des berges
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement
- les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements ou de plus de 1 000 m² de Surface de Plancher totale doivent comporter au moins 10% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles et/ou de logements en accession sociale à la propriété (PSLA).
- dans le secteur UBa, les opérations d'ensemble doivent comporter 100% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles et de logements en accession sociale à la propriété (PSLA).

1.1.3.2 Modifications mineures des pièces graphiques du règlement

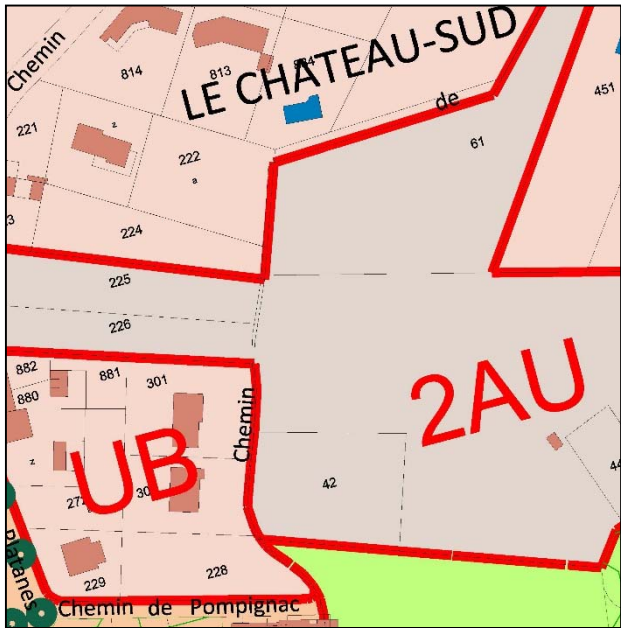
- **Suppression de l'emplacement réservé n°2**

L'emplacement n°2 était réservé pour l'aménagement du chemin de « Pompignac ». Ce projet n'est plus d'actualité et s'avère inutile. L'emplacement réservé n°2 est donc supprimé.

- **Les pièces graphiques avant modification :**



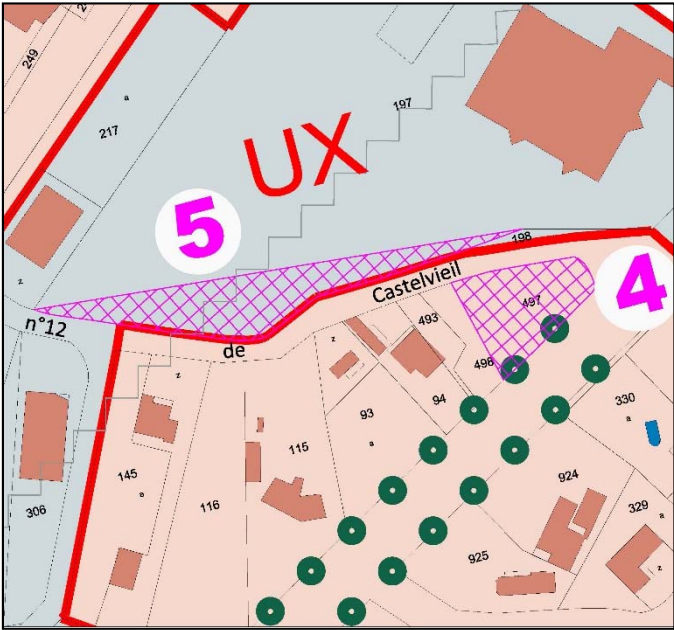
- **Les pièces graphiques après modification :**



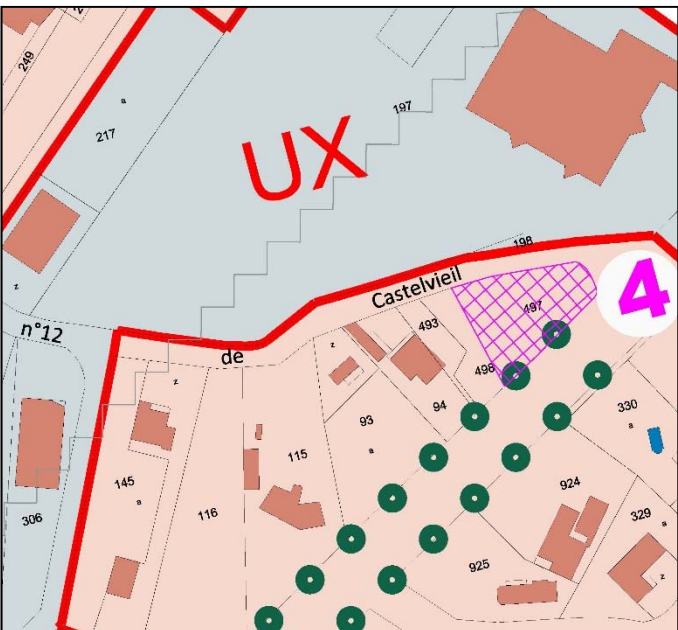
- **Suppression de l'emplacement réservé n°5**

L'emplacement n°5 était réservé pour l'élargissement de la voie communale n° 12 de « Castelvieu ». Ce projet n'est plus d'actualité et s'avère inutile. L'emplacement réservé n°5 est donc supprimé.

- **Les pièces graphiques avant modification :**



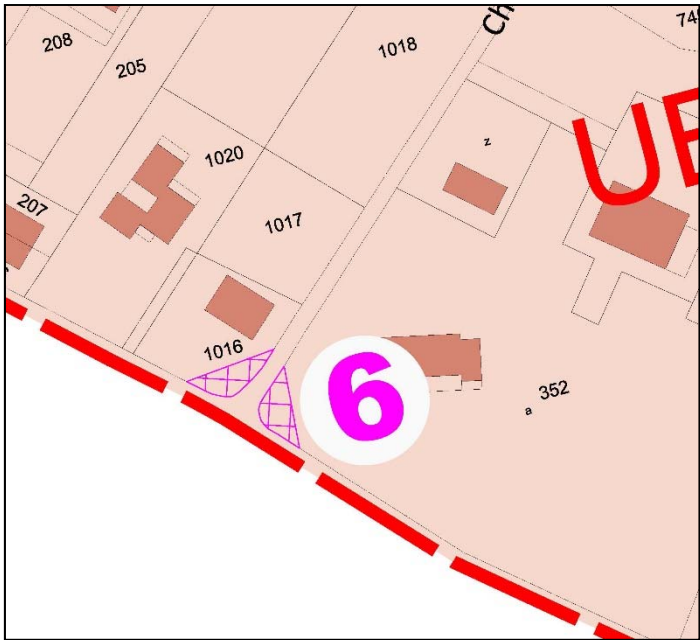
- **Les pièces graphiques après modification :**



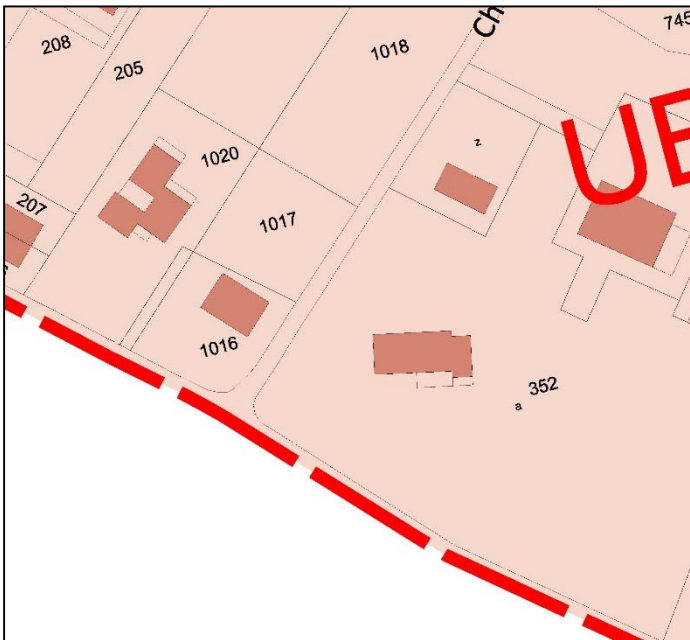
- **Suppression de l'emplacement réservé n°6**

L'emplacement n°6 était réservé pour l'aménagement d'un carrefour au niveau de la RD70 et du chemin de « Pigassou ». Les acquisitions et les travaux ayant été réalisés, il convient de le supprimer.

- **Les pièces graphiques avant modification :**



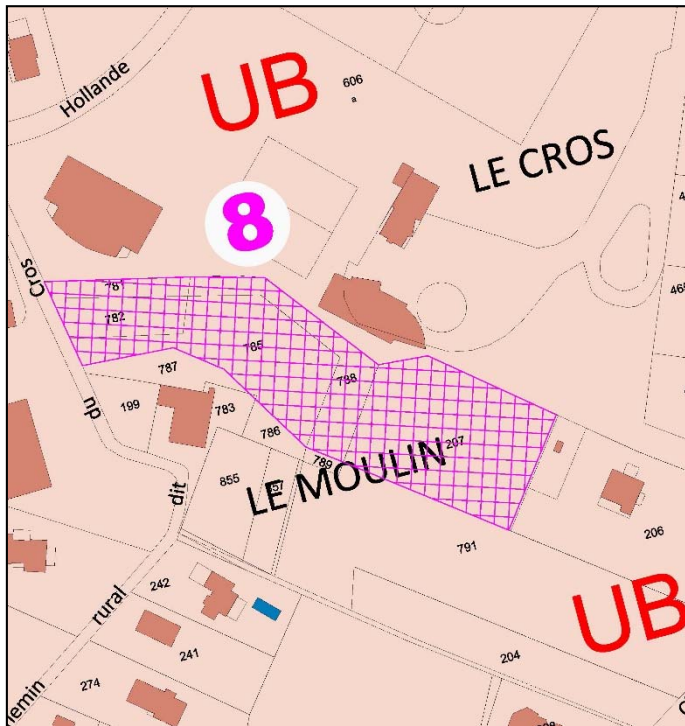
- **Les pièces graphiques après modification :**



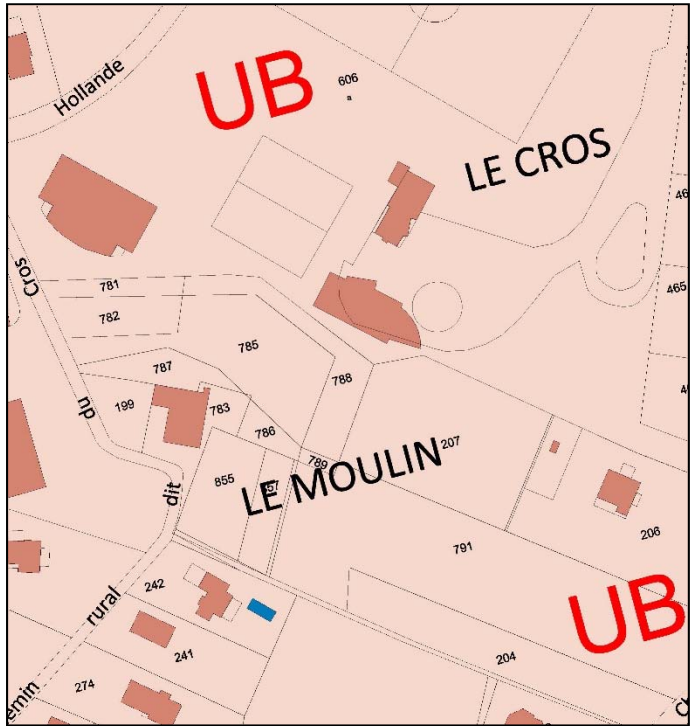
- **Suppression de l'emplacement réservé n°8**

L'emplacement n°8 était réservé pour l'extension et la création d'équipements publics. Les acquisitions et les travaux ayant été réalisés, il convient de le supprimer.

- **Les pièces graphiques avant modification :**



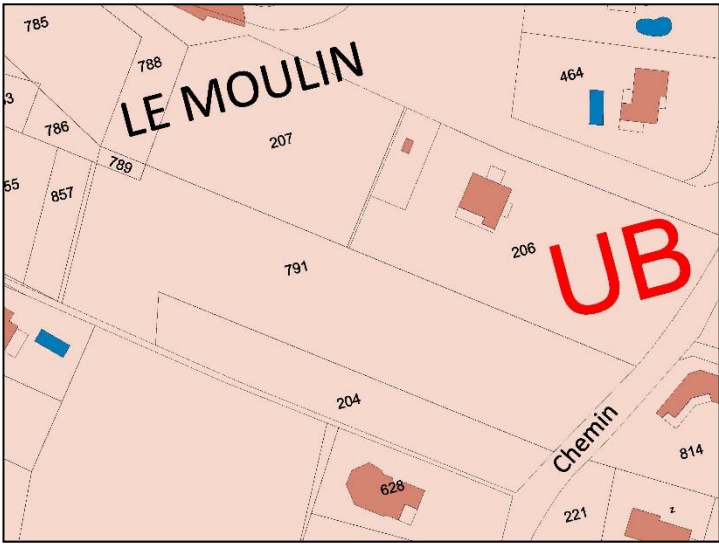
- **Les pièces graphiques après modification :**



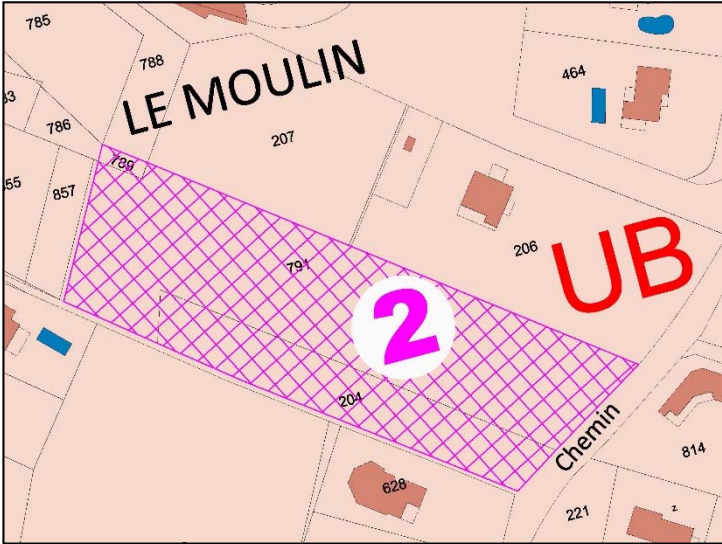
• **Création d’un emplacement réservé n°2**

De nombreux équipements publics (groupe scolaire, équipements sportifs...) se situent dans le quartier du « Moulin » au niveau du chemin rural dit du « Cros ». La commune projette d’implanter de nouveaux équipements sportifs dans ce quartier situé à proximité immédiate du centre-ville. Un **emplacement n°2** est réservé sur les parcelles n° 789, 791 et 204 (superficie totale : 7 340 m²). Ces parcelles ont été récemment renumérotées suite à un bornage limitrophe. Les nouveaux numéros sont les suivants : 57, 59 et 56.

• **Les pièces graphiques avant modification :**



• **Les pièces graphiques après modification :**



• **Mise à jour de la liste des emplacements réservés**

Suite à la suppression des emplacements réservés n°2, 5, 6 et 8 ainsi qu’à la création du nouvel emplacement réservés n°2, la liste des emplacements réservés est mise à jour.

• **La liste des emplacements réservés avant modification :**

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Elargissement de la voie communale de Louradou (VC n°5)	Commune	405
2	Aménagement du chemin de Pompignac	Commune	620
3	Rectification de virage au niveau de la RD 70 f	Commune	60
4	Aménagement d'un carrefour au niveau de la RD 888 et de la voie communale de Castelvieu (VC n°12)	Commune	1 160
5	Elargissement de la voie communale de Castelvieu (VC n°12)	Commune	1 850
6	Aménagement d'un carrefour au niveau de la RD 70 et du chemin de Pigassou	Commune	180
7	Elargissement de l'emprise ferroviaire pour le doublement de la ligne Toulouse/Saint-Sulpice	SNCF	1 800
8	Extension et création d'équipements publics (cantine et équipements sportifs)	Commune	6 550

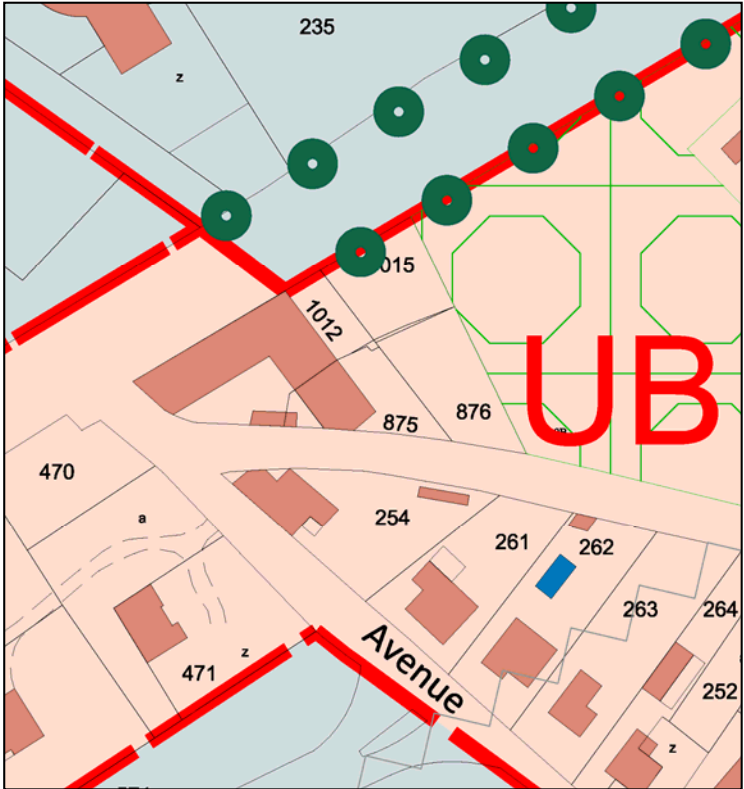
• **La liste des emplacements réservés après modification :**

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Elargissement de la voie communale de Louradou (VC n°5)	Commune	405
2	Création d'équipements sportifs	Commune	7 340
3	Rectification de virage au niveau de la RD 70 f	Commune	60
4	Aménagement d'un carrefour au niveau de la RD 888 et de la voie communale de Castelvieu (VC n°12)	Commune	1 160
7	Elargissement de l'emprise ferroviaire pour le doublement de la ligne Toulouse/Saint-Sulpice	SNCF	1 800

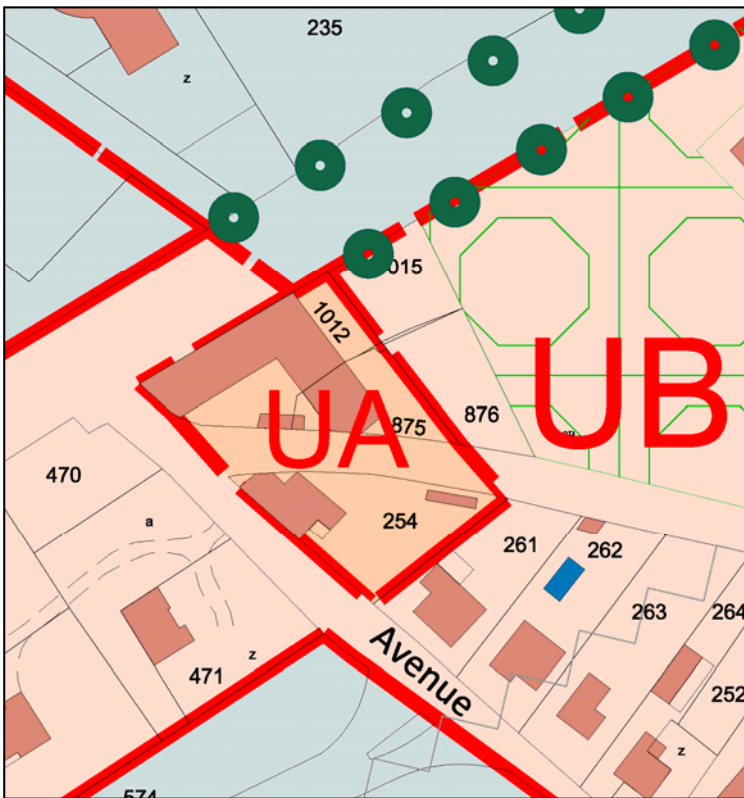
- **Reclassement d’une zone UB en UA**

Quelques parcelles bâties, situées chemin de la Viste, ont des caractéristiques urbaines correspondant à la zone UA du PLU (implantation à l’alignement et en limites séparatives, emprise au sol importante, etc.). La municipalité souhaite reclasser ce secteur en zone UA afin qu’il conserve sa morphologie urbaine.

- **Les pièces graphiques avant modification :**



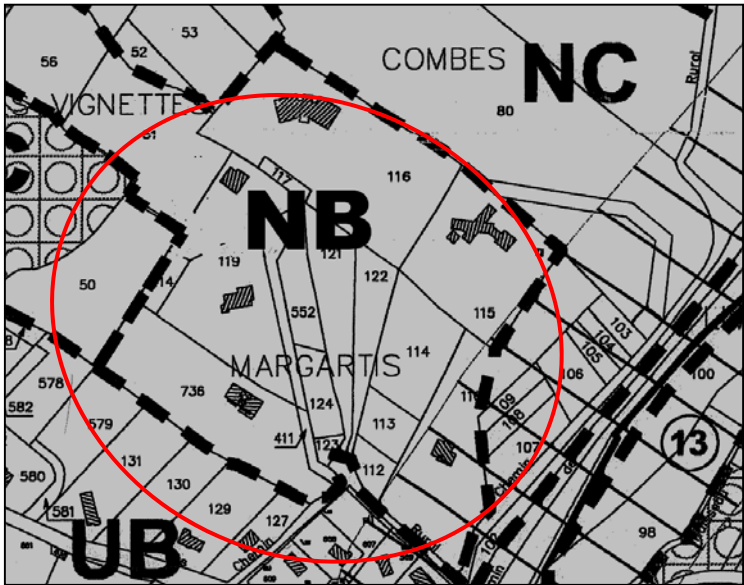
- **Les pièces graphiques après modification :**



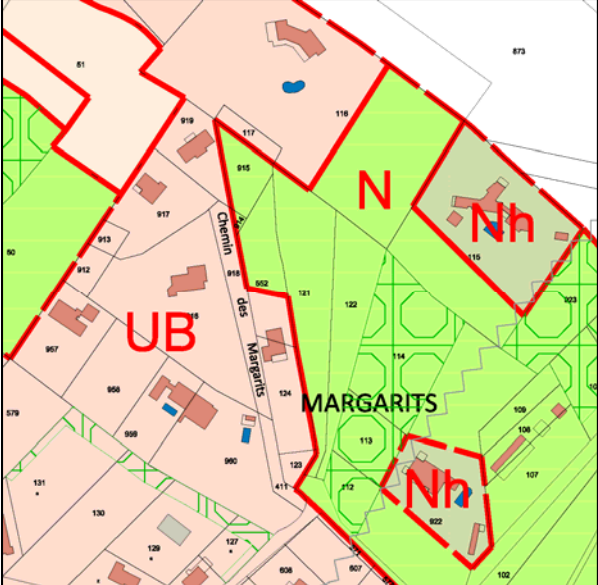
- **Rectification d'une erreur matérielle au niveau de la zone UB de « Margarits »**

Au moment de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme en vigueur, le secteur constructible des « Margarits » (zone NB du POS) a été déclassé en partie par erreur en zone N (naturelle) **alors qu’un nombre important de constructions était en cours de réalisation**. Afin de régulariser la situation et de permettre l’évolution des constructions existantes, il convient de rectifier cette erreur matérielle. Toutes les parcelles bâties sont reclassées en zone UB.

Zone NB des « Margarits », constructible au POS



Zones UB et N du PLU

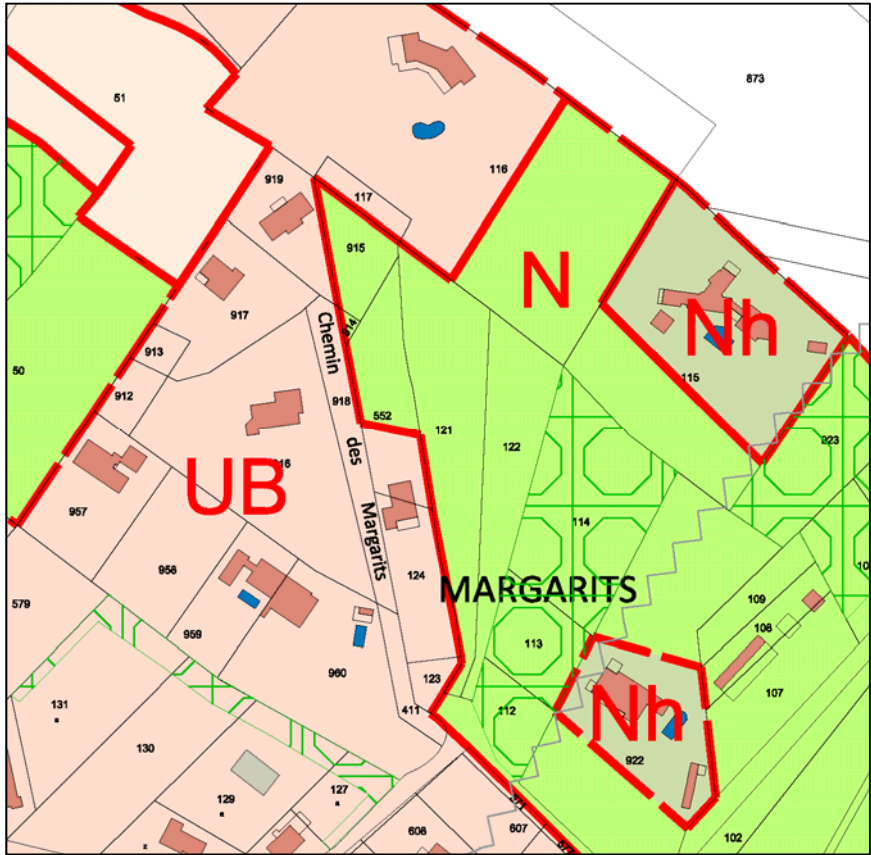


Constructions en cours au moment de l’élaboration du PLU

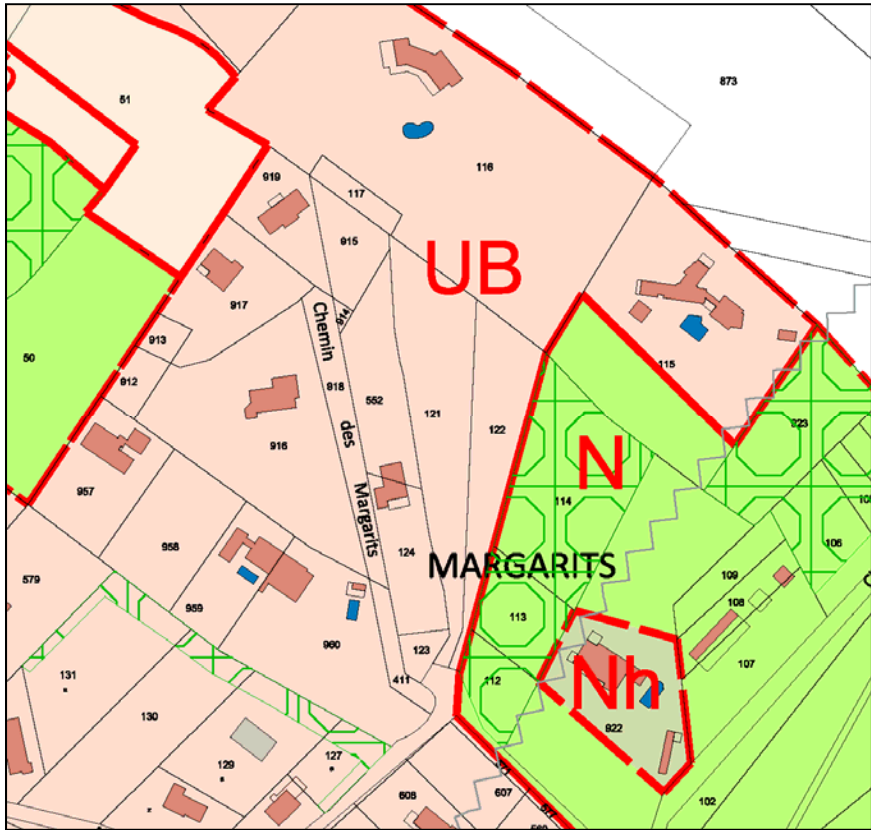
classées par erreur en zone N



• Les pièces graphiques avant modification :



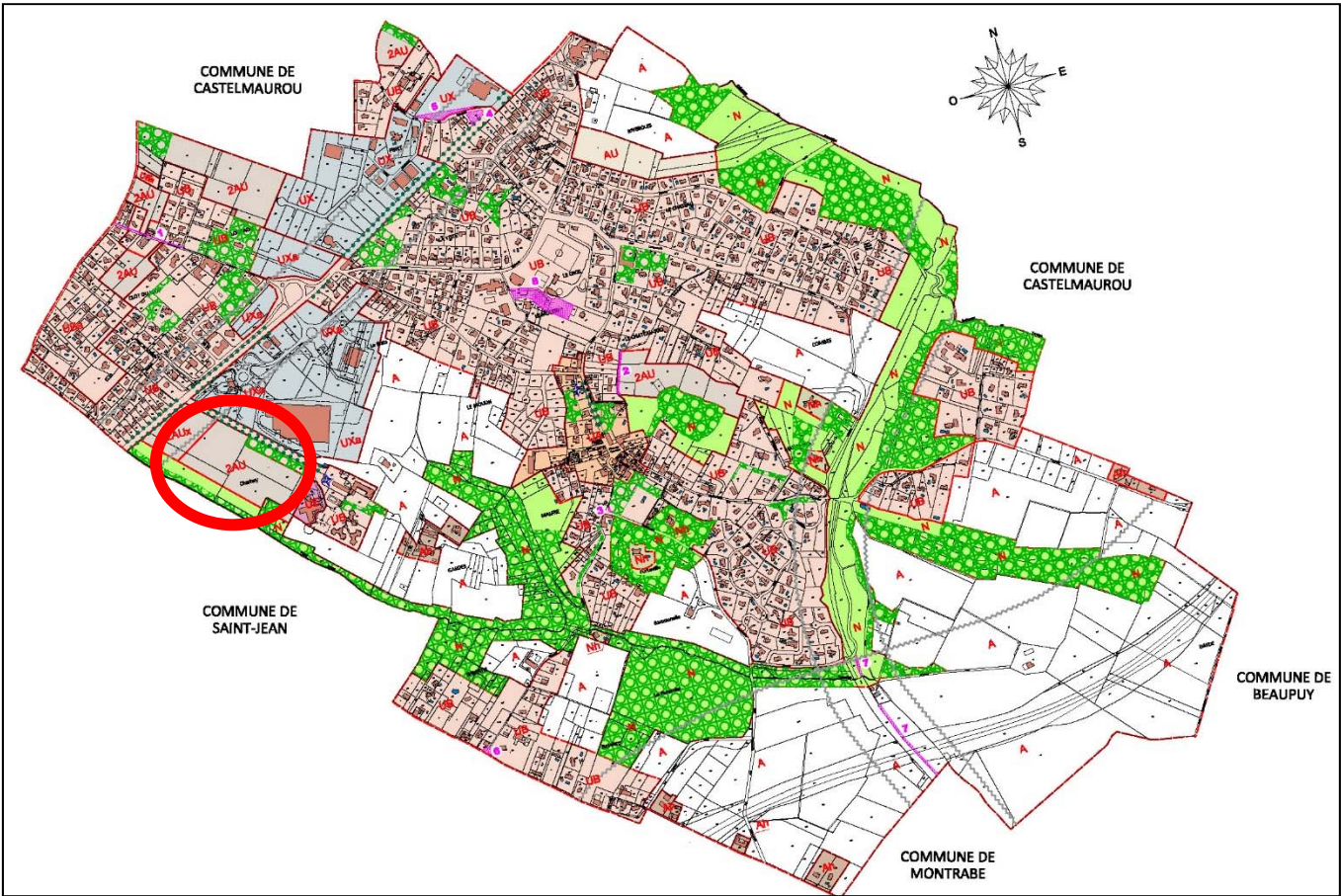
• Les pièces graphiques après modification :



1.1.3.3 Création d'un secteur UBa au niveau de « Charlary »

Une **opération de renouvellement urbain** est programmée au niveau du quartier de « Charlary » classé en **zone UB** du Plan Local d'Urbanisme. L'objectif est de démolir un bâtiment vétuste et délabré afin de reconstruire des petits collectifs destinés à du logement social. Afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient de créer un **secteur UBb** comportant des règles spécifiques. Les pièces graphiques et écrites du règlement sont modifiées.

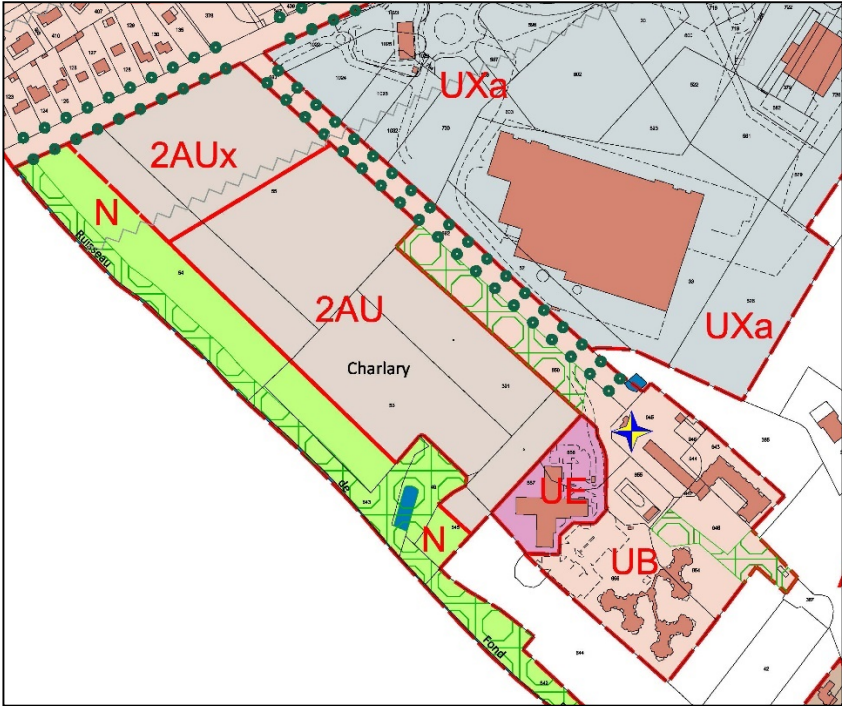
• Situation de la zone UB de « Charlary »



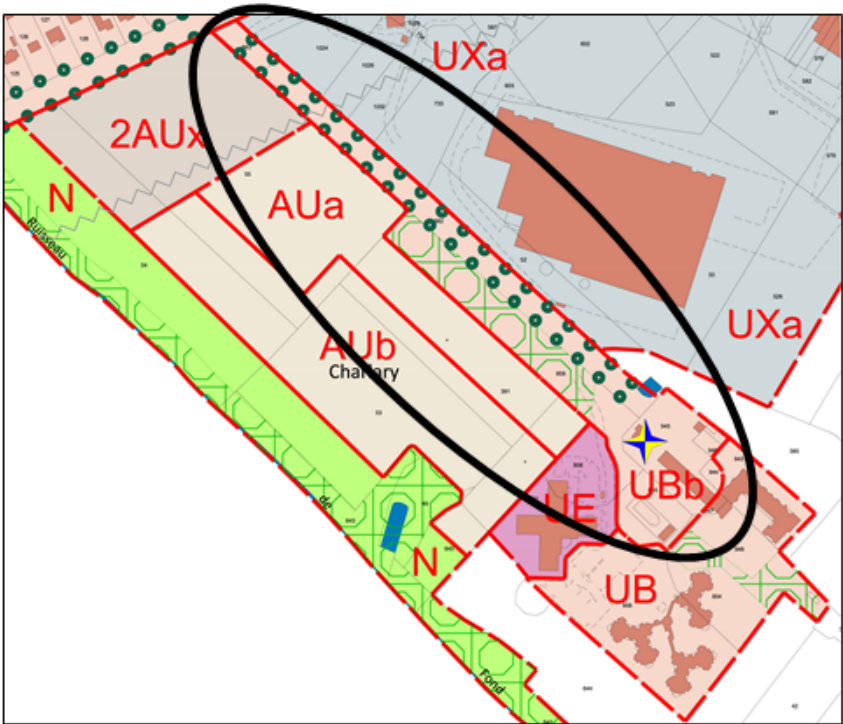
- **Modification des pièces graphiques du règlement**

La zone UB au niveau du quartier de « Charlary » est reclassée en **secteur UBb**. Ce secteur comprendra des règles spécifiques permettant une opération de renouvellement urbain et, notamment, une densité plus importante.

- **Les pièces graphiques avant modification :**



- **Les pièces graphiques après modification :**



- **Modification des pièces écrites du règlement**

Afin de permettre cette opération de renouvellement urbain et, notamment, une densité plus importante, il convient de modifier les articles UB6, UB7, UB8, UB9, UB10 et UB13.

- **Article UB6 avant modification :**

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'emprise de la Route Départementale N°888 au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article UB6 après modification :**

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Dans la zone UB et le secteur UBa :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'emprise de la Route Départementale N°888 au moins égale à 25 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu’aux constructions et installations destinées aux équipements d’intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBb :

Les constructions et installations doivent être implantées à l’alignement ou à une distance de l’alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu’aux constructions et installations destinées aux équipements d’intérêt collectif et de services publics.



- Article UB7 avant modification :

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l’article R.123-10-1 du Code de l’Urbanisme, les règles suivantes s’appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l’élevage d’animaux) ainsi qu’aux constructions et installations destinées aux équipements d’intérêt collectif et de services publics.

- Article UB7 après modification :

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l’article R.123-10-1 du Code de l’Urbanisme, les règles suivantes s’appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance.

- Dans la zone UB et le secteur UBa :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10m² (non destinés à l’élevage d’animaux) ainsi qu’aux constructions et installations destinées aux équipements d’intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBb :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies
- Soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l’autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10m² (non destinés à l’élevage d’animaux) ainsi qu’aux constructions et installations destinées aux équipements d’intérêt collectif et de services publics.



- Article UB8 avant modification :

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être implantées à 5 mètres minimum les unes des autres.

- Article UB8 après modification :

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Dans la zone UB et le secteur UBa :

Les constructions et installations situées sur une même propriété doivent être implantées à 5 mètres minimum les unes des autres.

- Dans le secteur UBb :

Non réglementé.



- **Article UB9 avant modification :**

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Dans la zone UB :

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article UB9 après modification :**

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Dans la zone UB :

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBa :

L'emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur UBb :

L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article UB10 avant modification :**

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article UB10 après modification :**

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

- Dans la zone UB et le secteur UBa :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur UBb :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



• **Article UB13 avant modification :**

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières :

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale, comprendre une aire de jeux et ne peut être inférieur à 1 000 m²
- toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à raison d'un plan tous les 10 mètres

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

• **Article UB13 après modification :**

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Excepté dans le secteur UBb, sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières :

- 10 % au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale, comprendre une aire de jeux et ne peut être inférieur à 1 000 m²
- toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale à raison d'un plan tous les 10 mètres

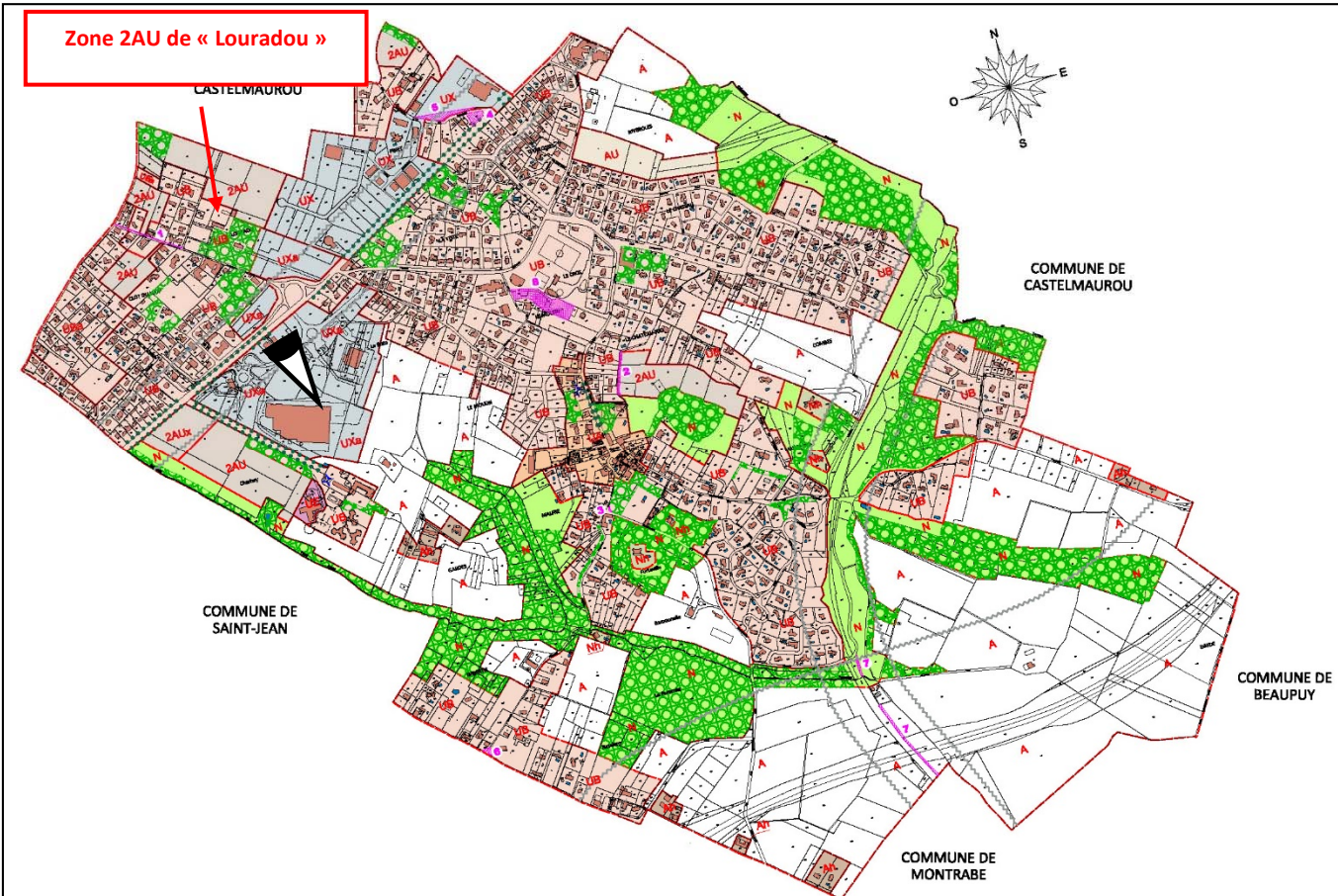
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

1.1.3.4 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « Louradou »

Ce secteur, actuellement classé en zone 2AU (zone destinée à une urbanisation différée), est situé au Nord-ouest de la commune, entre le quartier pavillonnaire de « Louradou » et la zone d'activités de « Pinet ». Concernant l'aménagement de ce secteur et sa destination, une réflexion a été menée par la commune et les futurs aménageurs. Un projet a été défini sur une partie de la zone 2AU. Afin de permettre sa réalisation, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement et de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une partie de la **zone 2AU de « Louradou »** (4,4 hectares) est reclassée en **zone AU** et en **secteur AUa**.

Le projet consiste en la réalisation de **deux lotissements de 54 lots** au total permettant l'accueil d'environ **135 habitants**. La superficie moyenne des lots est de 1 000 m². La capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement) est suffisante au droit de l'unité foncière.

• **Situation de la zone 2AU de « Louradou »**

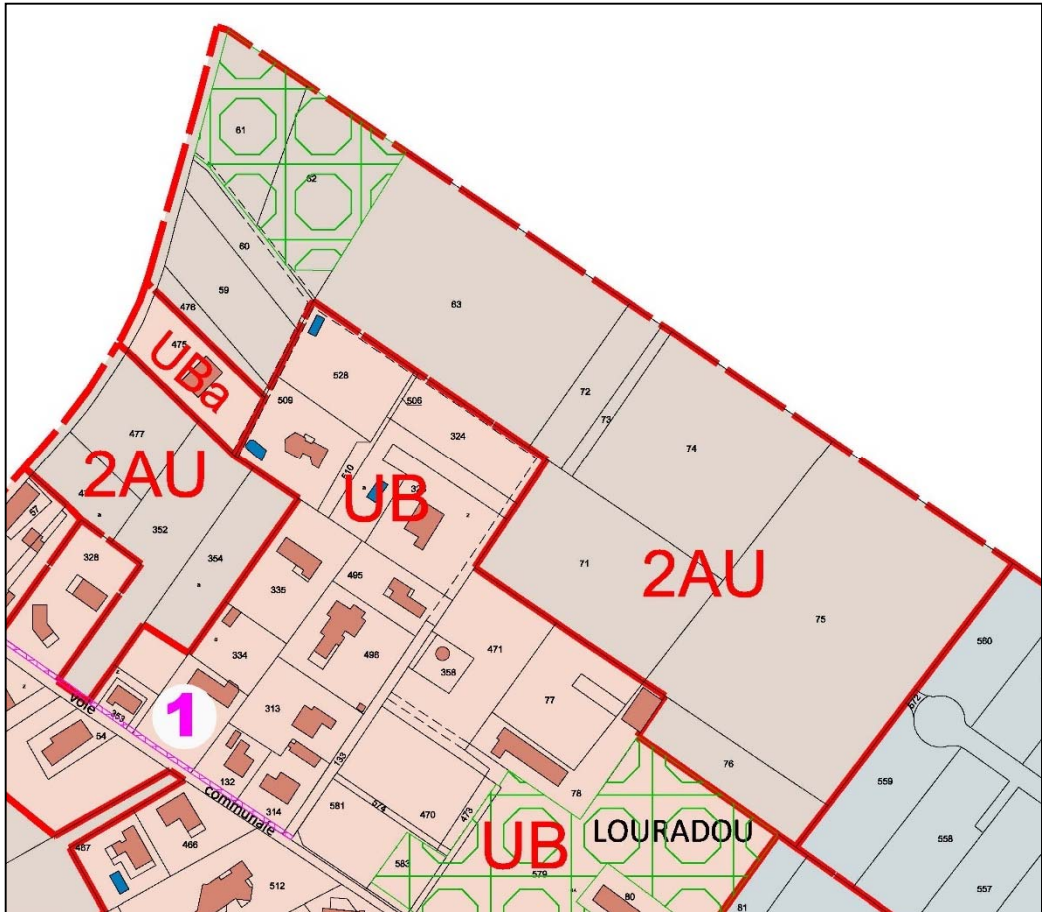




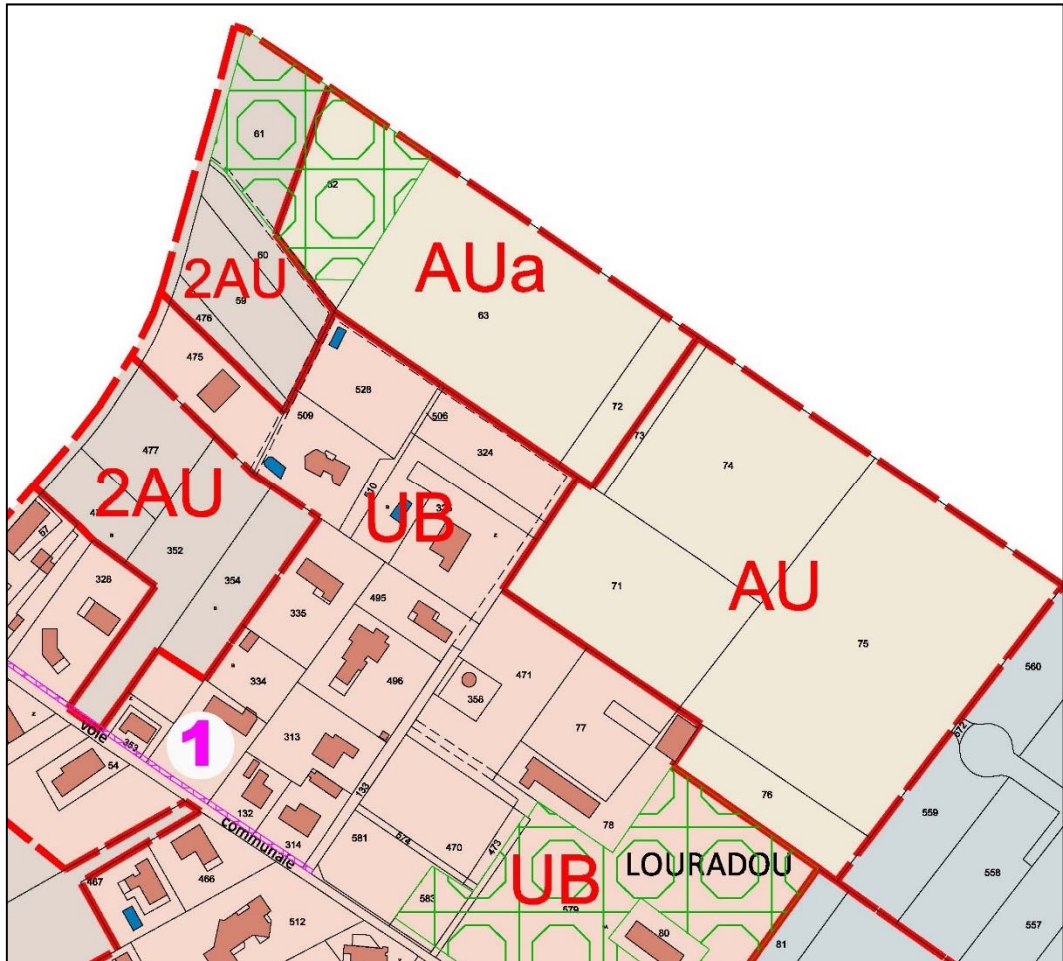
- **Modification des pièces graphiques du règlement**

Une partie de la zone 2AU de « Louradou » est reclassé en zone AU et en secteur AUa.

- **Les pièces graphiques avant modification :**



- **Les pièces graphiques après modification :**



- **Modification des pièces écrites du règlement**

Le projet défini au niveau des parcelles n°62, 63 et 72 nécessite la création d'un **secteur AUa** dans lequel les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ainsi que sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Il convient donc de modifier les articles AU6, AU7 et AU9.

- **Article AU6 avant modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article AU6 après modification :**

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Dans la zone AU :**
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Dans le secteur AUa :**
Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article AU7 avant modification :**

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Article AU7 après modification :**

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- **Dans la zone AU :**
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de fond de parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur AUa :
Les constructions et installations doivent être implantées :
 - Soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. Dans ce cas, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
 - Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques, aux abris de jardin de moins de 10 m² (non destinés à l'élevage d'animaux) ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.



- Article AU9 avant modification :

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Article AU9 après modification :

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

- Dans la zone AU :
L'emprise au sol ne peut excéder :

- 25% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale ne comporte qu'un étage
- 20% de la superficie de l'unité foncière si la construction principale comporte deux étages

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- Dans le secteur AUa :
L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

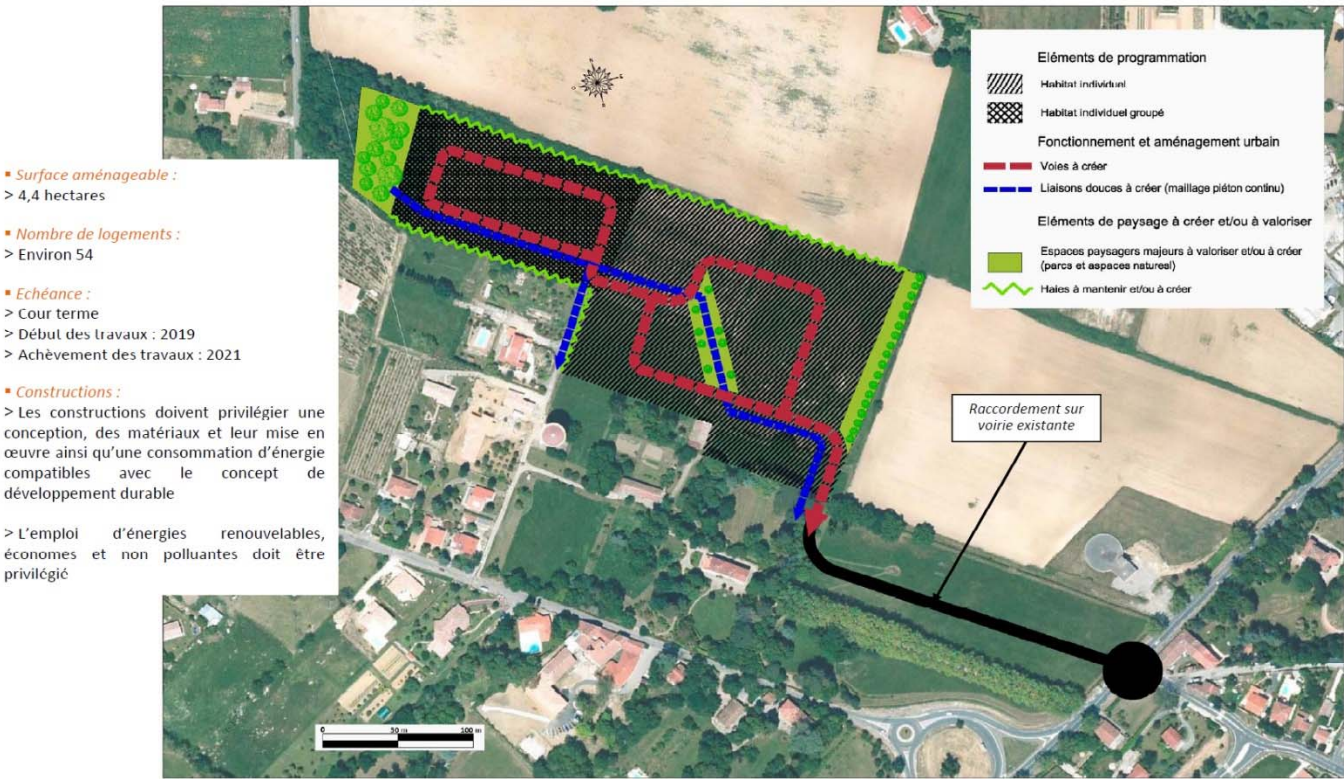
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines et à leurs locaux techniques de 5 m² maximum, aux abris de jardin de moins de 10 m² ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

• Définition d’Orientations d’Aménagement et de Programmation

Afin d’assurer un aménagement cohérent de la **zone AU et du secteur AUa « Louradou »**, des Orientations d’Aménagement et de Programmation sont définies :

- ↳ Le raccordement doit être réalisé sur la voirie existante qui dessert la zone d’activités
- ↳ Une voie primaire doit traverser la zone AU et le secteur AUa d’Est en Ouest
- ↳ Une zone « tampon » doit être réalisée entre la zone AU et la zone d’activités existante

QUARTIER DE « LOURADOU » : PRINCIPES D’AMÉNAGEMENT

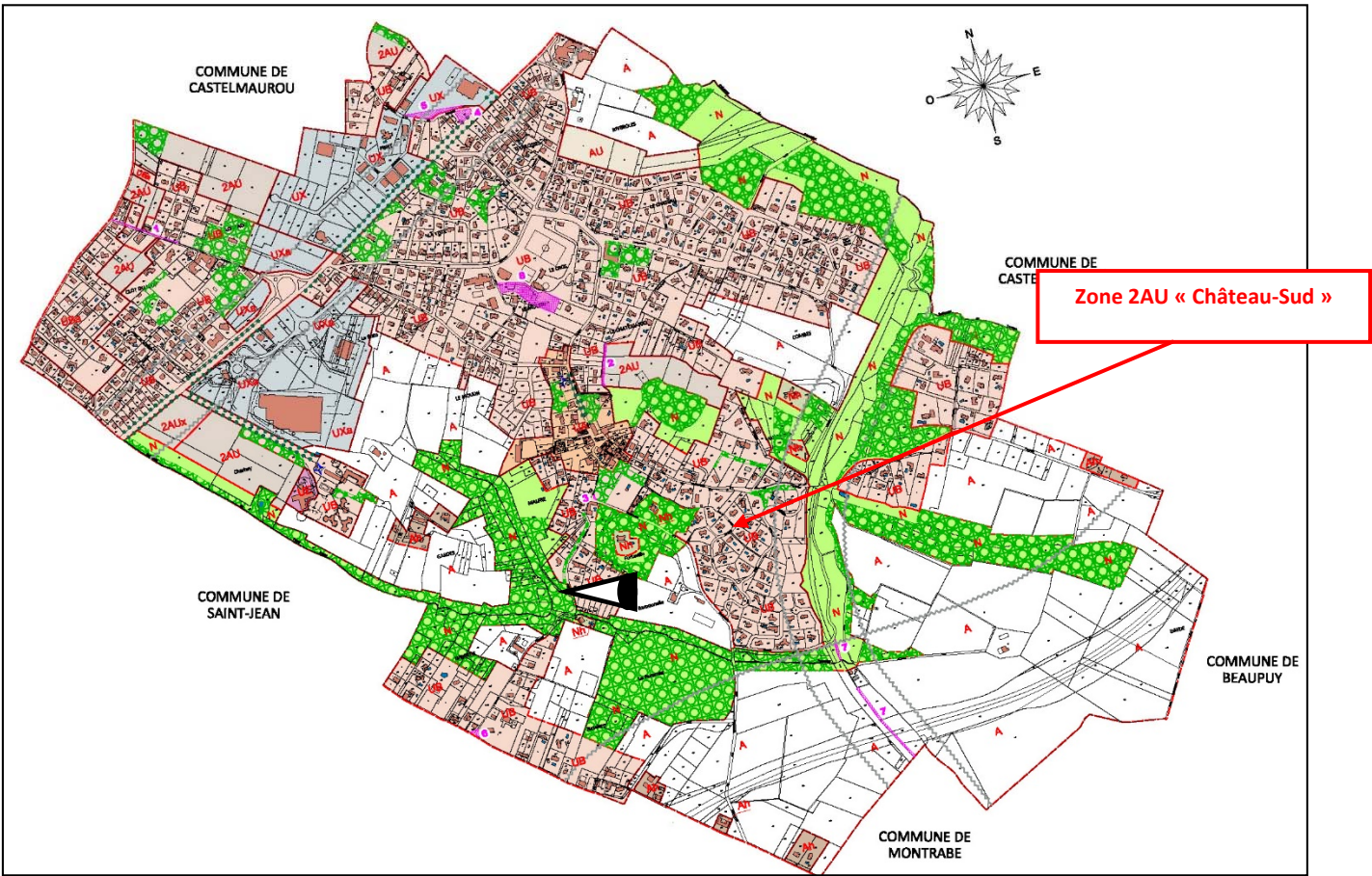


1.1.3.5 L’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU «Château-Sud »

Ce secteur, actuellement classée en zone 2AU (zone destinée à une urbanisation différée), est situé en continuité du centre-bourg et des équipements existants. Concernant l’aménagement de ce secteur et sa destination, une réflexion a été menée par la commune et le futur aménageur. Un projet a été défini sur la totalité de la zone non bâtie et une partie de la zone UB. Afin de permettre sa réalisation, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement et de définir des Orientations d’Aménagement et de Programmation. La **zone 2AU « Château-Sud »** et une partie de la zone UB sont reclassées en zone AU et en secteur AUb.

Le projet consiste en la réalisation d’un **lotissement de 24 lots** permettant l’accueil d’environ **60 habitants**. La superficie moyenne des lots est de 1 000 m². La capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement) est suffisante au droit de l’unité foncière.

• Situation de la zone 2AU « Château-Sud »

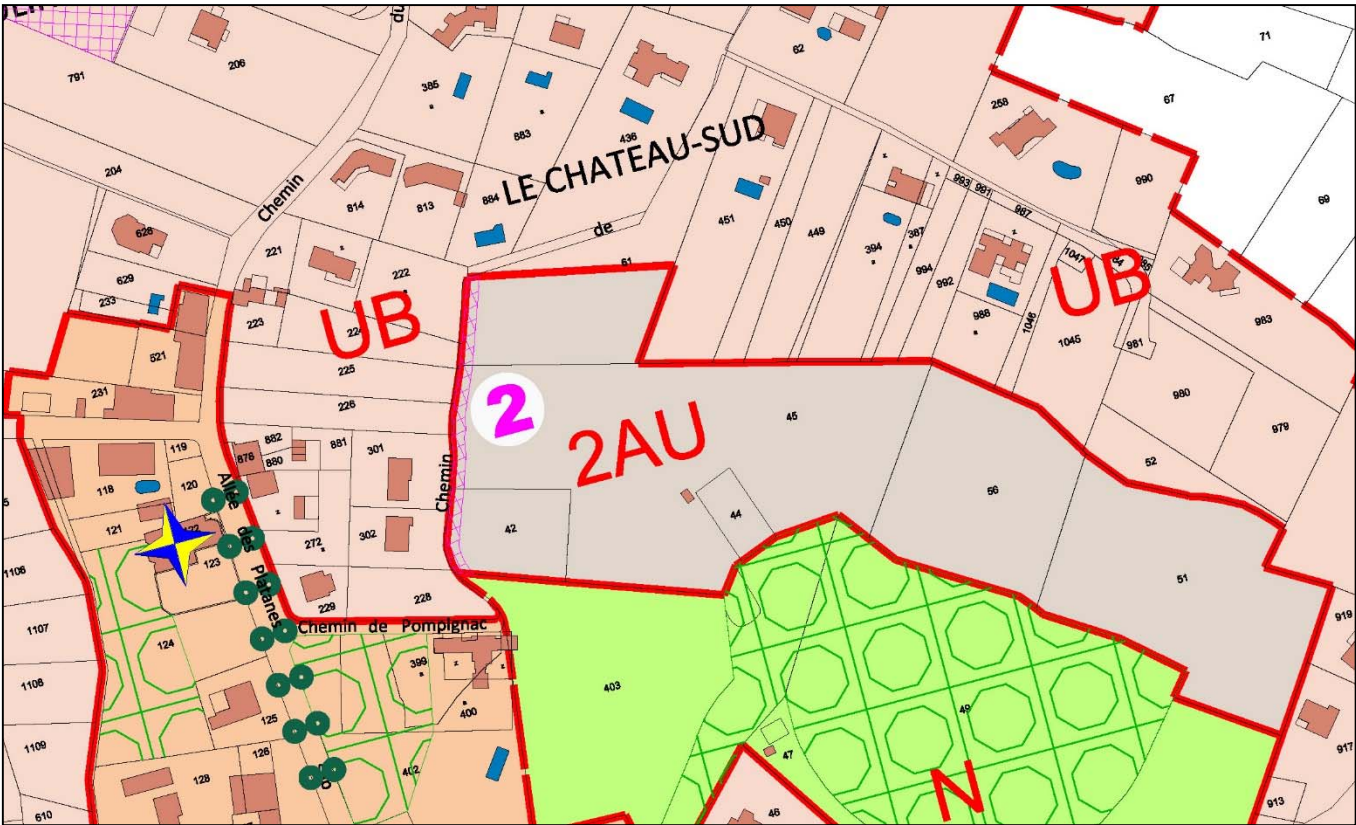




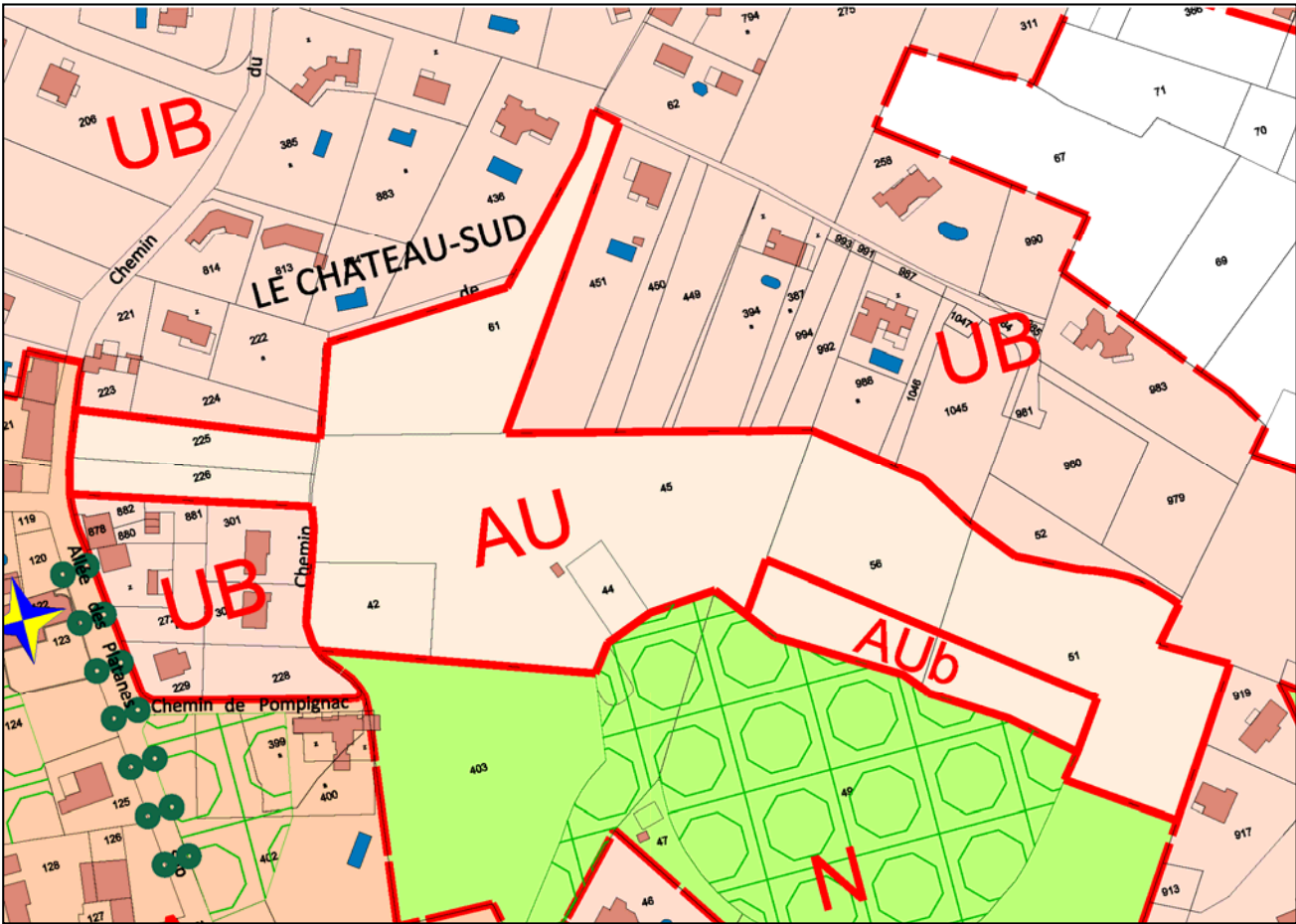
- **Modification des pièces graphiques du règlement**

La zone 2AU « Château-Sud » est reclassé en zone AU. Afin d’assurer un aménagement cohérent du secteur, la partie Nord de la parcelle n°61 est intégrée à la zone AU ainsi que les parcelles n°225 et 226 qui permettront de réaliser une voirie débouchant directement sur le chemin du Château. De ce fait, l’emplacement réservé n°2 « Aménagement du chemin de Pompignac» n’a plus d’intérêt, il est donc supprimé. Un secteur AUB est créé afin de permettre l’urbanisation de parcelles dont la superficie est d’environ 500 m².

- **Les pièces graphiques avant modification :**



- **Les pièces graphiques après modification :**



- **Modification des pièces écrites du règlement**

Aucune règle spécifique n’est créée pour le secteur AUB. Toutes les règles seront identiques à celles de la zone AU excepté celles concernant l’emprise au sol qui seront identiques à celles du secteur AUa (CES : 50%).

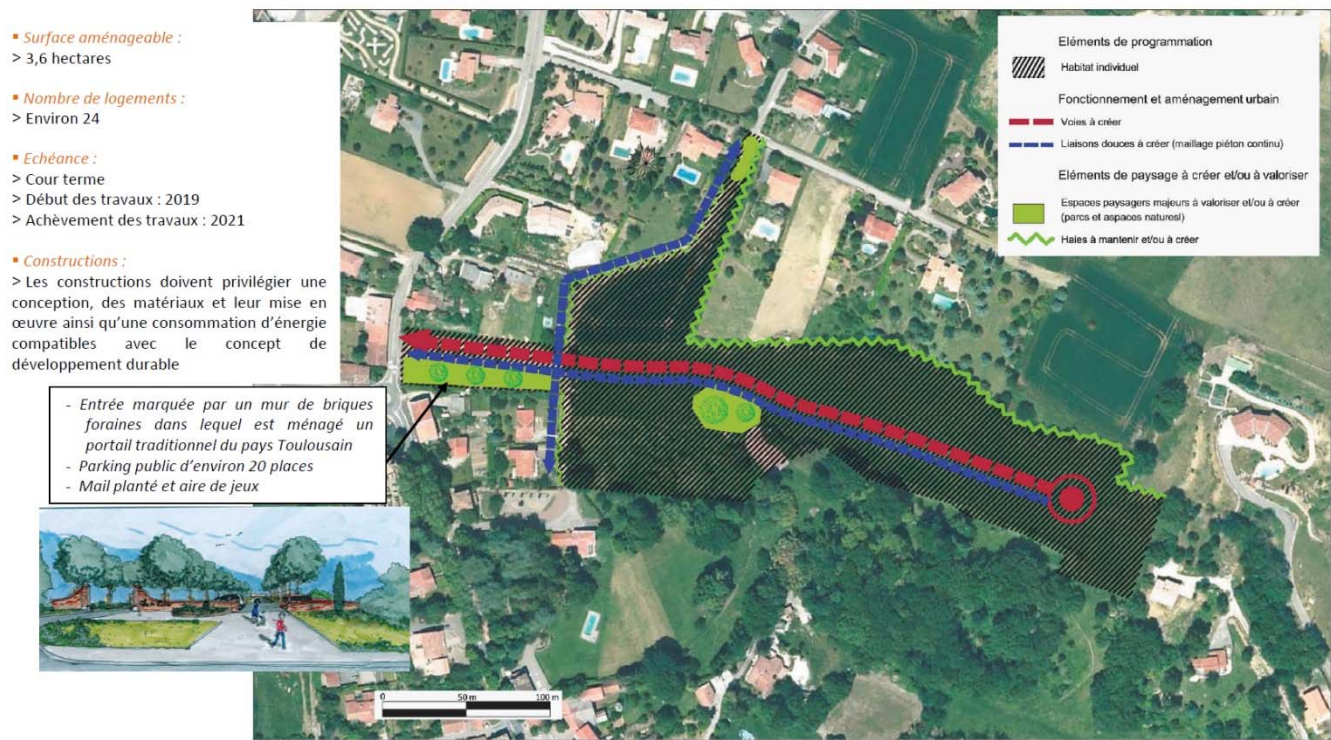
Il est juste précisé dans les articles AU6 et AU7 que les dispositions ne s’appliquent pas aux garages de moins de 20 m².

• **La définition d’Orientations d’Aménagement et de Programmation**

Afin d’assurer un aménagement cohérent de la **zone AU « Château-Sud »**, des Orientations d’Aménagement et de Programmation sont définies :

- ↳ Un **carrefour sécurisé** doit être aménagé au niveau de l’intersection avec le chemin du Château
- ↳ Une **voie primaire** doit traverser la zone d’Ouest en Est et se terminer par un **dispositif de retournement**
- ↳ Un **espace vert public** doit être réalisé dans le prolongement du bois existant au Sud de la zone

QUARTIER DE « CHÂTEAU-SUD » : PRINCIPES D’AMÉNAGEMENT

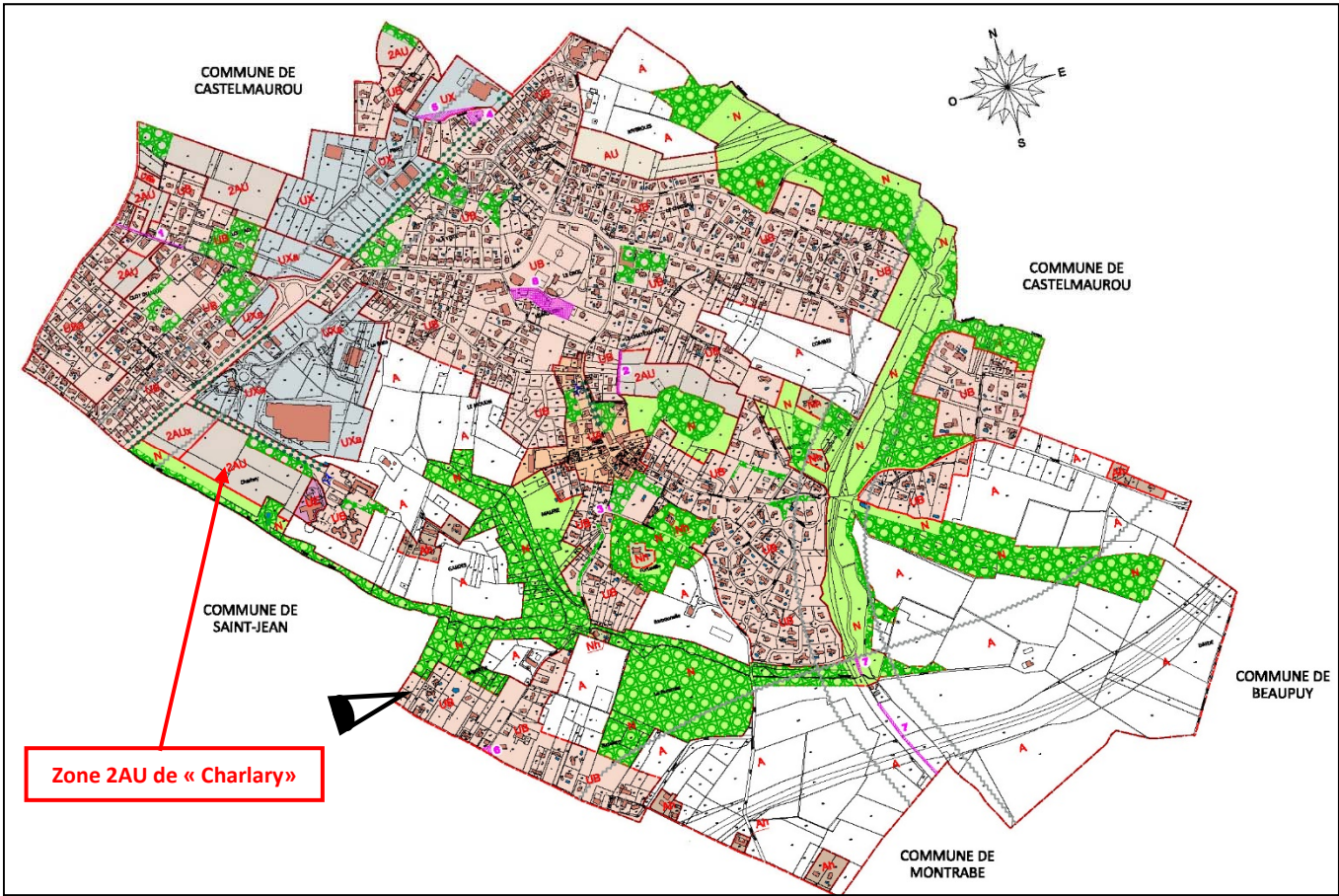


1.1.3.6 Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU de «Charlary»

Ce secteur, actuellement classé en zone 2AU (zone destinée à une urbanisation différée), est situé à l’Ouest de la commune, entre la commune de Saint-Jean, le centre commercial et le quartier du « Clot du Loup ». Concernant l’aménagement de ce secteur et sa destination, une réflexion a été menée par la commune. Sa **situation privilégiée**, à proximité des équipements commerciaux et des transports en commun, permet à la commune d’y imposer du logement locatif. Afin d’ouvrir à l’urbanisation la zone 2AU de « Charlary », il convient de modifier les pièces graphiques du règlement et de définir des Orientations d’Aménagement et de Programmation.

Le projet consiste en la réalisation d’environ **33 lots et 3 macrolots sur 4,6 hectares**. La capacité des réseaux (eau potable, défense incendie, électricité et assainissement) est suffisante au droit de l’unité foncière.

• **Situation de la zone 2AU de « Charlary »**

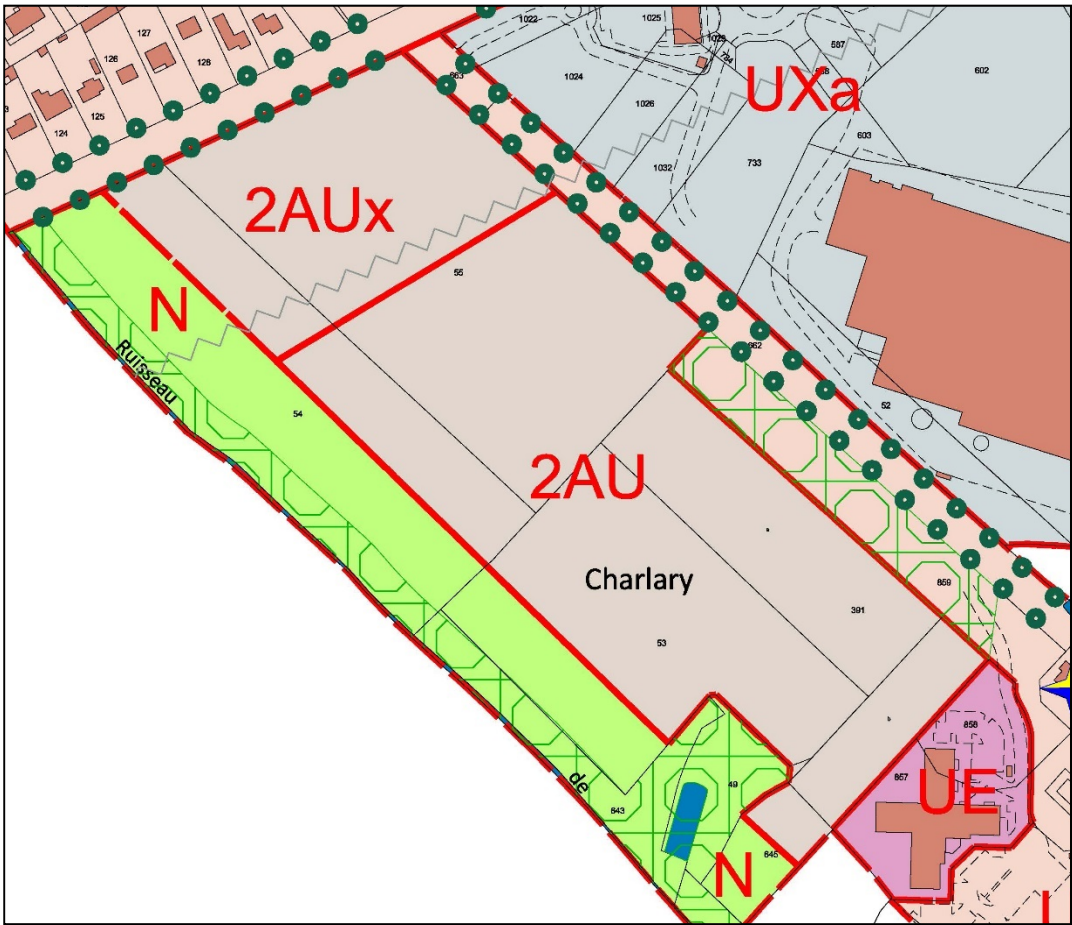




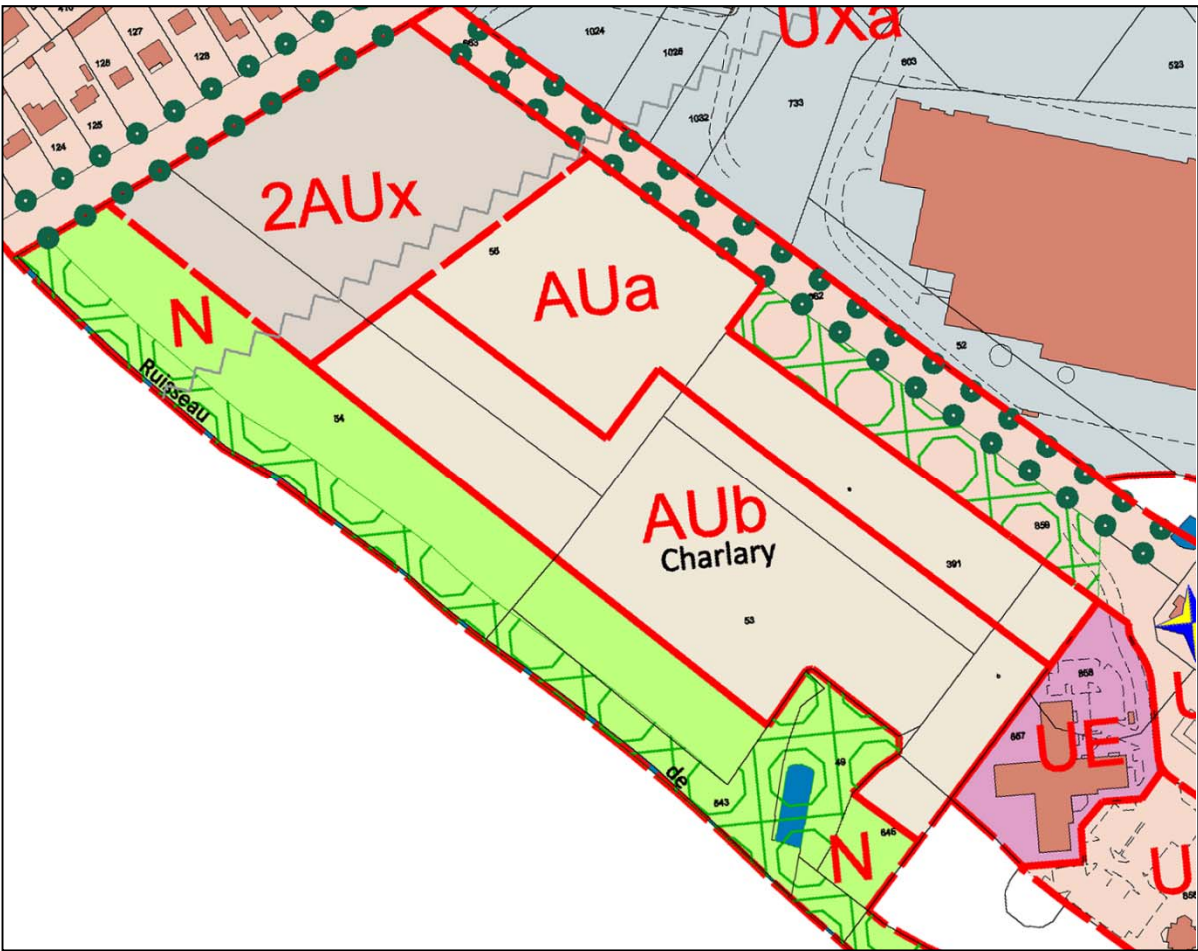
- *Modification des pièces graphiques du règlement*

La zone 2AU de « Charlary » est reclassé en secteurs AUa et AUb. Les pièces écrites du règlement ne sont pas modifiées. En effet, les règles qui s’appliqueront dans le secteur AUa de « Charlary » sont identiques à celles du secteur AUa de « Louradou ». Ce sont des secteurs dans lesquels une densité un peu plus importante est autorisée sous forme d’habitat intermédiaire. La partie restante est classée en AUb qui correspond à une densité intermédiaire.

- Les pièces graphiques avant modification :



- Les pièces graphiques après modification :

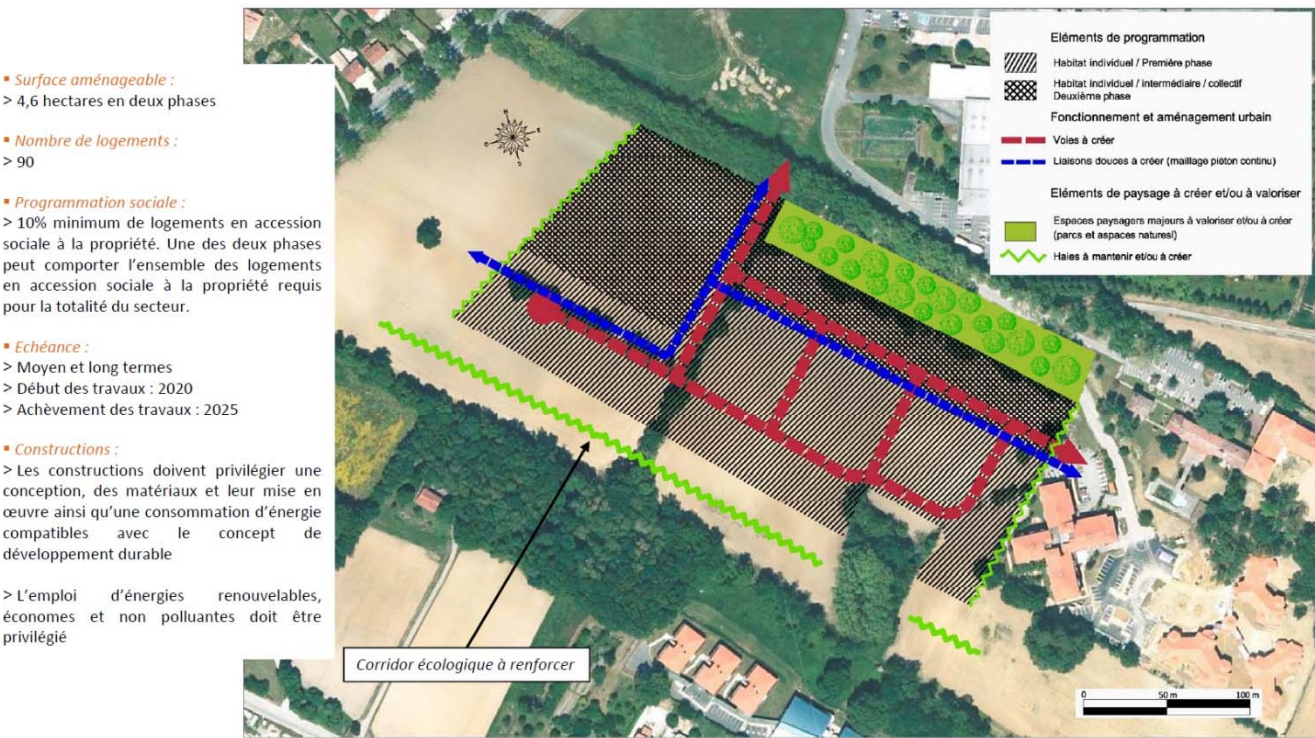


• Définition d’Orientations d’Aménagement et de Programmation

Afin d’assurer un aménagement cohérent des secteurs AUa et Aub de « Charlary », des Orientations d’Aménagement et de Programmation sont définies :

- Le raccordement doit être réalisé sur la voirie existante
- Deux voies principales doivent traverser les secteurs AUa et Aub du Sud-est au Nord-ouest
- Une aire de retournement doit être réalisée à l’extrémité Nord-ouest de la zone AU

QUARTIER DE « CHARLARY » : PRINCIPES D’AMÉNAGEMENT



1.1.3.7 Définition d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation thématique « habitat » suite aux observations de la DDT31

Une Orientation d’Aménagement et de Programmation thématique « habitat » a été définie sur l’ensemble des zones à vocation principales d’habitat suite aux observations de la Direction Départementale des Territoires.

Celle-ci permet de préciser les besoins en logements et la répartition de la production sur le territoire. Il a été précisé dans le règlement des zones UA et UB que toutes les constructions et installations autorisées dans ces zones le seront à condition qu’elles soient compatibles avec les orientations d’aménagement définies par le PLU.

Cette OAP « Habitat » précise :

- La programmation (type d’habitat), la densité et le potentiel de renouvellement urbain dans les zones UA et UB
- La programmation (type d’habitat), la densité, la part de logements sociaux et les échéances d’ouverture à l’urbanisation dans les zones AU.

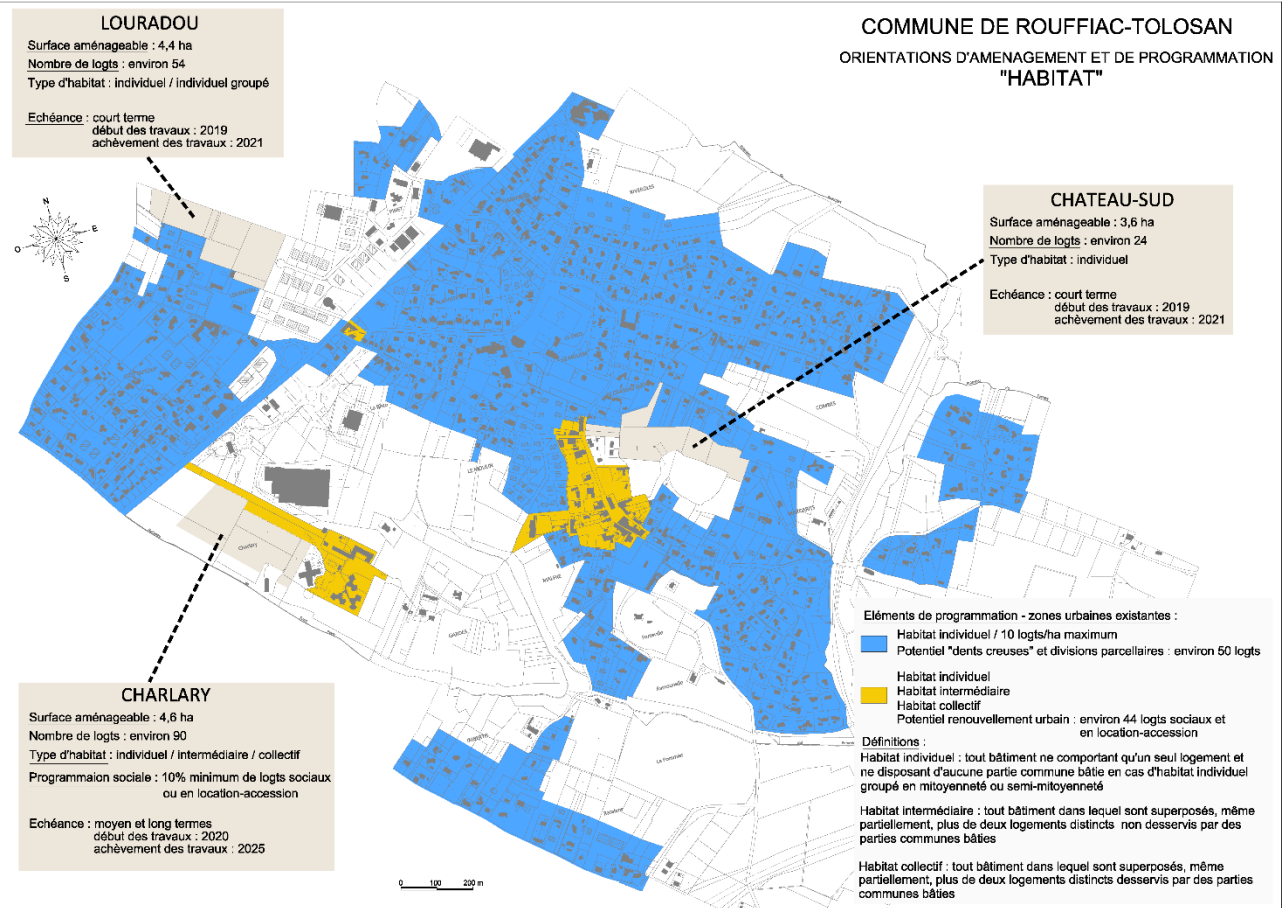


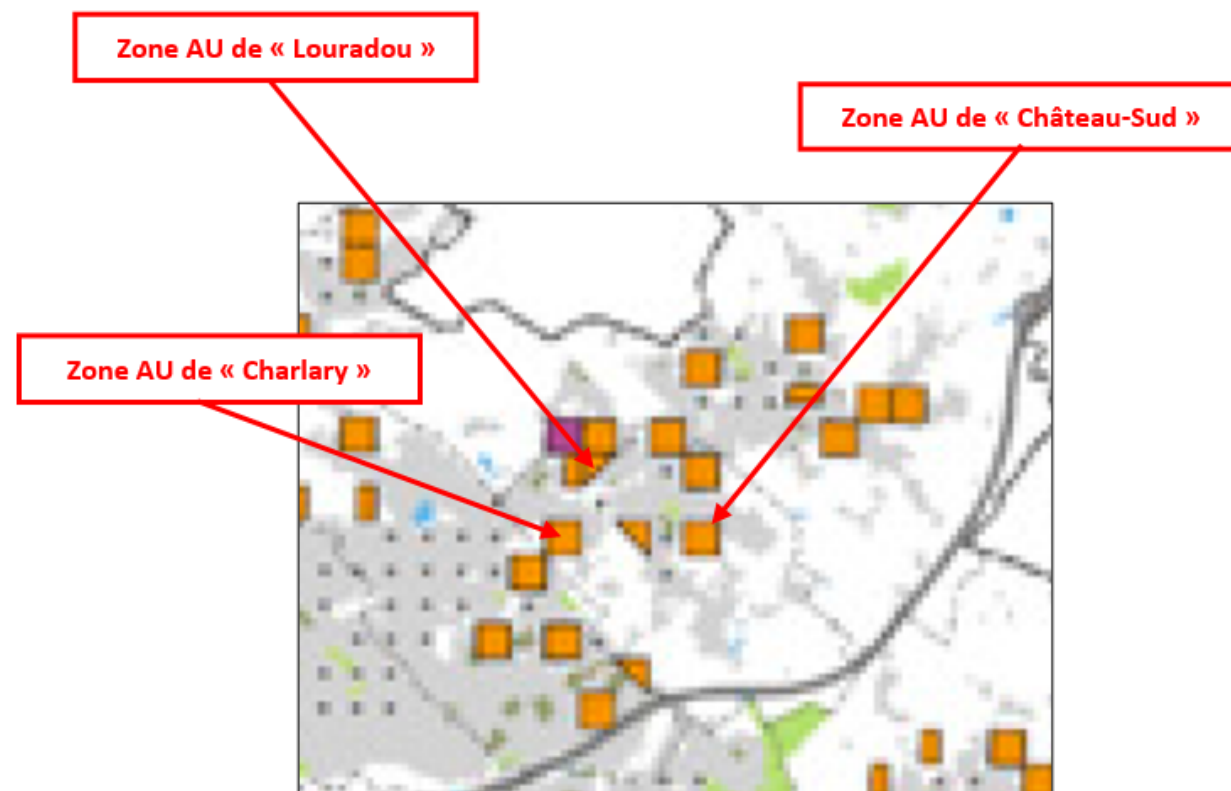
Tableau récapitulatif de l’échéancier des zones de projet à vocation principale d’habitat

	Secteurs	Estimation nombre de logements	Estimation nombre de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété	Echéances prévisionnelles
Intensification urbaine	Dents creuses et divisions parcellaires en zone UB	50 logements <u>théoriques</u>	<u>Hypothèse</u> de 20 logements sous forme de lotissements ou PC valant division (sur les 50) soit <u>potentiellement</u> 1 logement locatif social (LLS) et 1 en accession sociale	A l’horizon 2025
	Projet de renouvellement urbain à Charlary	44 logements	21 LLS + 23 en accession sociale	Court terme
Zones à urbaniser	Zone AU de Louradou	54 logements	/	Court terme
	Zone AU de Château-Sud	24 logements	/	Court terme
	Zone Aub de Charlary	33 logements	3 en accession sociale	Moyen terme
	Zone AUa de Charlary	57 logements	6 en accession sociale	Moyen et long termes
TOTAL		262 logements potentiels au total à l’horizon 2025	22 LLS, soit 8,4 % de la production totale + 33 en accession sociale, soit 12,6 % de la production totale	

1.1.4 Compatibilité des modifications avec le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine a été approuvé le 27 avril 2017. Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) du SCoT identifie Rouffiac-Tolosan comme « territoire de développement mesuré ».

- ↳ Un « demi-pixel mixte » est positionné au niveau de la zone AU de « Louradou », soit 4,5 hectares de capacité d'urbanisation
- ↳ Un « pixel mixte » est positionné au niveau de la zone AU de « Château-Sud », soit 9 hectares de capacité d'urbanisation
- ↳ Un « pixel mixte » est positionné au niveau de la zone AU de « Charlary », soit 9 hectares de capacité d'urbanisation



Concernant la **prescription N°60 du SCoT**, « Dans les territoires de développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être ouvertes dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) qu'à hauteur de 50 % des pixels inscrits au SCoT 2012 avant 2020 et 50 % après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées », les capacités foncières de Rouffiac-Tolosan étaient de l'ordre de **49,5 hectares à l'horizon 2030 dans le SCoT de 2012** (4,5 « pixels mixtes » soit 40,5 hectares et 1 « pixel activités » soit 9 hectares) et, donc, de **24,75 hectares à l'horizon 2020**.

Actuellement, les secteurs suivants d'une **superficie totale de 14,5 hectares** ont été urbanisés ou sont ouverts à l'urbanisation (carte « analyse de la consommation des espaces et de la capacité d'accueil au regard des prescriptions du SCoT » annexée au rapport complémentaire) :

- ↳ Zone UB de « Ratalens » pour une superficie de **2 hectares**
- ↳ Zones UB et UX de « Louradou » pour une superficie de **5,2 hectares**
- ↳ Zone AU de « Riveroles » pour une superficie de **3 hectares**
- ↳ Zone UB « centre-village » pour une superficie de **3,5 hectares**

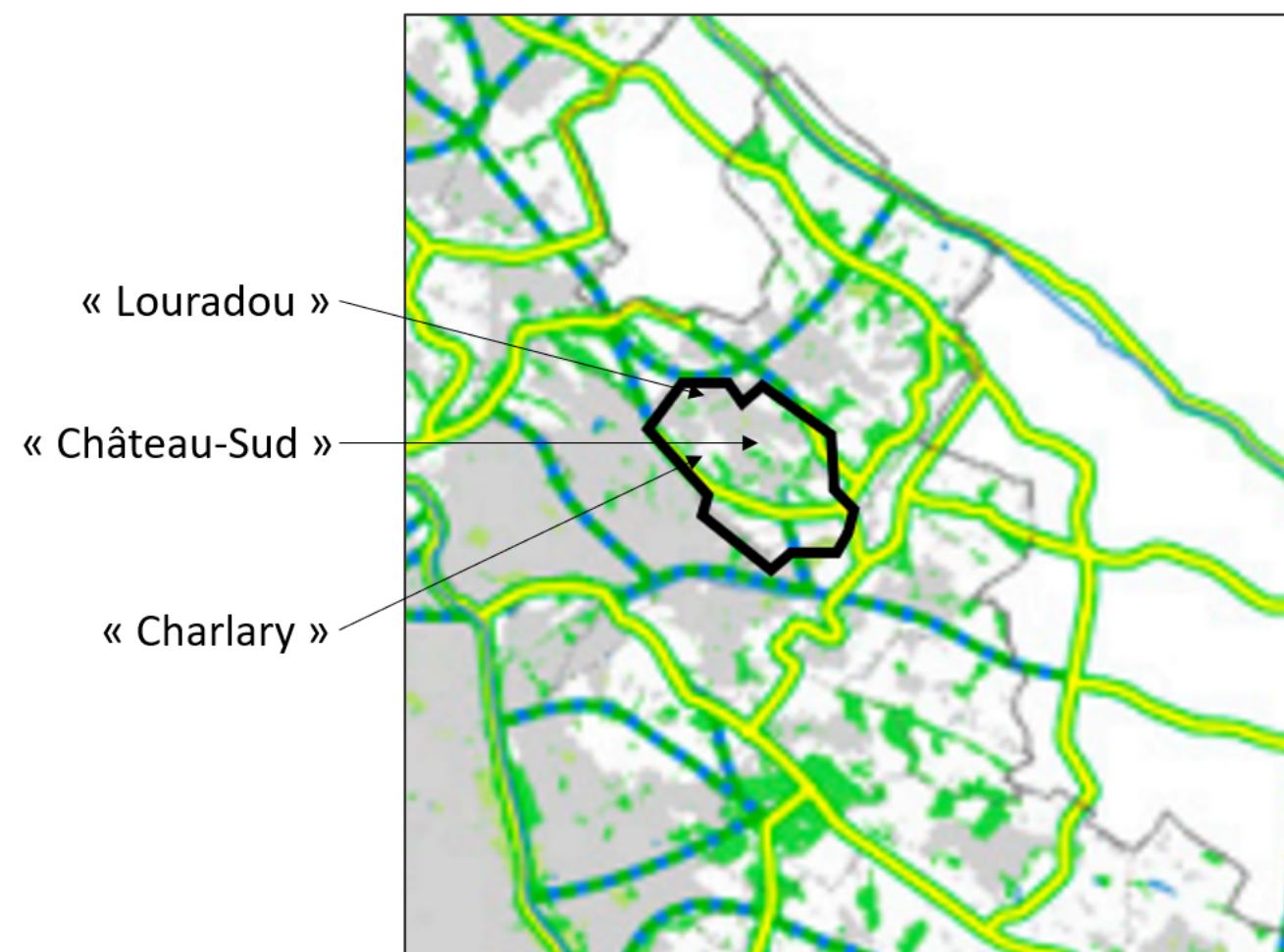
↳ Zone UB de « Château-Sud » pour une superficie de **0,8 hectare**

Etant donné que, selon la prescription N°60 du Scot, la capacité d'urbanisation restante est de l'ordre de **10,25 hectares à l'horizon 2020** (24,75-14,50), l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU de « Louradou » d'une superficie de 4,4 hectares et de la zone 2AU de « Château-Sud » d'une superficie de 3,6 hectares est **compatible avec les orientations du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**.

L'urbanisation de « Charlary » ne débutera qu'en 2020 pour s'achever en 2021.

Le SCoT reprend les prescriptions émises par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique qui définit notamment les trames vertes et bleues à maintenir ou remettre en état.





Le ruisseau de Fond de Peyre et le ruisseau du pommier constituent une continuité écologique traversant la commune sur sa moitié Sud mais **n'impactant pas les zones à ouvrir à l'urbanisation** dans le cadre de la présente modification. En effet, si un **espace naturel est présent au Sud de la zone de « Château-Sud »**, l'OAP définie pour ce secteur prévoit la création d'un espace vert permettant de prolonger l'espace naturel, l'ouvrir sur le tissu urbain et **limiter l'impact des constructions sur celui-ci**.

La zone de « Louradou » n'est pas concernée par les continuités écologiques de nature prescriptive émises par le SCoT.

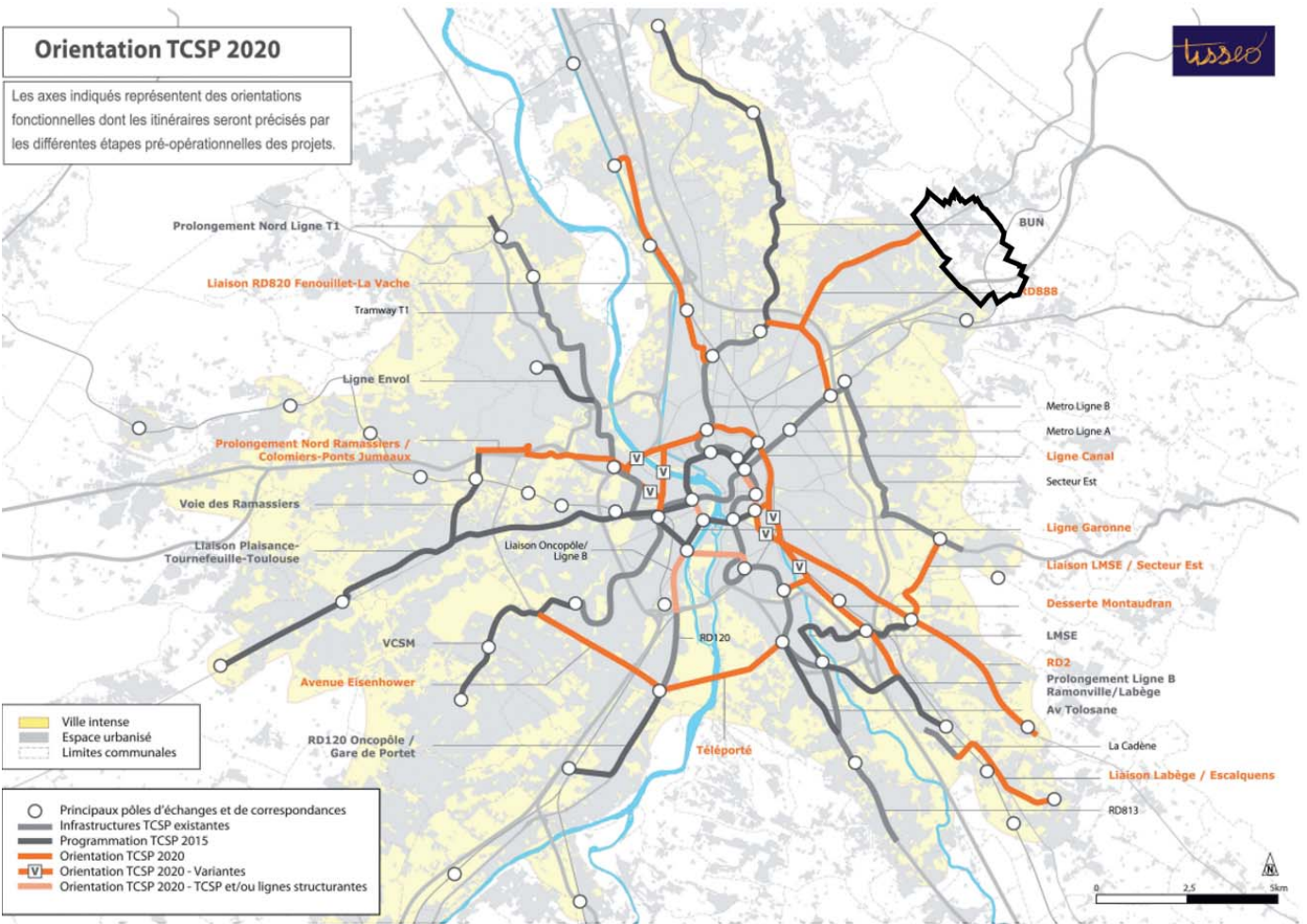
Enfin, la **zone de « Charlary »** entre la continuité écologique principale de la commune et un espace **naturel sans pour autant empiéter sur l'un ou l'autre de ces éléments identifiés par le SCoT et le SRCE**. Un espace est laissé libre entre le secteur ayant vocation à être urbanisé et la continuité écologique représentée par le ruisseau de Fond de Peyre, qui a par ailleurs été classé en zone « N » dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ainsi, le projet de modification du PLU de Rouffiac-Tolosan est compatible avec les orientations environnementales et notamment le dessin des continuités écologiques définies par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

1.1.5 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain en vigueur

Le PDU en vigueur prévoit la création de Transports en Commun en Site Propre jusqu’à la zone de Charlary, située à Rouffiac-Tolosan, à l’horizon 2020. Cette orientation conforte la stratégie communale d’urbanisation de ce secteur puisqu’elle traduit la cohérence transport-urbanisme des deux projets.

En ce sens, la modification du PLU de Rouffiac-Tolosan est compatible voire justifie la stratégie déployée par le Plan de Déplacements Urbain.



1.1.6 Articulation avec les plans et programmes

- Tableau des plans et programmes de l'article L. 122-4 du Code de l'environnement

Plan, schéma, programme, document de planification	Concerné ou non
Programme opérationnel mentionné à l'article 32 du règlement (CE) n° 1083/2006 du Conseil du 11 juillet 2006 portant dispositions générales sur le Fonds européen de développement régional, le Fonds social européen et le Fonds de cohésion et abrogeant le règlement (CE) n° 1260/1999	Non
Schéma décennal de développement du réseau prévu par l'article L. 321-6 du code de l'énergie	Non

Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables prévu par l'article L. 321-7 du code de l'énergie	Non
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux prévu par les articles L. 212-1 et L. 212-2 du code de l'environnement	Concerné
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux prévu par les articles L. 212-3 à L. 212- 6 du code de l'environnement	Concerné
Document stratégique de façade prévu par l'article L. 219-3 code de l'environnement et document stratégique de bassin prévu à l'article L. 219-6 du même code	Non
Plan d'action pour le milieu marin prévu par l'article L. 219-9 du code de l'environnement	Non
Plan, schéma, programme, document de planification	Concerné ou non
Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie prévu par l'article L. 222-1 du code de l'environnement	Concerné
Zone d'actions prioritaires pour l'air mentionnée à l'article L. 228-3 du code de l'environnement	Non
Charte de parc naturel régional prévue au II de l'article L. 333-1 du code de l'environnement	Non
Charte de parc national prévue par l'article L. 331-3 du code de l'environnement	Non
Plan départemental des itinéraires de randonnée motorisée prévu par l'article L. 361-2 du code de l'environnement	Non
Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques prévues à l'article L. 371-2 du code de l'environnement	Concerné
Schéma régional de cohérence écologique prévu par l'article L. 371-3 du code de l'environnement	Concerné
Plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L. 414-4 du code de l'environnement à l'exception de ceux mentionnés au II de l'article L. 122-4 même du code	Non
Schéma mentionné à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.	Non
Plan national de prévention des déchets prévu par l'article L. 541-11 du code de l'environnement	Non
Plan national de prévention et de gestion de certaines catégories de déchets prévu par l'article L. 541-11-1 du code de l'environnement	Non
Plan régional ou interrégional de prévention et de gestion des déchets dangereux prévu par l'article L. 541-13 du code de l'environnement	Non
Plan départemental ou interdépartemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux prévu par l'article L. 541-14 du code de l'environnement	Non
Plan départemental ou interdépartemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics prévu par l'article L. 541-14-1 du code de l'environnement	Non
Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux d'Ile-de-France prévu par l'article L. 541-14 du code de l'environnement	Non
Plan de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics d'Ile-de-France prévu par l'article L. 541-14-1 du code de l'environnement	Non
Plan national de gestion des matières et déchets radioactifs prévu par l'article L. 542-1-2 du code	Non

de l'environnement	
Plan de gestion des risques d'inondation prévu par l'article L. 566-7 du code de l'environnement	Non
Programme d'actions national pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole prévu par le IV de l'article R. 211-80 du code de l'environnement	Non
Programme d'actions régional pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole prévu par le IV de l'article R. 211-80 du code de l'environnement	Non
Directives d'aménagement mentionnées au 1° de l'article L. 122-2 du code forestier	Non
Schéma régional mentionné au 2° de l'article L. 122-2 du code forestier	Non
Schéma régional de gestion sylvicole mentionné au 3° de l'article L. 122-2 du code forestier	Non
Plan pluriannuel régional de développement forestier prévu par l'article L. 122-12 du code forestier	Non

Plan, schéma, programme, document de planification	Concerné ou non
Réglementation des boisements prévue par l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime	Non
Schéma départemental d'orientation minière prévu par l'article L. 621-1 du code minier	Non
4° et 5° du projet stratégique des grands ports maritimes, prévus à l'article R. 103-1 du code des ports maritimes	Non
Schéma régional de développement de l'aquaculture marine prévu par l'article L. 923-1- 1 du code rural et de la pêche maritime	Non
Schéma national des infrastructures de transport prévu par l'article L. 1212-1 du code des transports	Non
Schéma régional des infrastructures de transport prévu par l'article L. 1213-1 du code des transports	Non
Plan de déplacements urbains prévu par les articles L. 1214-1 et L. 1214-9 du code des transports	Non
Contrat de plan Etat-région prévu par l'article 11 de la loi n° 82-653 du 29 juillet 1982 portant réforme de la planification	Concerné
Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire prévu par l'article 34 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions	Concerné
Schéma de mise en valeur de la mer élaboré selon les modalités définies à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions	Non
Schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris et contrats de développement territorial prévu par les articles 2,3 et 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris	Non
Schéma des structures des exploitations de cultures marines prévu par l'article 5 du décret n° 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines	Non

Directive de protection et de mise en valeur des paysages prévue par l'article L. 350-1 du code de l'environnement	Non
Plan de prévention des risques technologiques prévu par l'article L. 515-15 du code de l'environnement et plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu par l'article L. 562-1 du même code	Non
Stratégie locale de développement forestier prévue par l'article L. 123-1 du code forestier	Non
Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales (zones d'assainissement collectif, non collectif, zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ...).	Non
Plan de prévention des risques miniers prévu par l'article L. 174-5 du code minier	Non
Zone spéciale de carrière prévue par l'article L. 321-1 du code minier	Non
Zone d'exploitation coordonnée des carrières prévue par l'article L. 334-1 du code minier	Non
Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine prévue par l'article L. 642-1 du code du patrimoine	Non
Plan local de déplacement prévu par l'article L. 1214-30 du code des transports	Non
Plan de sauvegarde et de mise en valeur prévu par l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme	Non

• **Articulation du PLU avec certains plans et programmes**

Articulation avec le schéma décennal de développement du réseau

Conformément aux missions qui lui sont confiées par le législateur, RTE élabore sous l'égide des pouvoirs publics un Schéma Décennal de développement du réseau de transport d'électricité en France. Ce document présente les principales infrastructures de transport d'électricité à envisager dans les 10 ans, et répertorie les investissements de développement de réseau qui doivent être réalisés et mis en service dans les 3 ans.

Mis à jour chaque année, il vient en complément au niveau national du plan décennal européen communautaire (TYNDP) et des plans régionaux européens communautaires également prévus par la directive européenne 2009/72/CE.

Les principaux axes définis par le Schéma décennal 2015 sont les suivants :

- Fluidifier les flux et faciliter les secours en Europe
- Fluidifier les flux et faciliter les secours interrégionaux
- Sécuriser l'alimentation électrique des territoires
- Accueillir la production
- Veiller à la sûreté du système électrique

Plus particulièrement, le schéma vise notamment à accompagner le développement des énergies renouvelables.

La modification du PLU de Rouffiac-Tolosan va en ce sens en encourageant au recours aux énergies renouvelables et à une réflexion sur l'orientation du bâti par rapport à l'ensoleillement et aux vents.

Articulation avec le SDAGE Adour-Garonne

Le projet de modification du PLU de Rouffiac-Tolosan est compatible avec les orientations et les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Il respecte en effet les grandes orientations du SDAGE, qui sont les suivantes :

- Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance
- Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques
- Gérer durablement les eaux souterraines, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
- Assurer une eau de qualité pour les activités et usages respectueux des milieux aquatiques
- Maîtriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique
- Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

Les orientations fondamentales édictées par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 et applicables au PLU comme aux projets portés par la modification, ainsi que le programme de mesures (PDM) sont respectées dans la mesure où ils :

- N'engendrent aucun rejet aqueux, ces derniers étant encadrés et gérés par le règlement du PLU
- S'inscrivent dans une logique de développement durable
- N'engendrent pas de conflits d'usage au regard de la gestion de l'eau
- Mettent en œuvre les moyens nécessaires, en phase de travaux puis en phase de fonctionnement pour éviter tout risque de pollution par les substances dangereuses et protéger la santé des populations
- Mettent en œuvre des actions en faveur de la biodiversité (espaces publics arborés, zones tampons)
- Se tiennent hors de toute zone inondable et n'augmentent pas les débits ruisselés

Articulation avec le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. L'objectif de ce schéma est de définir des orientations régionales à l'horizon de 2020 et 2050 en matière de lutte contre la pollution atmosphérique, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'adaptation aux changements climatiques. Ces orientations serviront de cadre stratégique pour les collectivités territoriales et devront faciliter et renforcer la cohérence régionale des actions engagées par ces collectivités territoriales.

Le Schéma Régional Climat Air Energie de Midi Pyrénées a été approuvé en juin 2012. Il fixe les 5 objectifs stratégiques suivants :

- Réduire les consommations énergétiques (sobriété et efficacité énergétique),
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Développer la production d'énergies renouvelables,
- Adapter les territoires et les activités socio-économiques face aux changements climatiques,
- Prévenir et réduire la pollution atmosphérique.

Ainsi, sont notamment visées une réduction de 15% des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment de 10% dans les transports, ainsi qu'une augmentation de 50% de la production d'énergies renouvelables. Ces objectifs sont déclinés en 48 orientations thématiques.

À ce titre, le SRCAE vaut schéma régional des énergies renouvelables au sens de la loi « Grenelle 1 ».

L'encouragement aux énergies renouvelables pour toutes les constructions prévues dans le PLU modifié répond aux objectifs du SRCAE et est en ce sens compatible.

Articulation avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire

Le Schéma régional d'Aménagement et de Développement durable du Territoire est un document prospectif qui inscrit les orientations fondamentales pour l'aménagement et le développement durable de Midi-Pyrénées à l'horizon 2020.

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire de la région Midi- Pyrénées a été voté par l'Assemblée Plénière le 30 mars 2009.

Sa charte d'aménagement et de développement durable du territoire se décline en 4 axes stratégiques :

- AXE 1 : Organiser et diffuser : Aménager l'espace régional pour un développement équilibré et une gestion raisonnée des ressources. Le réseau de pôles de centralité est renforcé pour que le développement irrigue et profite à l'ensemble du territoire. L'accent est mis sur la durabilité des aménagements.
- AXE 2 : Adapter et diversifier : Soutenir un développement garant de la qualité de vie et de la cohésion territoriale. Les dynamiques économiques au sens large sont renforcées. L'attractivité des territoires s'appuie sur une offre de services et d'équipements adaptés aux territoires et aux publics. La qualité de vie et la qualité de l'environnement sont au centre des actions de développement et d'aménagement.
- AXE 3 : Rayonner : Renforcer le rayonnement de Midi-Pyrénées. Le territoire régional doit trouver un positionnement international (visibilité et échanges), notamment grâce à la valorisation de son image et le renforcement de son identité.
- AXE 4 : Agir ensemble : Développer la solidarité entre les acteurs du développement de Midi- Pyrénées. La participation de toutes les forces vives et les partenariats doit être favorisé pour mener une action cohérente et atteindre des buts partagés, notamment grâce à des moyens mutualisés.

Chaque axe est décliné en défis et objectifs, pour lesquels un certain nombre d'orientations sont fixées.

La Région Midi-Pyrénées dispose d'un potentiel important en matière d'énergies renouvelables. Le SRADDT Midi-Pyrénées stipule que l'énergie doit constituer l'une des priorités absolues en matière d'aménagement du territoire. « Il s'agit de rendre Midi-Pyrénées moins vulnérable aux aléas des risques liés à l'énergie (approvisionnement, changement climatique), en réduisant sa dépendance aux importations, sa consommation d'énergie et ses émissions de gaz à effet de serre ».

Avec son projet de modification, le PLU de Rouffiac-Tolosan est compatible avec le SRADDT Midi-Pyrénées, en répondant aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et en plaçant l'énergie comme l'une des priorités en matière d'aménagement du territoire.

Justification des choix – intérêt général du projet

Les objectifs de développement démographiques définis dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du Plan Local d'Urbanisme sont de l'ordre de **2 200 habitants à l'horizon 2030**.

En 2014, la population de Rouffiac-Tolosan est de **1 994 habitants**.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	491	626	750	961	1 404	1 729	1 994

L'évolution démographique constatée entre 2009 et 2014 corrobore les objectifs de développement démographique définis dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013.

Actuellement, les capacités d'urbanisation sont peu nombreuses. **Pour atteindre l'objectif de 2 200 habitants à l'horizon 2030, il convient d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.** De plus, la population âgée de 0 à 14 ans diminue depuis 2007, ce qui entraîne une baisse des effectifs scolaires. Il devient urgent d'accueillir de **jeunes ménages avec enfants** afin de pérenniser le groupe scolaire et d'éviter la fermeture de classes.

● **Perspectives d'évolution démographique suite à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU :**

Hypothèse : un enfant 0-14 ans dans chaque ménage	<i>Opérations programmées</i>		Clos de Pierre Verger du Louradou Louradou	Charlary I Charlary II	Charlary II inter Charlary II coll
	<i>Nb de logements créés</i>		78	77	57
	<i>Taille des ménages</i>		2,5	2,5	2,4
	<i>Population supplémentaire</i>		195	193	137
Structure actuelle			Habitants supplémentaires		
Tranches d'âge	2014		2019	2020	2021
0-2 ans	28	1,4%	7	7	5
2 à 5 ans	68	3,4%	17	17	12
6 à 10 ans	98	4,9%	25	25	17
11 à 14 ans	114	5,7%	29	29	20
15 à 29 ans	361	18,1%	25	25	18
30 à 44 ans	324	16,2%	22	22	16
45 à 59 ans	505	25,3%	35	35	25
60 à 74 ans	324	16,2%	22	22	16
75 ans et +	171	8,6%	12	12	8
TOTAL POP.	1994	100%	195	193	137

Concernant les **lotissements de « Clos de Pierre », « Verger du Louradou » et « Louradou »**, l'achèvement des travaux est programmé au **1^{er} semestre 2019**. La population accueillie est estimée à 195 habitants. Selon l'hypothèse que chaque ménage comportera en moyenne un enfant âgé de 0 à 14 ans, 49 enfants devraient intégrer le groupe scolaire à la rentrée 2020 (24 en maternelle et 25 en primaire).

Concernant les **lotissements de « Charlary I »** (zone UBa / 44 logements dont 21 logements sociaux) et **« Charlary II »** (zone AUb / 33 logements), l'achèvement des travaux est programmé au **1^{er} semestre 2020**. Selon l'hypothèse que chaque ménage comportera en moyenne un enfant âgé de 0 à 14 ans, 49 enfants devraient intégrer le groupe scolaire à la rentrée 2021 (24 en maternelle et 25 en primaire).

Concernant les **lotissements de « Charlary II »** (zone AUa / 57 logements locatifs), l'achèvement des travaux est programmé au **1^{er} semestre 2021**. Selon l'hypothèse que chaque ménage comportera en moyenne un enfant âgé de 0 à 14 ans, 34 enfants devraient intégrer le groupe scolaire à la rentrée 2022 (17 en maternelle et 17 en primaire).

L'urbanisation de ces zones AU permettra de renouveler les effectifs scolaires et, éventuellement, de créer une à deux classes supplémentaires.

1.2 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL, DES IMPACTS DU PROJET ET DES MESURES ASSOCIEES

L'estimation de l'impact du projet a été évaluée de la sorte :

Impact positif		Impact négatif
+++++	Fort	-----
++++	Moyen	----
+++	Modéré	---
++	Faible	--
+	Très faible	-
0	Nul ou négligeable	0

Pour chaque impact potentiel identifié, des mesures ont été proposées. Ces mesures sont de deux natures :

- Mesure d'évitement : elles représentent les choix du maître d'ouvrage dans la conception du projet en faveur du moindre impact suite aux préconisations émises dans l'état initial en fonction des sensibilités du site. Ces mesures visent à supprimer en amont tout effet négatif notable du projet sur l'environnement ou sur la santé humaine.
- Mesure de réduction : ces mesures permettent de minimiser les effets du projet n'ayant pu être évités.
- Aucune mesure de compensation n'a été ici nécessaire.

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre des projets portés par la modification	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE			
Climat	Faible L'ouverture à l'urbanisation implique la création de nouveaux logements donc l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune. La plupart des habitants travaillant à l'extérieur du territoire communal, des déplacements supplémentaires vont être engendrés. La majorité des déplacements s'effectuent en véhicule individuel, générant des émissions de CO2.	Mesure de réduction Un réseau de transports en commun est déjà présent sur la commune. Il devrait être renforcé à l'horizon 2022 par un projet de Transport en Commun en Site Propre prévu dans le Plan de Déplacements Urbain.	Faible
Topographie	Très faible Seul le secteur de « Château-Sud » présente un relief vallonné.	Mesure d'évitement La taille des parcelles a été adaptée à cette problématique afin de limiter l'impact sur le relief. Le projet s'adapte à la topographie favorable au projet.	Très faible
Géologie et sols	Très faible Les travaux et l'implantation des infrastructures peuvent être à l'origine de pollutions ou modifier les conditions de développement des sols, ou créer des phénomènes d'érosion, de tassement des sols, d'instabilité, etc. Toutefois ici, l'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière lorsque la construction s'établit en rez-de-chaussée uniquement et à 20% de l'unité foncière lorsque la construction comporte un étage en zone AU. Seuls les secteurs AUa et Aub permettent une emprise maximum de 50% Les impacts attendus sur le sol donc très faible et localisés.	Mesure d'évitement Toute <u>manipulation de produits polluants</u> sera effectuée sur des systèmes de rétention. L'aération du sol après les travaux supprimera les phénomènes de tassement. Les <u>postes électriques</u> sont implantés à proximité des pistes, posé au sol sans décaissement préalable ; ils sont dotés d'une rétention.	Très faible
Eaux souterraines	Très faible Le projet n'est concerné par aucun point d'eau pour l'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage. Par ailleurs, le règlement des zones AU prévoit un raccordement impératif au réseau public d'assainissement ainsi qu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales ou une gestion à la parcelle de celles-ci. Les emprises au sol des constructions principales seront limitées (de 20% à 50% de l'unité foncière en fonction des secteurs)	Mesures d'évitement Le respect des normes de sécurité et d'entretien des engins limitera les accidents et donc les risques de pollution. Des bacs de rétention seront installés sous les postes électriques pour contenir d'éventuelles fuites d'huile des transformateurs. Des mesures seront prises afin d'éviter toute pollution des sols et donc un risque d'infiltration durant la phase chantier. Les risques de pollution liés au projet sont donc très faibles.	Négligeable
Eaux de surface	Très faible Les eaux de pluies seront redirigées vers le réseau collectif ou gérées à la parcelle, conformément au règlement de la zone AU.	Mesures d'évitement Des mesures anti-pollution seront mises en place pendant la phase de réalisation des travaux. Au niveau des postes contenant un transformateur à huile, une rétention limitant toute propagation de fluide vers l'extérieur sera intégrée. Le risque de pollution accidentelle restera donc très faible, même s'il ne peut pas être complètement écarté.	Négligeable
Risques naturels	Nul Aucun risque naturel majeur n'interdit la réalisation des projets permis par la modification n°1 du PLU de Rouffiac-Tolosan. Le risque sécheresse est présent sur l'ensemble de la commune hormis sur le secteur de « Charlary ». La commune n'est pas concernée par le risque inondation. Le risque sismique est évalué comme très faible ce qui n'impose aucune contrainte technique en termes de construction.	Mesures de réduction	Nul

Thématiques de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre des projets portés par la modification	Impact résiduel
MILIEU NATUREL			
Flore et habitats	Nul à faible principalement Les projets s'établissent principalement sur des friches agricoles, dénuées d'éléments de flore ou d'habitats. Les espaces boisés et les continuités écologiques situées à proximité sont maintenus.	Mesures d'évitement Des mesures d'évitement des impacts sur les milieux naturels ont été prises dans la réflexion en amont de la définition et de la localisation même du projet. Ainsi, les formations les plus sensibles ont été exclues du projet : haies arbustives et vieux chênes. Mesures de réduction En phase chantier, un balisage précis des zones de chantier sera réalisé. Des mesures anti-pollution seront également mises en place.	Nul (localement très faible)
Faune	Faible à modéré L'impact du projet sera essentiellement lié à la phase de chantier, qui impliquera potentiellement une destruction d'individus et d'habitats de reproduction pour certains insectes non identifiés. Compte-tenu des sensibilités écologiques globalement modérées sur l'ensemble des milieux en place, l'aménagement de la zone AU aura un impact faible sur le cycle de vie de la plupart des espèces potentiellement présentes sur le site.	Mesures d'évitement La priorité consiste à réduire au maximum les impacts de l'aménagement sur les reptiles, les amphibiens, les invertébrés et l'avifaune patrimoniale. Des mesures d'évitement des impacts sur la faune ont été prises dans la réflexion en amont de la définition et de la localisation même du projet. Ainsi, les formations les plus sensibles ont été exclues du projet : haies arbustives et vieux chênes. Le choix d'une période de travaux est préconisé (ex. débroussaillage, gyrobroyage) compatible avec les périodes de moindre sensibilité pour les groupes faunistiques (mars à août). Les mois de septembre et octobre se situent dans la période la moins sensible vis à vis de l'ensemble des groupes. Mesures de réduction En phase chantier, un balisage (mise en défens) des zones sensibles exclues du projet (fossés, haies, vieux chênes et dépression humide temporaire) mais proches du chantier sera effectué ainsi qu'un balisage précis des zones de chantier. Des mesures anti-pollution seront également mises en place. Une gestion provisoire des eaux pluviales sera mise en place pendant la phase de chantier afin de limiter toute perturbation hydraulique.	Faible
Zonages Natura 2000 et zonages de protection	Nul	-	Nul
Zonages d'inventaires	Nul	-	Nul

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre des projets portés par la modification	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN			
L'économie en général	Fort La modification du PLU de Rouffiac-Tolosan permettra l'arrivée de nouveaux habitants. Autant d'acteurs qui consommeront pour partie dans les établissements présents sur le territoire et qui y paieront des taxes. Par ailleurs, la zone de « Charlary » a vocation à accueillir des activités économiques, génératrices d'emplois, donc d'attractivité et de taxes.	/	Fort
Occupation du sol	Modéré Le projet de modification du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation des zones actuellement classées « AU0 » donc à les urbaniser.	<u>Mesures d'évitement</u> Installation réversible.	Modéré
Fréquentation touristique	Négligeable Le tourisme est peu développé dans le secteur d'étude. Celui-ci n'aura aucun impact sur la fréquentation touristique du secteur d'étude.	<u>Mesures d'évitement</u> La modification du PLU de Rouffiac-Tolosan ne devrait pas avoir d'impact sur la fréquentation touristique du secteur d'étude.	Négligeable
Réseaux et servitudes	Négligeable Les différents projets permis par la modification du PLU de Rouffiac-Tolosan mobiliseront les réseaux. Toutefois, une étude préliminaire a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de s'assurer que les capacités des réseaux soient suffisantes pour les futurs projets. Les réseaux arrivent au droit des parcelles concernées donc n'induisent pas d'extensions.	<u>Mesures de réduction</u> Les travaux feront l'objet de Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T) auprès des gestionnaires de réseaux de la commune.	Négligeable
Réseau de communication	Négligeable Durant les travaux, les engins de chantier viendront par la route, pouvant générer de légères congestions. Par la suite, ils seront sur site, chaque zone à ouvrir à l'urbanisation a prévu une voirie propre, c'est donc uniquement sur celle-ci que les engins circuleront pendant les travaux.	<u>Mesure de réduction</u> Le choix de l'itinéraire qui sera emprunté par les livraisons de matériel fait qu'aucune modification ne sera apportée aux voies de circulation principales, y compris durant la phase de construction du projet. Les allers et venues seront minimisés et concentrés sur de courtes périodes de chantier. La sortie de chantier sécurisée par des panneaux de signalisation. Un coordinateur SPS veillera au respect des règles de sécurité sur le chantier et aux abords. Une signalisation adéquate sera ainsi mise en place pour informer et sécuriser les abords du chantier et les itinéraires des engins, conformément à la législation. Un plan de circulation sera également défini pour sécuriser les déplacements à l'intérieur du chantier, mais aussi au niveau des sorties.	Négligeable
Risques technologiques	Nul	• -	Nul
Biens matériels et patrimoine	Négligeable Le projet n'est concerné par aucun site classé. Aucune mesure particulière n'est ici nécessaire. Etant donné la localisation des sites (en tissu urbanisé dans lequel aucun vestige n'a été trouvé), il est très peu probable que les projets engendrent la découverte de vestiges archéologiques.	<u>Mesure d'évitement</u> Le projet respectera la réglementation en termes d'archéologie préventive.	Négligeable
Qualité de l'air	Très faible Pendant le chantier, les engins émettront des gaz d'échappement, des poussières...	<u>Mesure d'évitement</u> Le nombre d'engins sera limité en phase chantier. Ils seront entretenus conformément à la réglementation. La période de travaux est limitée à 6 mois environ. Les travaux seront adaptés à la météo.	Négligeable

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre des projets portés par la modification	Impact résiduel
Contexte sonore et vibrations	Très faible Les premières habitations sont implantées à proximité de la zone de travaux. Ces habitats pourront percevoir une augmentation temporaire du bruit lié au trafic sur cette voirie, lié au passage des engins pour le chantier. Les niveaux sonores envisageables à cette distance restent admissibles. Ces nuisances seront par ailleurs limitées dans le temps.	Mesures de réduction Les engins de chantier seront conformes à la réglementation en vigueur en matière de bruit. L'usage de sirènes, avertisseurs, haut-parleurs..., sera interdit pendant le chantier Le chantier sera limité dans le temps et aura lieu sur les jours ouvrables et de jour. De même, les zones de stockage ou de manœuvre des engins s'effectueront à l'écart du voisinage.	Nul

Sécurité, salubrité	Très faible Au sein des postes de transformation, les quantités d'hydrocarbures sont limitées. Les postes sont construits de manière à faire rétention. Aucun rejet ne pourra donc émaner de ces infrastructures. Etant donné qu'aucune station de pompage destinée à l'alimentation publique en eau potable n'existe sur la zone d'implantation du projet ni à proximité, aucune population n'est exposée. Seule la phase de chantier pourra être à l'origine d'une production de déchets et d'effluents. Ceux-ci seront gérés conformément à la réglementation.	Mesures d'évitement Concernant les déchets, ils seront acheminés vers les filières de traitement et recyclage agréées. Mesures de réduction Concernant les risques de vol et de malveillance ils seront empêchés par la mise en place d'un gardiennage pendant la phase de chantier. Afin d'assurer une maîtrise des risques d'accident sur le chantier, le maître d'ouvrage désignera pour la période de chantier un responsable extérieur agréé et chargé de rendre compte régulièrement du respect des règles de Sécurité, de Prévention et de Santé sur le chantier.	Négligeable
---------------------	---	--	--------------------

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre du projet	Impact résiduel
PAYSAGE			
Le grand paysage	Négligeable Les différents projets s'insèrent dans un environnement déjà urbanisé. Par ailleurs, en fonction de la topographie de chacun des sites les impacts visuels engendrés seront moindres.	Mesure de réduction - Traitement des limites séparatives et des franges urbaines le cas échéant - Respect des règles d'aspect extérieur prévues par le PLU	Très faible
Le patrimoine classé, inscrit ou reconnu	Nulle Aucun site protégé ou monument ne possède d'interaction visuelle avec le projet.		
Synthèse des perceptions	Très faible Seuls les abords immédiats des projets possèdent des perceptions sur celui-ci. Les vues sont frontales et très proches mais restent très souvent partielles, en raison de la végétation en bordure des voiries et des merlons ceinturant le plan d'eau au sein du site.		

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre du projet	Impact résiduel
EFFETS CUMULES			
Effets cumulés	Négligeable Au vu de leur nature et de leurs implantations géographiques, les impacts cumulés des différents projets sont donc négligeables en termes de conflit d'usage, et positifs en termes de ressource financière.	-	Négligeable
VULNERABILITE DU PROJET			

Thèmes de l’environnement	Impact du projet sur l’environnement	Mesure prise dans le cadre du projet	Impact résiduel
Vulnérabilité du projet	Négligeable		Négligeable

2 DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

2.1 METHODES UTILISEES POUR L'EVALUTION DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

2.1.1 Caractérisation de l'environnement

Les méthodes d'analyses et d'études utilisées pour caractériser l'état actuel de l'environnement du site et le projet lui-même ont été déterminées dans un premier temps par une démarche exploratoire visant à identifier les sensibilités les plus évidentes, en fonction :

- D'une première appréciation fondée sur des visites de terrains,
- De documents disponibles sur les sites Internet des diverses structures concernées, afin d'établir un inventaire des contraintes environnementales,
- D'enquêtes effectuées auprès des services d'administrations et acteurs locaux consultés par courrier ou rencontrés par le maître d'ouvrage : Commune de Rouffiac-Tolosan, Conseil Départemental, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Direction Départementale des Territoires, Service Régional de l'Archéologie, Comité Départemental du Tourisme, Service Départemental d'Incendie et de Secours, etc...
- Des études réalisées sur le secteur (études faune/flore, paysagères, etc.)

Thème	Méthode	Difficultés rencontrées
Milieu physique		
Climatologie	L'analyse climatique du secteur a été faite à partir de sources bibliographiques, du site Météo-France, ainsi que par consultation du site Météo France sur la commune de Rouffiac-Tolosan	Néant
Géologie et géomorphologie	L'étude géologique et pédologique a été menée sur la base de la carte géologique au 1/50000 ^{ème} et de la carte IGN au 1/25 000 ^{ème} , en réalisant une compilation des connaissances bibliographiques disponibles sur le secteur (Banque de Données du sous-sol, BRGM, Système d'Information pour la Gestion des Eaux Souterraines en Aquitaine, Atlas des paysages).	Néant
Hydrogéologie	L'étude hydrologique du secteur a été menée à partir du site de l'agence de l'eau Adour Garonne, et d'une compilation bibliographique de différentes bases de données disponibles sur le secteur (site de la DREAL, Sandre, gest'eau, hydro, SIGES...).	Néant
Hydrologie	Les données utilisées sont basées sur la carte IGN 25000 ^{ème} complétée des données extraites de sites en ligne pour certains organismes : Agence de l'Eau Adour Garonne, DREAL, DDT.	Néant

Thème	Méthode	Difficultés rencontrées
Hydraulique et inondation	Les informations sont basées sur la carte IGN 25000 ^{ème} complétées des données issues de l'Agence de l'eau et de la DDT, du SAGE et du SDAGE 2016-2021. Les données ont été vérifiées sur le terrain.	Néant
Risques naturels et technologiques majeurs	Les données sont issues du site de la préfecture (dossier départemental des risques majeurs) et des sites Internet de Prim.net, du BRGM et de georisques.gouv.	Néant
Milieu naturel		
Milieu naturel terrestre et aquatique (faune, flore et habitat)	Une expertise écologique a été réalisée afin d'identifier les sensibilités du site, puis les impacts du projet sur les habitats, faune et flore d'intérêt patrimonial. Les inventaires ont été menés sur site en novembre 2018.	Néant
Inventaire et protection du milieu naturel	L'étude du milieu naturel, de la faune et de la flore sur le site a été menée à partir de relevés de terrain, ainsi que des sites Internet de la DREAL Occitanie et de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel.	Néant
Milieu humain		
Contexte socio-économique	Consultation de l'espace cartographique de l'observatoire des territoires, du site de l'INSEE, des données de l'Agreste, géoportail,	Néant
Documents d'Urbanisme	Les éléments du PLU en vigueur, en cours de modification, non approuvé à la date de finalisation de l'étude, ont été consultés.	Néant
Réseaux de communication	Observations de terrain, plan de servitude, google-map et street-view	Néant
Servitudes techniques et réglementaires	DICT, plan des servitudes	Néant
Hygiène, santé, salubrité et sécurité publique	Les résultats d'étude et d'analyse des sites suivants ont été extraits concernant le site d'étude : site Atmo Occitanie, site Internet du BARPI, BASIAS, BASOL, base de données des installations classées.	Néant
Sites, paysage et patrimoine		
Patrimoine	Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, base de données Mérimée,	Néant
Paysage	Etude paysagère du plan Garonne de l'EPTB, carte du relief, occupation du sol : ces éléments ont été croisés et ont fait l'objet d'une vérification et de complément sur le terrain.	Néant

2.1.2 Les méthodes d'évaluation des impacts

L'évaluation des incidences notables du projet sur l'environnement a porté sur les effets négatifs et positifs du projet de modification, les effets directs et indirects, temporaires (y compris pendant les possibles phases de travaux) et permanents, à court, moyen et long terme.

Un impact direct est la conséquence d'une action qui modifie l'environnement initial. Un impact indirect est une conséquence de cette action qui se produit parce que l'état initial a été modifié par l'impact direct.

Les impacts temporaires sont essentiellement liés à la phase travaux, mais aussi des impacts qui ont une durée limitée dans le temps du fait de la nature et de l'évolution du projet et des activités induites.

L'évaluation des impacts a été faite selon deux étapes :

- Une quantification des impacts plus ou moins précise selon le niveau de définition du projet, les données scientifiques, les appareillages et les méthodes de calcul disponibles,
- Une détermination du seuil ou de l'intensité de la gêne occasionnée qui peut-être subjective (paysage) ou fixée (bruit, rejets,...),

Les effets générés par les différentes phases de chantier font référence aux ouvrages techniques en la matière et aux diverses études réalisées par le Cabinet ECTARE dans l'environnement de chantiers de BTP.

2.1.3 Les propositions de mesures et l'impact résiduel

Pour chaque impact potentiel identifié, des mesures ont été proposées. Ces mesures sont de trois natures :

- Mesure d'évitement : ces mesures permettent de supprimer tout effet négatif notable du projet sur l'environnement ou la santé humaine.
- Mesure de réduction : ces mesures permettent de minimiser les effets du projet n'ayant pu être évités.
- Mesure de compensation : ces mesures sont prévues dès lors qu'un effet négatif notable du projet sur l'environnement ou la santé humaine n'a pas pu être évité ou suffisamment réduit. Aucune mesure de compensation n'a été nécessaire dans le cadre de ce projet.

Au regard de l'impact initialement envisagé et de la mesure proposée, l'impact résiduel a été évalué.

Le coût des mesures a été ici évalué sur la base de la connaissance des coûts des mesures du même type réalisées sur d'autres projets et sur la base de ratios.

Les principales modalités de suivi des mesures et du suivi de leurs effets sur les éléments de l'environnement sont présentées de façon synthétique. Elles sont issues, concernant la plupart des mesures (milieu physique, milieu naturel) d'une assimilation simple de situation existante comparable. Enfin, concernant les effets et mesures sur le milieu humain et sur la gestion des eaux de pluies, elles sont issues de calculs théoriques.

2.2 DIFFICULTES RENCONTREES

L'objectif a été de déterminer les impacts de l'urbanisation sur la commune de Rouffiac-Tolosan. L'étude définit de façon aussi complète que possible ces impacts et tente de ne rien laisser dans l'ombre.

Cependant, il convient de noter une difficulté majeure rencontrée, celle concernant la distinction à faire entre les impacts directs et les impacts indirects. L'environnement est un système complexe de composantes en interaction. Il est difficile de reconnaître ces impacts et surtout d'en fixer les limites spatiales et temporelles. Par ailleurs, une autre difficulté rencontrée a été l'identification et la définition des différents enjeux rencontrés sur le territoire ainsi que leur classification et leur hiérarchisation.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

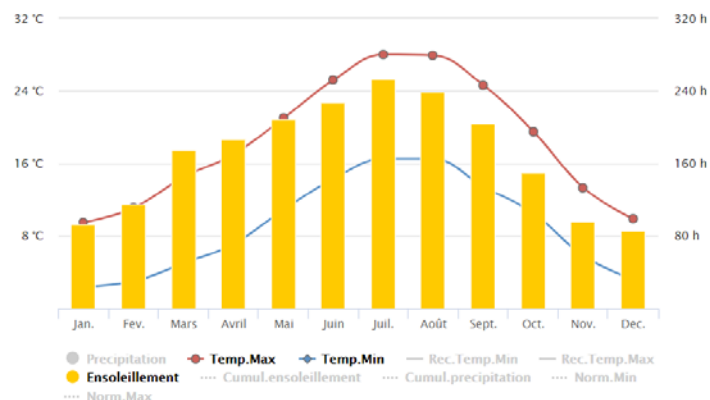
3 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PRESPECTIVES DE SON EVOLUTION

3.1 ETUDE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

3.1.1 Caractéristiques climatiques

Source : Météo France

La commune de Rouffiac-Tolosan est, comme la région toulousaine, soumise à un **climat océanique** qui subit des influences continentales venant de l'Est. Les flux d'Ouest dominant, donnant des **hivers plutôt doux et humides** mais des **étés chauds et secs** caractérisés par des orages violents. Les précipitations sont régulières tout au long de l'année (en moyenne 50 mm/mois), avec un maximum enregistré au printemps (d'avril à juin).



Données climatiques de la station Météo-France de Toulouse sur la période 1981-2010 – Source : Météo France

Les particularités du climat sont les suivantes :

- **Les températures sont relativement douces** avec une moyenne annuelle de 12,9° C. En hiver, la température moyenne est comprise entre 7 et 8° C et, en été, elle se situe autour de 18° C. La moyenne annuelle du nombre de jours de gel est de 37.
- Les précipitations varient d'une année sur l'autre mais présentent généralement un maxima en avril-mai. Elles atteignent une hauteur moyenne de 638 mm/an. Au printemps, le réseau hydraulique superficiel est saturé ce qui rend d'autant plus difficile l'évacuation des eaux usées provenant des installations d'assainissement autonome. Ce phénomène de saturation est aggravé par **l'imperméabilité et l'hydromorphie des sols**.
- La durée moyenne d'ensoleillement est de 2 031 heures/an.

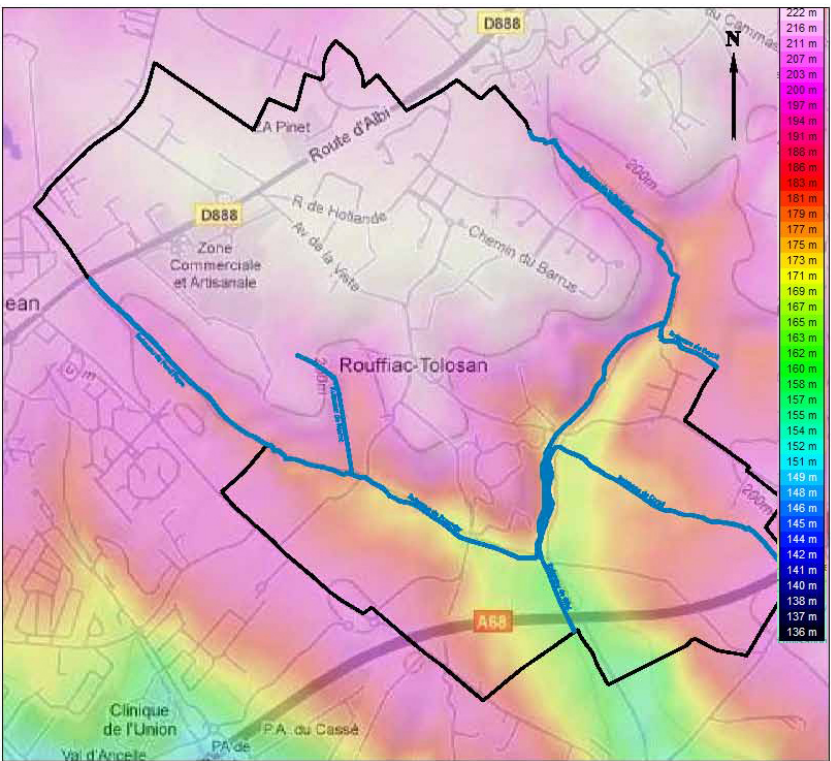
Deux types de vent dominant :

- Le **vent d'Autan**, phénomène météorologique particulier au midi toulousain, c'est un vent chaud et sec qui souffle du Sud-est et se manifeste par fortes rafales (plus de 60 km/h). Le vent d'Autan souffle d'octobre à janvier avec une présence marquée au mois de mai.
- Le **vent d'Ouest/Nord-Ouest**, souvent humide.

3.1.2 Caractéristiques du relief

La commune de Rouffiac-Tolosan est située sur un **territoire relativement vallonné**. Le centre bourg s'est développé à proximité d'un relief marqué par plusieurs ruisseaux (ruisseaux du « Pommier », de « Maruc », de « Fond Peyre », de « Corail », de « Daydé » et de « la Fontaine »). Le ruisseau de « Fond Peyre » marque la limite communale avec Saint-Jean, celui de « Daydé », la limite avec Castelmaurou.

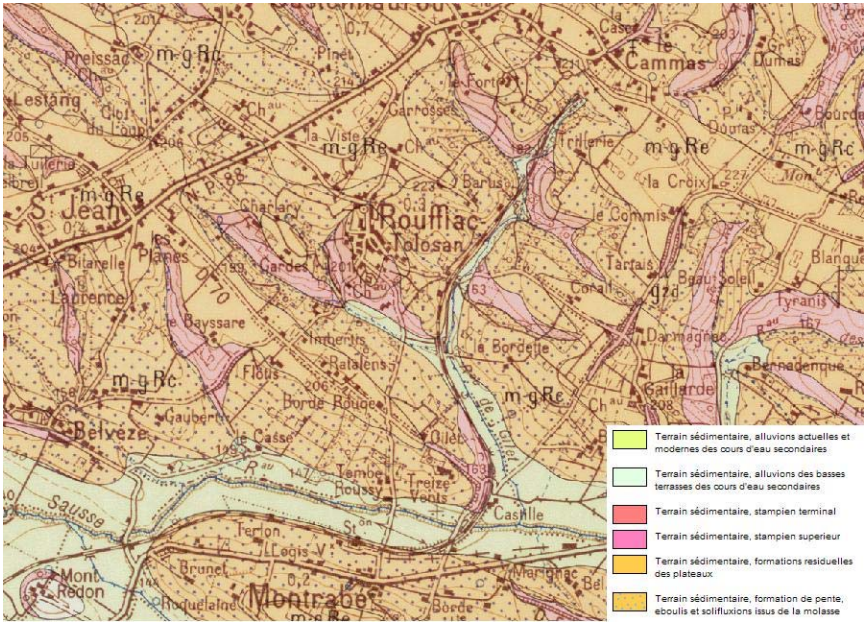
Le relief s'atténue au niveau de la RD 888 et en direction de Castelmaurou.



Relief de la commune

3.1.4 Caractéristiques géologiques

Rouffiac-Tolosan est situé sur territoire de la feuille de Toulouse Est (source : BRGM)



Carte géologique

La géologie est composée de :

- terrains sédimentaires avec formation de pentes, éboulis et solifluxion issus de la molasse ; présents sur les parties du territoire avec un dénivelé important ;
- terrains sédimentaires, alluvions des basses terrasses des cours d’eau secondaires ; dans les lits majeurs des ruisseaux de « la Fontaine », de « Fond Peyre », de « Maruc » et du « Pommier » ;
- terrains sédimentaires du stampien supérieur ; sur les zones pentues à proximité des cours d’eaux ;
- terrains sédimentaires des formations résiduelles des plateaux, présents à proximité de la route d’Albi (RD 888), lorsque le relief est moins marqué.

3.1.5 Caractéristiques des sols et de l’hydrogéologie

Le Tolosan et le Lauragais sont la terre classique du « terrefort », nom local de la terre argileuse, compacte, difficile à travailler. En fait, on peut distinguer plusieurs types de sol :

- **a) Les sols squelettiques** sur la molasse, qui méritent à peine le nom de sols, argilo-calcaires ou sablo-calcaires, qui se forment par décomposition superficielle du substratum stampien, et qui s'érodent au fur et à mesure, ce qui supprime toute possibilité d'évolution.
- **b) Les sols bruns** sur molasse qui ont acquis depuis longtemps une structure stable. Leur roche-mère est la molasse (ou la marne) stampienne ou encore les coulées solifluées. Leur profil est homogène, leur

texture le plus souvent argileuse sur toute leur épaisseur, leur couleur brune plus ou moins foncée. Ils sont plus ou moins décalcifiés, mais leur réaction est toujours neutre ou basique; ce sont de bons terrains de culture, les riches terroirs à grande culture du Lauragais, sur les pentes faibles et les replats des coteaux.

- **c) Les sols bruns sur alluvions modernes**, au fond des vallées, sont également homogènes dans leur profil et plus ou moins décalcifiés. Leur situation topographique provoque un mauvais drainage responsable d'une hydromorphie parfois très accusée, notamment dans la vallée du Girou. Ils sont beaucoup plus riches sur les basses plaines de la Garonne et de l'Agout.
- **d) Les sols évolués.** Ils sont de deux sortes :
 - de type podzolique, avec décoloration superficielle, acidification, constitution d'un horizon B argileux sur les terrasses inférieures des petites rivières, et à la base de certaines coulées d'argiles solifluées sur de très faibles pentes. Parfois, ils prennent le caractère des boubènes, acides et battantes, sur les versants longs des vallées, sur les formations résiduelles (boubènes des plateaux) et surtout sur les terrasses moyennes ou hautes de l'Agout.
 - de type rendzine, avec coloration du sol en brun ou en noir, sur les placages de formations résiduelles assez calcaires, dans l'angle SE de la feuille. Il y a en Lauragais des sols de tout âge depuis la fin du Pliocène; des roches-mères diverses : Stampien avec ses divers faciès, formations superficielles intercalées entre la molasse et le sol, à la fois sols et roches-mères. Il n'est donc pas étonnant que, finalement, le Lauragais ait des sols très divers, extrêmement variés dans le détail de leur genèse et de leur évolution, que l'on peut cependant grouper en « chaînes de sols » liées à la topographie.

Cette diversité des sols explique l'ancienne polyculture, et est à la base de la moderne répartition des spéculations agricoles, de la grande culture blé-maïs aux prairies d'élevage.

En ce qui concerne l’hydrogéologie, la zone de coteaux que nous étudions présente peu de sources. **L'imperméabilité de la molasse** fait que la pluie ruisselle rapidement; les nappes souterraines, établies dans les lentilles sableuses ou graveleuses du Stampien, sont réduites en extension horizontale comme en épaisseur, et sont mal alimentées.

Cependant, il existe **quelques sources profondes**, à assez fort débit, à la base des coteaux vers les vallées de la Garonne, vers la vallée de l'Hers ou du Girou; ces sources peuvent mettre en communication tout un réseau de lentilles sableuses mais il est difficile de déterminer leur alimentation.

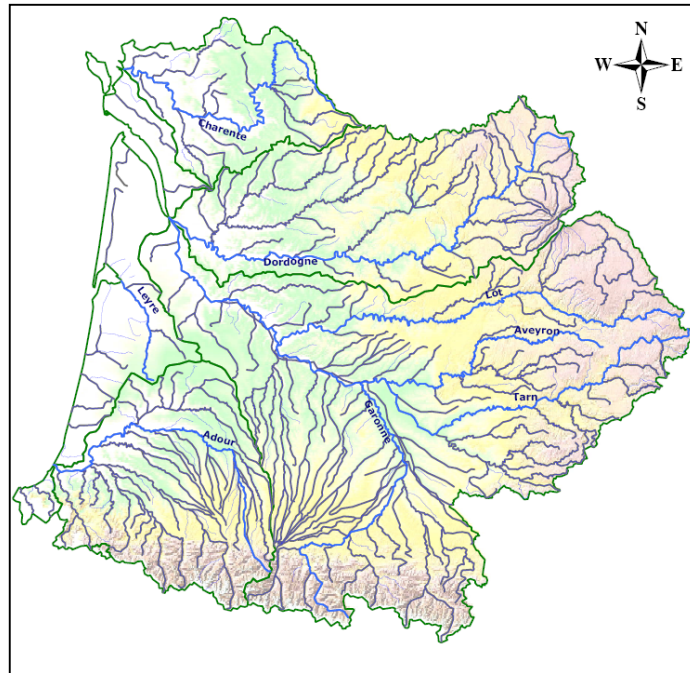
Plus fréquentes sont **les sources de vallon**, établies par le rassemblement des eaux glissant sous la masse des formations superficielles, et recueillant les eaux venues des lentilles sableuses de la molasse, au point bas du bassin de réception des petits ruisseaux. Mais ces sources sont toujours de faible débit, et tarissent assez fréquemment en été.

Enfin, les petites vallées ont des nappes sous les alluvions actuelles mais par suite de l'absence du niveau caillouteux, ces nappes sont irrégulières, fragmentées selon les chenaux qui ont sculpté le socle molassique, et difficiles à déterminer. Plus importantes sont les nappes des basses plaines de la Garonne ou de l'Agout, retenues dans la couche graveleuse du soubassement alluvial.

(Source : feuille de Toulouse Est, BRGM)

3.1.6 Caractéristiques de l'hydrographie

La commune de Rouffiac-Tolosan est située sur les hauteurs du bassin versant de la Garonne. L'Agence de l'Eau Adour Garonne a recensé deux cours d'eau sur la commune (hors bras) : **le ruisseau du Gilet et le ruisseau du Pommier**. A plus petite échelle, les ruisseaux de la commune font partie du bassin versant de L'Hers-Mort du confluent de la Sausse au confluent du Girou.



Le réseau hydrographique du Bassin Adour Garonne

La commune est classée en **zone de répartition des eaux**.

Le territoire urbanisé n'est pas sujet aux risques d'inondation. Sa topographie assez marquée permet aux habitations d'être protégées contre cet aléa naturel.

Les ruisseaux sont bordés de larges espaces boisés. Ils agissent comme des réservoirs de biodiversité et permettent une filtration des eaux issues des zones urbaines et agricoles mais agissent également en prévention des risques de crues.

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** Hers-Mort/Girou a été approuvé par arrêté inter préfectoral en date du 17 mai 2018.



3.2 LE MILIEU NATUREL

Rouffiac-Tolosan compte de **nombreux bois et forêts** répertoriés en **Espace Boisés Classés** qui présentent une forte discontinuité et sont donc fragilisés. Pour améliorer leurs états, il est **nécessaire de créer des liaisons vertes entre les masses boisées afin de créer une continuité favorisant les échanges écologiques et garants de la biodiversité**.

3.2.1 L'espace agricole

La surface agricole utilisée communale occupe **115 ha sur les 467 de** la commune, soit **24.6 %** de la superficie communale.

Les terres agricoles s'étendent en **vastes cultures céréalières** sur les coteaux du Lauragais. Les parcelles sont de tailles et de formes très diverses avec certaines parcelles très vastes.

La végétation en place, bien que relativement commune, est assez variée. Les oiseaux et les mammifères rencontrés sont ceux que l'on trouve communément dans les milieux agricoles et naturels fortement anthropisés (insectivores, rongeurs et prédateurs).

3.2.2 Les boisements

La commune compte de **nombreux secteurs boisés**.

Ils représentent environ 60 ha, soit **12,8 %** de la surface communale. Une grande partie de ceux-ci sont protégés au titre d'Espaces Boisés Classés.

Les bois ont donc un **intérêt essentiellement faunistique et floristique**.

On peut donc y retrouver :

Faune : épervier, hibou, faucon, pic mar, blaireau, chevreuil, écureuil, genette.

Flore : Chêne liège, ciste à feuilles de sauge.

Des boisements diffus et peu denses sont aussi présents sur une grande partie du territoire. Bon nombre de ces boisements présentent une forte discontinuité et nécessiteraient une amélioration de leur état puis des actions efficaces afin de créer des continuités entre ces masses boisées.

Sur la commune, les espèces le plus souvent rencontrées sont les érables, les chênes, les robiniers, les peupliers, les lauriers, les prunus ainsi que les pins.

3.2.3 Les milieux sensibles : les écosystèmes rivières et les gravières

Les bords des différents ruisseaux sont bordés par des **ripisylves discontinues** qui ont un rôle de corridors biologiques boisés, de zones tampon et donc probablement de filtrations et protections de l'eau très limité. Elles se réduisent souvent à un simple liseré en pied de berge.

Sur la commune de Rouffiac-Tolosan, il n'a pas été recensé de ZNIEFF, de SIC (Site d'Importance Communautaire), de ZSC (Zone Spéciale de Conservation), de ZPS (Zone de Protection Spéciale), de ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), d'APPB (Arrêté Préfectoral de Protection Biotope).

3.2.5 Les espèces recensées sur la commune

Source : INPN

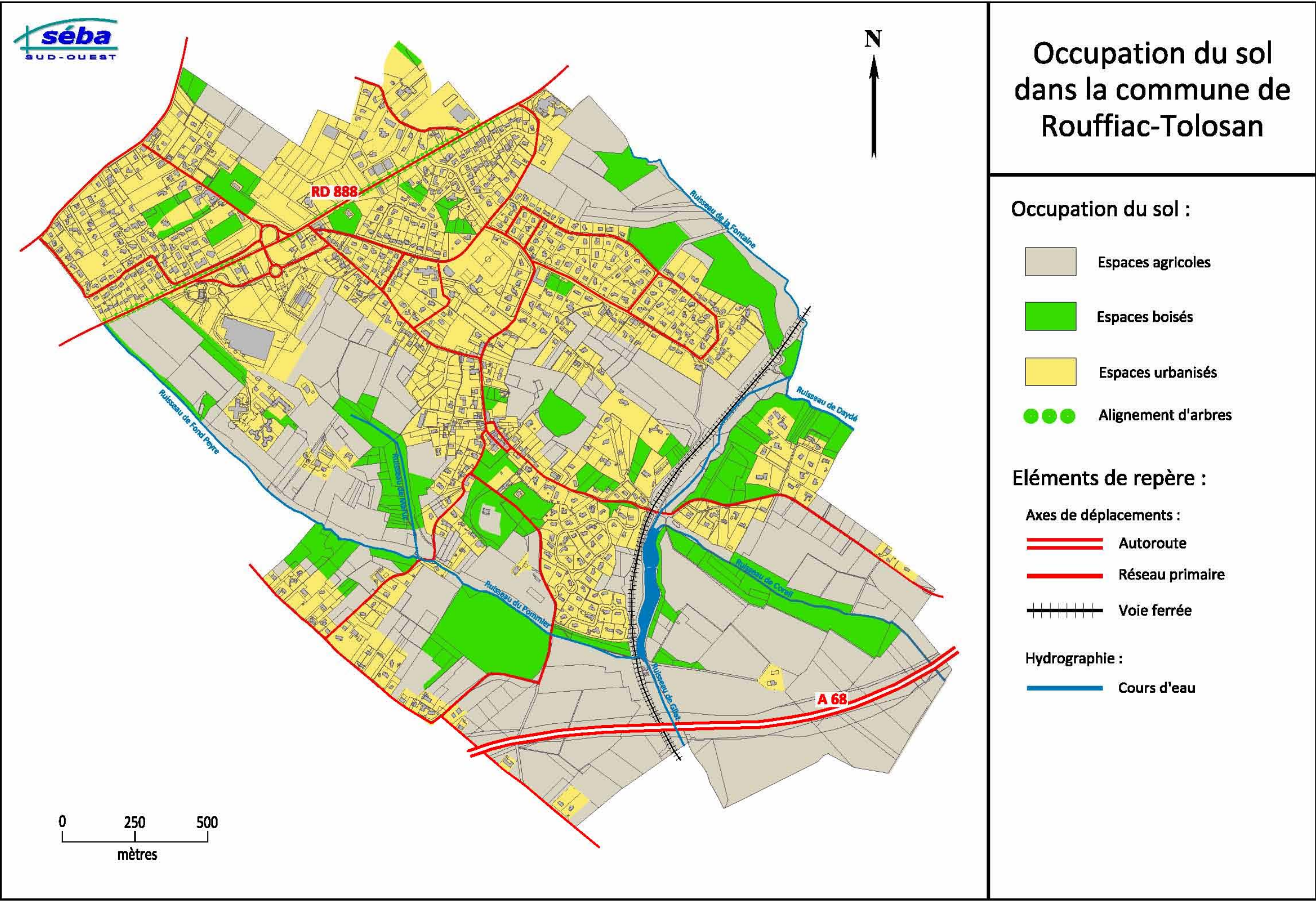
28 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sont recensés sur la commune de Rouffiac-Tolosan.

* A Absent ; B Occasionnel ; C Cryptogène ; D Douteux ; E Endémique ; I Introduit ;
J Introduit envahissant ; M Introduit non établi (dont cultivé / domestique) ; N Natif (= indigène) ; P Présent (indigène ou indéterminé) ; Q Mentionné par erreur ;
S Subendémique ; W Disparu ; X Eteint ; Y Introduit éteint ; Z Endémique éteint

	Nom valide	Nom vernaculaire	Dernière obs.	Statut*
Oiseaux	Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)	Chardonneret élégant	2017	P
Oiseaux	Columba palumbus Linnaeus, 1758	Pigeon ramier	2017	P
Oiseaux	Dendrocopos major (Linnaeus, 1758)	Pic épeiche	2017	P
Oiseaux	Motacilla alba Linnaeus, 1758	Bergeronnette grise	2017	P
Oiseaux	Parus major Linnaeus, 1758	Mésange charbonnière	2017	P
Oiseaux	Pica pica (Linnaeus, 1758)	Pie bavarde	2017	P
Oiseaux	Picus viridis Linnaeus, 1758	Pic vert, Pivert	2017	P
Oiseaux	Streptopelia decaocto (Frisvaldszky, 1838)	Tourterelle turque	2017	P
Oiseaux	Turdus merula Linnaeus, 1758	Merle noir	2017	P
Oiseaux	Upupa epops Linnaeus, 1758	Huppe fasciée	2017	P

	Nom valide	Nom vernaculaire	Dernière obs.	Statut*
Insectes et araignées	Trichoferus fasciculatus fasciculatus (Faldermann, 1837)		2009	P
Insectes et araignées	Vespa velutina nigrithorax du Buysson, 1905	Frelon à pattes jaunes, Frelon asiatique	2011	J
Mammifères	Capreolus capreolus (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen, Chevreuril, Brocard (mâle), Chevrete (femelle)	2014	P
Mammifères	Erinaceus europaeus Linnaeus, 1758	Hérisson d'Europe	2017	P
Mammifères	Lepus europaeus Pallas, 1778	Lièvre d'Europe	2008	P
Mammifères	Meles meles (Linnaeus, 1758)	Blaireau européen	2016	P
Mammifères	Myocastor coypus (Molina, 1782)	Ragondin	2009	J
Mammifères	Oryctolagus cuniculus (Linnaeus, 1758)	Lapin de garenne	1984	P
Mammifères	Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux	2014	P
Mammifères	Sus scrofa Linnaeus, 1758	Sanglier	2014	P

	Nom valide	Nom vernaculaire	Dernière obs.	Statut*
Mammifères	Talpa europaea Linnaeus, 1758	Taupe d'Europe	2014	P
Plantes, mousses et fougères	Anacamptis morio (L.) R.M.Bateman, Pridgeon & M.W.Chase, 1997	Orchis bouffon	1988	P
Plantes, mousses et fougères	Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826	Orchis bouc, Himantoglosse à odeur de bouc	2007	P
Plantes, mousses et fougères	Serapias lingua L., 1753	Sérapias langue, Sérapias à languette	1988	P
Plantes, mousses et fougères	Serapias vomeracea (Burm.f.) Briq., 1910	Sérapias en soc, Sérapias à labelle long	1988	P
Plantes, mousses et fougères	Spiranthes spiralis (L.) Chevall., 1827	Spiranthe d'automne, Spiranthe spiralée	2002	P
Plantes, mousses et fougères	Tulipa sylvestris subsp. sylvestris L., 1753	Tulipe sauvage, sous-espèce type, Tulipe des bois	1885	P
Plantes, mousses et fougères	Tulipa sylvestris L., 1753	Tulipe de Gaule, Tulipe des bois	1600	P



3.3 MORPHOLOGIE URBAINE

La structure urbaine de Rouffiac-Tolosan se compose :

- d'un **centre-bourg** ancien ;
- d'une **urbanisation plus récente** sous forme d'**opérations d'ensemble** (lotissements) ;
- de **grandes zones d'activités** ;
- d'un **habitat dispersé**, conséquence d'un étalement urbain.

3.3.1 Le centre – bourg

Le centre ancien est composé de maisons de rue (R+1 à R+2 maximum) généralement mitoyennes alignées par rapport à l'emprise de la voirie. Une **place centrale pavée** fait office d'articulation de l'urbanisation. Les maisons y sont positionnées de manière circulaire. Ce lieu apporte un caractère atypique au centre-bourg. De cette place partent trois axes de communication le long desquels se sont développées les constructions. Elles sont principalement édifiées en briques pour les habitations les plus anciennes. L'urbanisation plus récente a été construite dans des matériaux plus contemporains (parpaings, crépis...). La RD 70, permettant de rejoindre la route d'Albi (RD 888), est bordée de platanes aux abords du centre-bourg. Cet alignement d'arbres apporte de l'ombre aux habitations positionnées aux abords de cette voie. Il guide et encadre le regard vers la place centrale du village.



Le centre-bourg est également composé de grandes demeures entourées de parcs clôturés (clôtures végétales ou en parpaings) et implantées selon des orientations différentes de l'urbanisation en corps de rue.



L'urbanisation s'est développée de manière linéaire, dans la continuité du bâti du centre ancien, en **suivant les axes de communication**. L'habitat est généralement pavillonnaire. Certaines franges agricoles et naturelles pénètrent à proximité de ces habitations. Elles peuvent également être entretenues sous la forme de jardins familiaux. Elles permettent une alternance des paysages et procurent aux entrées de ville un caractère particulier.



3.3.2 Les opérations d'ensemble

Le reste de l'urbanisation s'est mis en place assez récemment. Elle fait suite à l'arrivée massive de population à partir des années 1990. Elle s'est implantée **sous la forme de lotissements dont les formes varient selon la topographie et l'époque de construction**. Ainsi, des lotissements comme celui de « Val Saint Laurent » ou encore celui de « l'Eden », présentent des formes architecturales et des types d'implantations différents de celui de « La Vist ». Néanmoins différents éléments permettent de caractériser ces types d'habitats. **Les constructions sont positionnées au centre de grandes parcelles** généralement clôturées soit par des haies, soit par un muret d'environ 1 mètre de hauteur, soit par une clôture métallique. Les maisons ne dépassent que rarement deux étages

(R+1). Les bâtiments sont construits en parpaings et recouverts d'un crépi. Beaucoup de ces habitations ont une piscine. Le stationnement des véhicules se fait à l'intérieur de la parcelle, néanmoins des parkings visiteurs sont implantés au centre des quartiers sous la forme de stationnements collectifs ou le long des axes de communication. Les plantations sont fréquemment réalisées avec des essences exotiques. Les volets sont peints dans des teintes différentes suivant les habitations.



3.3.3 Les zones d'activités

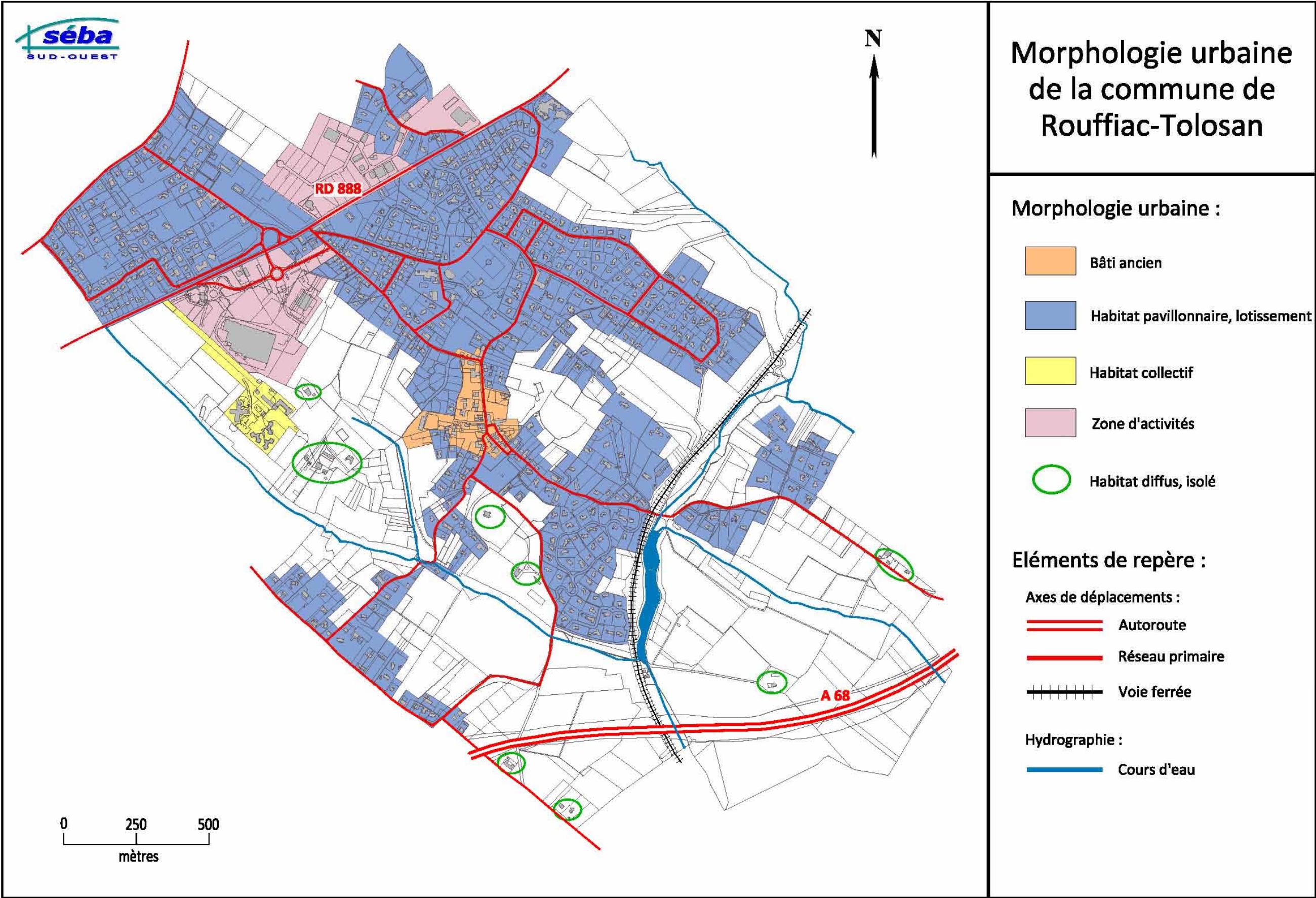
Un centre commercial s'est implanté à la limite Nord-Ouest de la commune à proximité de la RD 888. Il établit une connexion avec l'urbanisation de Saint-Jean.

Une zone d'activités artisanales s'est implantée de l'autre côté de la RD 888 au lieudit « Pinet ».

3.3.4 L'habitat diffus

On compte quelques **maisons et hameaux isolés** sur le territoire communal. Il s'agit la plupart du temps d'un **habitat ancien**, souvent siège actuel ou ancien siège d'une exploitation agricole. On trouve dans ces hameaux de très belles maisons « de caractère » typiques de la région. On compte aussi **quelques maisons neuves** implantées au bord des voies de circulation.

Ces hameaux sont généralement desservis par des voies goudronnées (départementales ou voies secondaires), mais certaines habitations sont accessibles par des chemins de terre (chemins communaux ou privés).



3.4 LES PAYSAGES

La commune de Rouffiac-Tolosan regroupe quatre entités paysagères caractéristiques :

- le centre-bourg ancien ;
- les zones pavillonnaires et commerciales ;
- l'espace agricole ;
- les boisements et les ripisylves.

Ces paysages sont à la fois liés à la topographie et à l'hydrographie de la commune mais aussi à son l'histoire.

L'évolution de l'urbanisation a conditionné ces différents paysages et il est intéressant de développer la question afin d'en éclaircir la compréhension.

La ville présente donc plusieurs types d'architecture : un centre-bourg, ainsi qu'une architecture des années 50 à 90 et enfin des habitations plus modernes sous la forme de pavillons. L'urbanisation s'est développée en grande partie sous la forme de lotissements.



Avant le développement de la commune, le centre-bourg de Rouffiac-Tolosan était implanté de manière assez dense sous la forme de maisons de ville, articulées autour d'un axe de circulation (RD 70). La consommation d'espace était alors limitée. La proximité de Toulouse a fortement influencé le développement de l'habitat.

L'avancée des franges d'urbanisation de Toulouse et de Saint-Jean marque assez fortement les abords de la commune. La limite d'urbanisation entre ces deux territoires n'est plus distincte aujourd'hui. La tendance à l'étalement urbain a fortement marqué les paysages de l'agglomération toulousaine. Le développement des axes de communication a permis aux populations de s'installer de plus en plus loin de

leurs lieux de travail, à la recherche d'un cadre de vie agréable.

Rouffiac-Tolosan a été confronté à des dynamiques de peuplements sous la forme d'habitat pavillonnaire. Les extensions urbaines de Rouffiac-Tolosan sont plutôt orientées vers la commune de Castelmaurou (Nord-est) et en direction des axes de communication (RD 888). Le phénomène de périurbanisation a fortement impacté le territoire communal. La commune de Rouffiac-Tolosan est toujours séparée des franges urbaines de Saint-Jean, mais la frontière avec Castelmaurou est de moins en moins distincte.

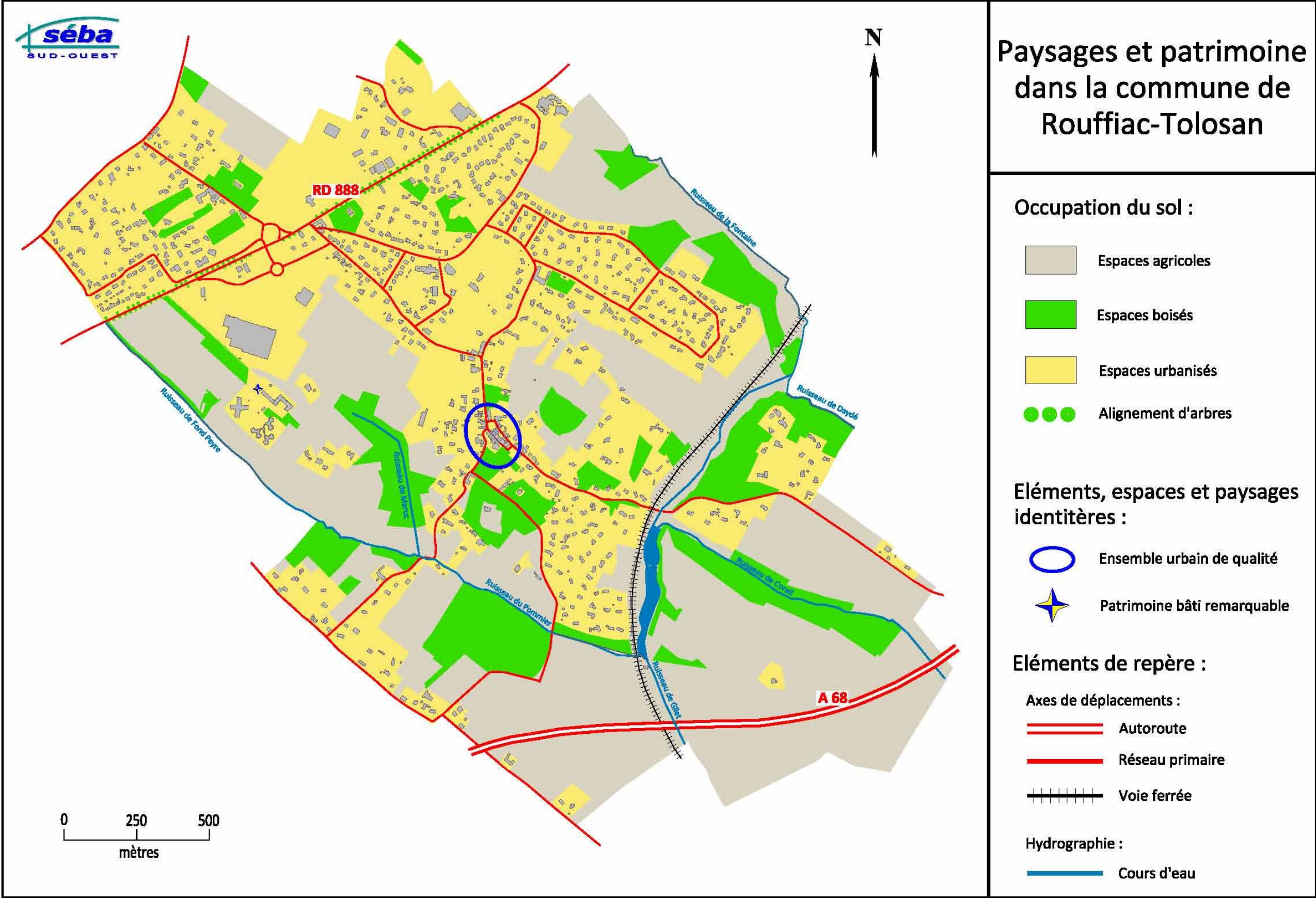


Cet habitat pavillonnaire s'est également mis en place au Sud-est du centre-bourg, en direction de l'A68 et de la ligne ferroviaire Toulouse/Saint-Sulpice. Il est possible de constater sur la prise de vue aérienne ci-dessus que chacune des habitations dispose d'une piscine privée ainsi que d'un foncier relativement conséquent.

Le bâti « de caractère », en brique rouge, est très présent à Rouffiac-Tolosan. Ce territoire est riche d'un « petit patrimoine ». La commune abrite quelques bâtiments remarquables (l'église, pigeonier...). Il n'y pas de site classé ou inscrit sur la commune.

En ce qui concerne **les espaces agricoles**, ils sont localisés en marge de l'espace urbanisé. Les nouvelles constructions ont consommé une grande part du foncier agricole. Il représente en 2006, 24,6 % du foncier communal. Cet espace est cultivé en majeure partie en production céréalière et sous la forme de prairies. Le foncier agricole s'insère à certains endroits dans l'espace urbanisé, néanmoins, il est de plus en plus marginalisé.

Les espaces naturels et, notamment, les boisements sont localisés sur les pentes les plus abruptes de la commune. Ils se situent également à proximité des cours d'eau sous la forme de ripisylves. Certains de ces espaces sont protégés par un arrêté municipal de juin 2006 en tant que zone verte. Il s'agit des espaces naturels à l'Est du territoire le long du lotissement de l'Eden et au Sud de la commune.



3.5 PRISE EN COMPTE DES PREOCCUPATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

3.5.1 Qualité de l'eau

La totalité du territoire communal se situe :

- En **zone de répartition des eaux**, ce qui impose une attention particulière puisque la commune est en insuffisance chronique de ressources en eau. Ceci impose aussi des autorisations de prélèvement agricole collectives par l'intermédiaire d'un mandataire commun et pour une durée d'un an seulement.
- En **zone sensible à l'eutrophisation**.

En revanche, il ne se situe pas en zone vulnérable à la pollution d'origine agricole par les nitrates.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme devront être compatibles avec celles du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.) du bassin Adour Garonne, qui a été approuvé le 1^{er} décembre 2015.

3.5.2 Risques naturels et technologiques identifiés

- ***Les risques d'inondations***

La commune de Rouffiac-Tolosan n'est pas concernée par le risque d'inondation.

- ***Le risque sismique***

La commune de Rouffiac-Tolosan est classée dans la **zone de sismicité 1** (très faible) selon le décret interministériel n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

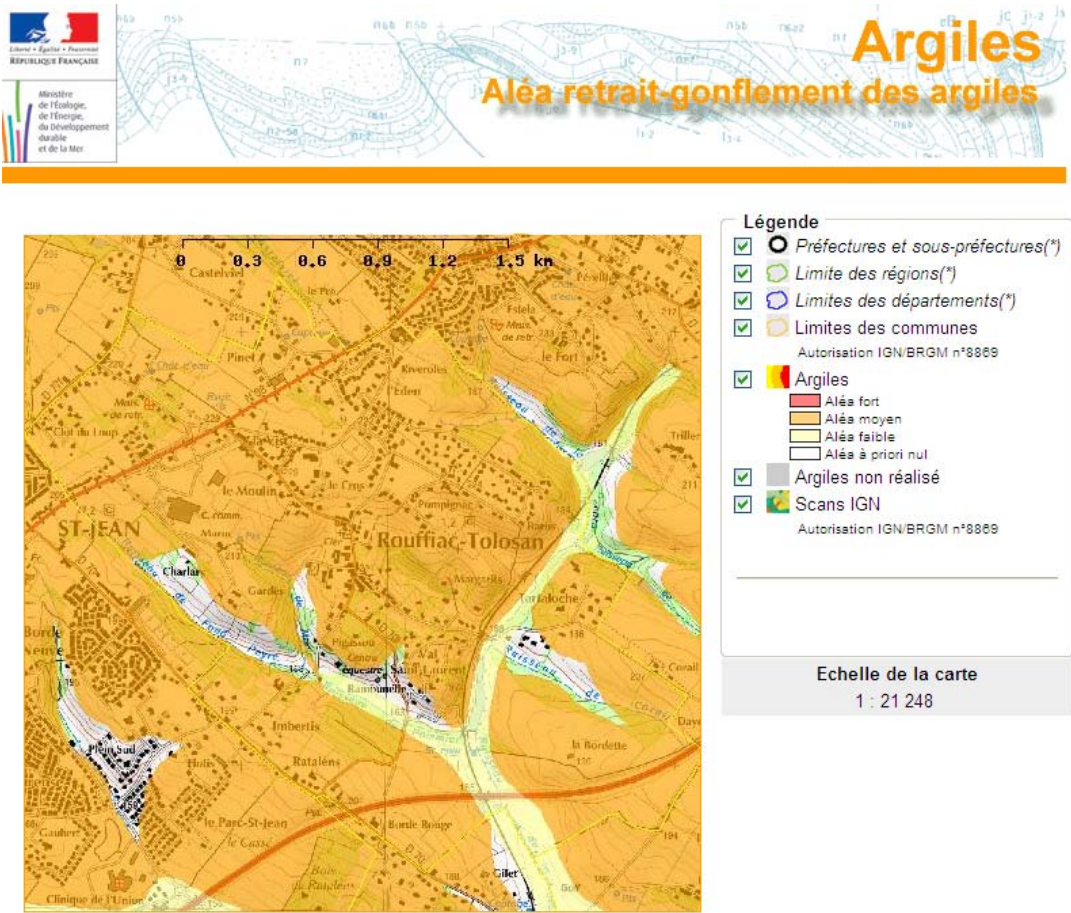
Ce classement se traduit par la mise en œuvre de règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux.

Ces règles de constructions parasismiques ont été définies par l'arrêté interministériel du 16 juillet 1992.

• **Les risques de mouvements de terrains**

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN) sur **les mouvements différentiels de terrains liés au gonflement/retrait des sols argileux** a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 Aout 2005.

Ces mouvements de terrains entraînent en effet des désordres du bâti suite à des périodes de sécheresse exceptionnelles. Les zones soumises au PPRN sont ainsi soumises à des prescriptions et recommandations constructives. Concernant généralement les constructions neuves, elles peuvent aussi concerner aussi des constructions existantes.



• **Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles**

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	30/06/1998	23/02/1999	10/03/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	16/06/2003	16/06/2003	03/10/2003	19/10/2003
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et coulées de boue	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

• **Les risques sanitaires**

- Surveillance et lutte contre les termites :

La commune est concernée par l’arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 instituant sur l’ensemble de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

Un état parasitaire de moins de trois mois doit être annexé à l’acte de vente du bien immobilier et toute présence de termites doit être signalée en mairie.

- Exposition au plomb :

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme impose dorénavant la réalisation et l’annexion d’un contrat des risques d’exposition au plomb à tout contrat de vente d’un immeuble datant d’avant le 1^{er} janvier 1949 sur tout le territoire national.

• **Les risques technologiques**

- Le transport de matières dangereuses :

Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne en premier lieu les voies routières et ferroviaires, et en moindres mesures les voies maritimes et d’eau. En plus des produits hautement toxiques, sont considérés comme matières dangereuses les produits dont nous avons régulièrement besoin comme les carburants, gaz, engrais...

La commune de Rouffiac-Tolosan est sujette au risque TMD par route et par rail. Il convient de maintenir des marges d’éloignement des constructions suffisantes par rapport aux principales infrastructures routières de la

commune en particulier l'autoroute A68, la RD 888 et la RD 70 afin de réduire les risques d'explosion, d'incendie et de dispersion dans l'atmosphère de gaz toxiques, ainsi que la voie ferrée Rodez-Toulouse.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement :

Il existe 4 installations classées pour la protection de l'environnement sur le territoire de la commune.

Raison sociale	Adresse	Nature de l'activité	Arrêté préfectoral d'autorisation	Date du récépissé de déclaration
SARL O2 PRESTATIONS	111 route de Montrabe	stockage d'oxygène liquide	D	27/07/2010
SA ROUFFIAC DISTRIBUTION	centre LECLERC RN 88 route d'Albi	station-service	E	09/10/1997
SARL PELOILLE	centre E. LECLERC RN 88 route d'Albi	nettoyage à sec	D	17/07/2007
ROCA Jean	35, chemin de Barus	chenil	D	25/01/2001
SA ROUFFIAC DISTRIBUTION	RN 88	appareils au PCB	D	24/10/1986

- Les nuisances sonores :

Des nuisances sonores peuvent être engendrées par les **trafics routiers et ferroviaires**, notamment le long des routes départementales et de la voie ferrée.

L'arrêté préfectoral 23 décembre 2014 pointe les principaux axes routiers supportant plus de 5 000 véhicules/jour. Un classement est établi suivant le volume de trafic et le niveau des émissions sonores. Cinq catégories existent, la catégorie 1 est la plus bruyante.

La réglementation impose donc une largeur de part et d'autre de chaque voie bruyante, celle-ci varie en fonction de la catégorie attribuée.

Nom de l'infrastructure	Nom de tronçon	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (en m)
A68	ASF-A68	LC-LC	1	300
RD70	RD70-01	LC-Sortie St Jean	4	30
	RD70-02	Sortie Saint Jean - Entrée Montrabé	3	100
	RD70-03	Entrée Montrabé - LC	4	30
RD888	RD888-01	LC-LC	3	100
Voie ferrée de Buzet à Toulouse Matabiau	Ligne 718000	LC-LC	3	100

Bilan :

☐ **Synthèse :**

- ***Un territoire au relief vallonné et marqué par une forte présence du réseau hydrographique.***
- ***Un espace agricole encore présent.***
- Un espace urbain qui occupe une grande partie du territoire et qui s’est principalement développé sous la forme de lotissement depuis le début des années 1990.
- Le centre-bourg présentant une architecture typique des paysages toulousains.

☐ **Enjeux :**

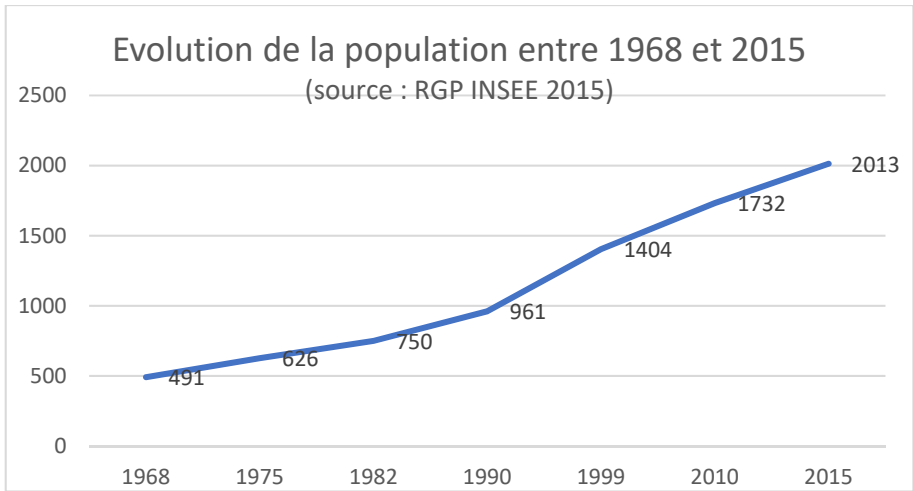
- Préserver les espaces naturels et agricoles.
- Préserver les trames « verte » et « bleue » le long des ruisseaux de « Fond de Peyre », du « Pommier », de « Gilet », et de la « La Fontaine ».
- Déclasser les parcelles inaccessibles et non desservies par les réseaux.
- Développer en priorité l’urbanisation dans les espaces interstitiels avant d’urbaniser les espaces agricoles et naturels. Afin de maîtriser et d’organiser l’urbanisation, ces espaces interstitiels seront classés en zones AU soumises à orientations d’aménagement.
- Respecter scrupuleusement les densités préconisées dans le SCoT Central de l’Agglomération Toulousaine : 10 logements/ha pour les projets situés hors pôles de services et noyaux villageois ; 15 logements/ha pour les projets situés dans ces pôles.
- Favoriser une urbanisation respectant les principes du développement durable (efficience énergétique, orientations bioclimatique des constructions, bâtiments basses consommations, bâtiments HQE,...).
- Renforcer la maîtrise foncière de la commune afin d’éviter un étalement urbain (mitage) trop important en développant des formes urbaines permettant d’assurer une gestion économe de l’espace et d’optimiser la consommation foncière, et en développant le recours aux procédures opérationnelles (ZAC, PAE...), tout en prenant en compte les objectifs de diversité.

3.6 ENVIRONNEMENT HUMAIN

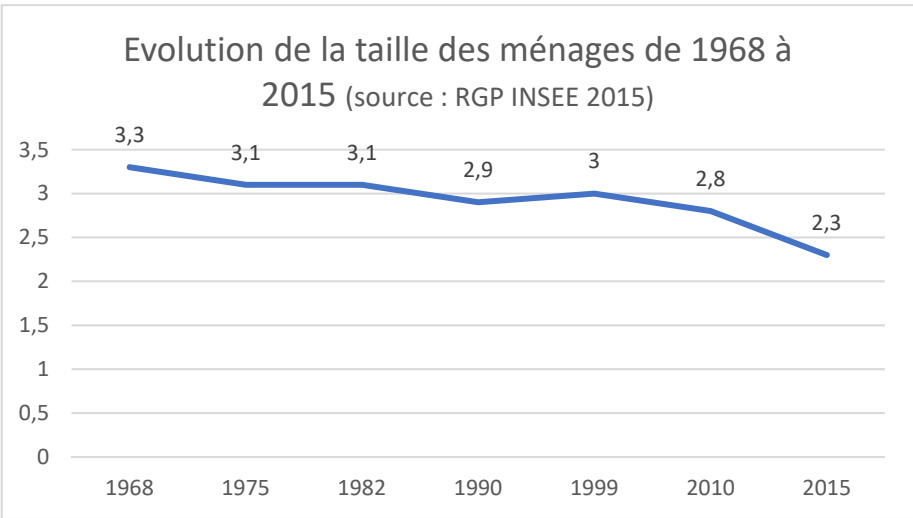
Les secteurs de projet se situent en milieu urbain ou dans la continuité de celui-ci. Le territoire est péri-urbain, sous influence de l’agglomération toulousaine.

3.6.1 La population

La population de Rouffiac-Tolosan s’établit à 2 013 individus en 2015. La commune connaît une croissance démographique continue depuis 1968 et une attractivité grandissante (+3,1% de croissance démographique moyenne annuelle sur la dernière période intercensitaire).



L’objectif démographique fixé par le PADD du PLU en vigueur à l’horizon 2020 est de 2 200 habitants. Par ailleurs, le phénomène de desserrement des ménages s’observe à Rouffiac-Tolosan comme sur la majorité du territoire national.



Ainsi, afin de maintenir les habitants déjà présents sur la commune et en accueillir de nouveaux, un effort dans la production de logements est à fournir.

L’ouverture des deux zones à vocation d’habitat à l’urbanisation permettra de répondre à cette double attente et ainsi satisfaire les objectifs fixés par le PADD à l’horizon 2020.

3.6.2 Les activités économiques

- **Activités industrielles et artisanales, commerces et services**

	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	1 002	740
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	952	758
Indicateur de concentration d'emploi	105,3	97,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60,4	57,2

Source : RGP INSEE 2015

La commune de Rouffiac-Tolosan offre de nombreux emplois, en 2015, pour 100 actifs résidant sur le territoire, il y a 105,3 postes. Cela traduit l’attractivité de la commune pour les entreprises, générant une attractivité pour les populations qui bénéficient d’emplois sur Rouffiac-Tolosan et de services renforcés.

	2015				2010	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	1 060	100,0	48,4	86,3		
Agriculture	13	1,2	0,0	0,0		
Industrie	51	4,9	30,6	80,7		
Construction	59	5,6	17,4	87,9		
Commerce, transports, services divers	721	68,0	50,1	88,6		
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	216	20,3	58,6	84,7		

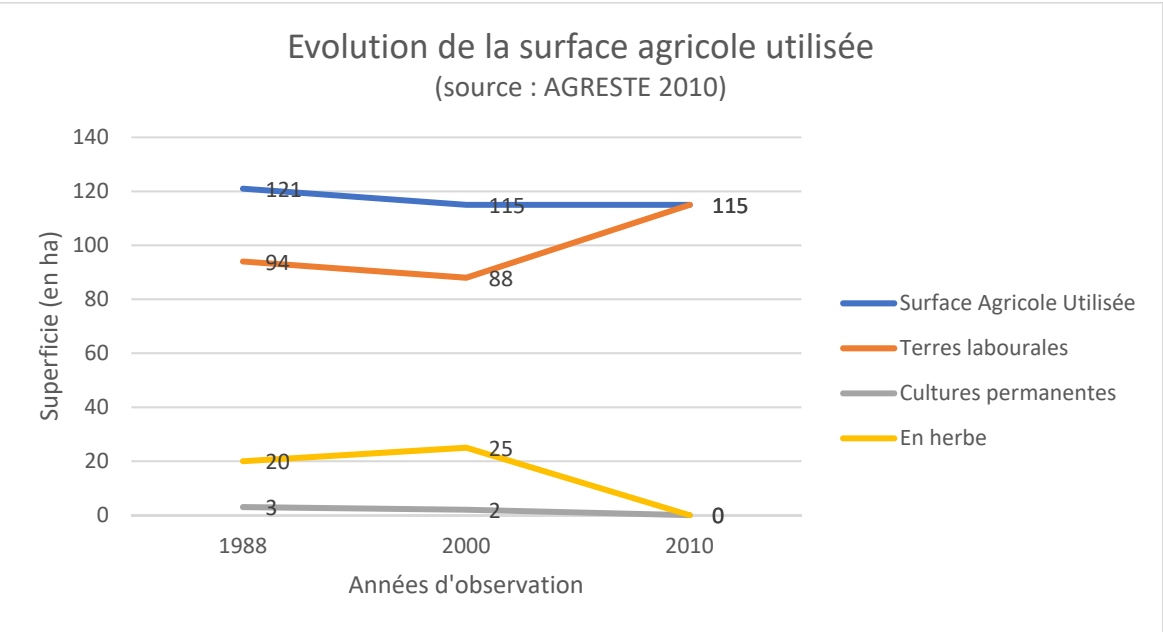
Source : RGP INSEE 2015

Ces emplois relèvent à 68% du secteur du commerce, transports et services divers, puis à 20,3% de l’administration publique, enseignement, santé et action sociale. Ainsi les entreprises et les emplois présents sur Rouffiac-Tolosan relèvent majoritairem

ent du secteur tertiaire.

• **L'agriculture**

Le secteur agricole a connu une évolution marquée entre 2000 et 2010 puisque l'ensemble de la surface agricole utile est désormais représenté par des terres labourables.



La surface agricole utile est constante entre 2010 et 2015, traduisant le maintien des terres agricoles sur la commune.

En 2000, l'orientation majoritaire était la polyculture, en 2010 il s'agit de la production de céréales et oléo protéagineux.

L'emploi sur les exploitations agricoles ayant leur siège à Rouffiac-Tolosan tend à se maintenir également. 6 emplois étaient comptabilisés en 1988 et 2000, 5 sont dénombrés en 2010.

3.6.3 Les infrastructures de transport

• **Le réseau viaire**

Le territoire communal est faiblement maillé, néanmoins, il se situe à proximité d'axes de communication majeurs. La Route Départementale N°888 et l'autoroute A68 bordent au Nord et au Sud le territoire. Elles permettent de rejoindre Toulouse vers le Sud et de sortir rapidement du département vers les autres territoires de Midi-Pyrénées. La commune est également traversée par la ligne ferroviaire Toulouse/Saint-Sulpice. La gare de Montrabé, située à proximité de Rouffiac-Tolosan est desservie par cette ligne.

Trois routes départementales traversent le territoire communal :

- o La RD 888 qui permet de rejoindre rapidement Toulouse au Sud et Albi au Nord.
- o La RD 70, qui traverse le territoire du Nord au Sud et permet de Rejoindre la RD 888 et Montrabé.
- o La RD 77f qui permet de rejoindre la commune de Lapeyrouse-Fossat au Nord.

De nombreuses voies communales sont organisées autour des trois voies départementales principales pour desservir les différents quartiers de la commune.

L'Autoroute A 68 traverse Rouffiac-Tolosan en limite Sud-Est de la commune.

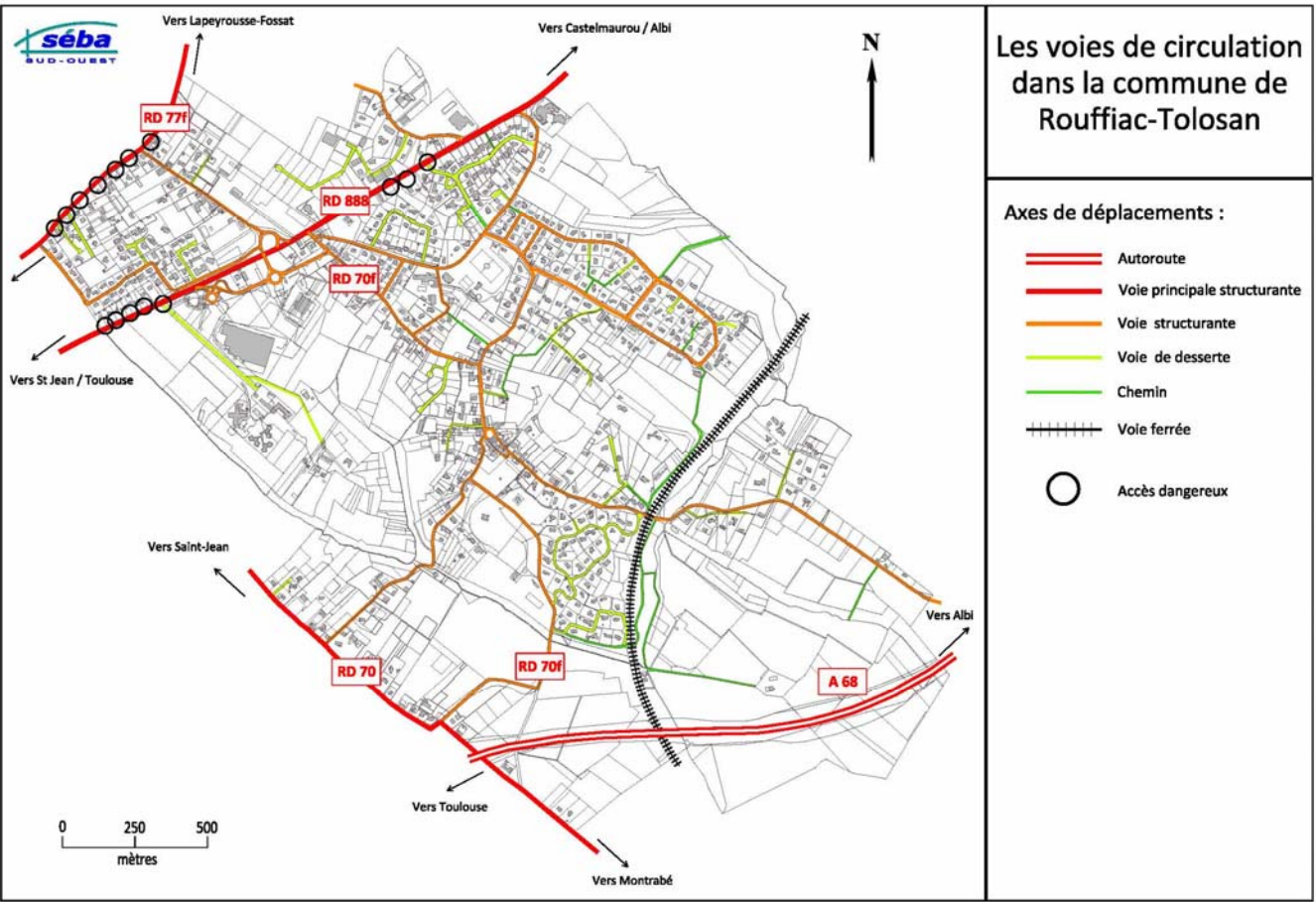
Les habitants peuvent donc facilement rejoindre cet axe majeur de l'agglomération grâce à l'échangeur situé sur la commune de Saint-Jean.

La fréquentation de l'A 68 est en constante augmentation, celle-ci correspond à environ 32 000 véhicules légers par jour (Source DREAL Midi-Pyrénées).

Cette autoroute permet de relier Toulouse à Albi en un peu moins d'une heure.

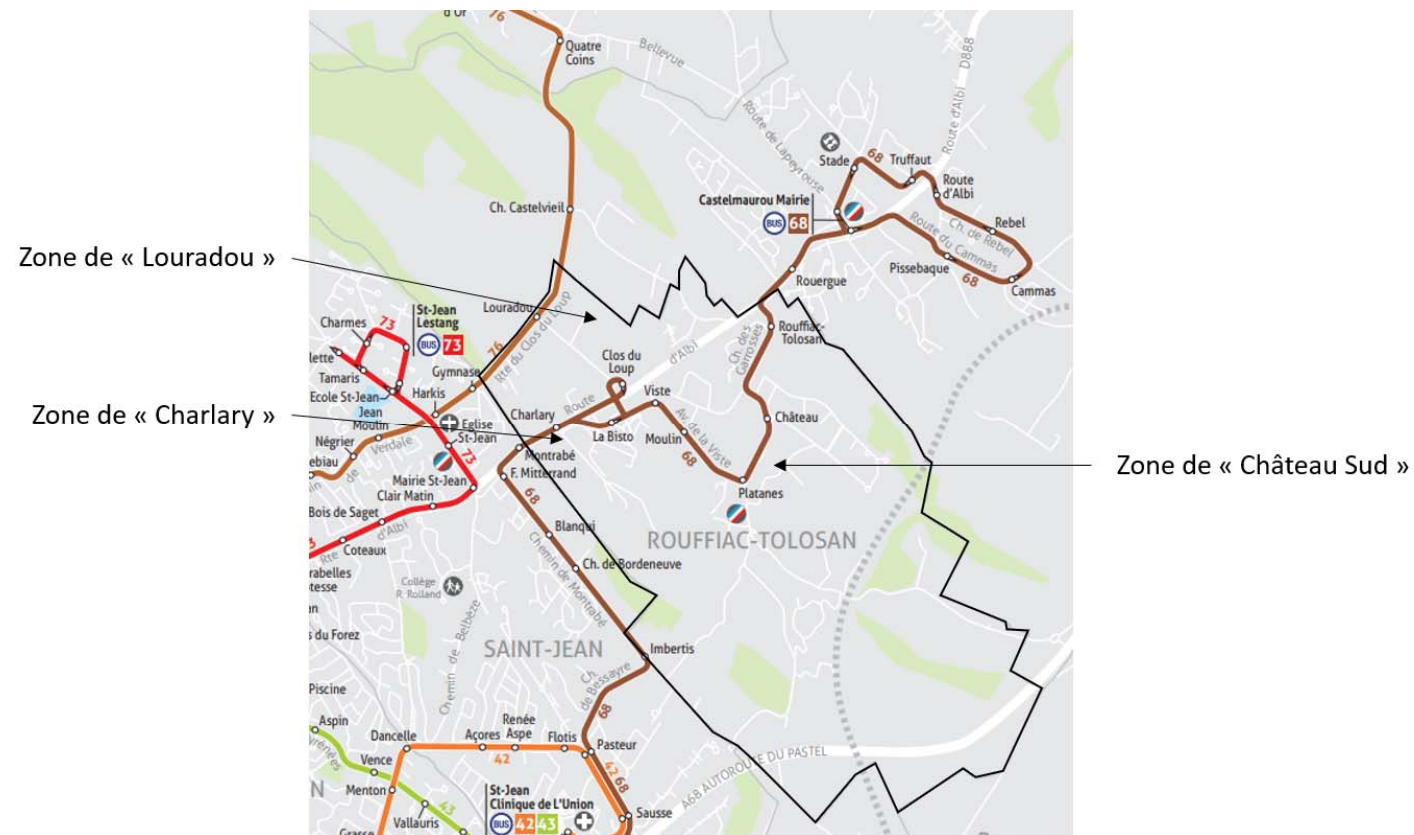
L'Autoroute A68 est inscrite dans le plan de circulation pour le Transport des Matières Dangereuses. La prise en compte de ce risque est importante afin de maintenir autour de cet axe de des marges suffisantes d'éloignement des constructions (en cas d'incendie, de dispersion de gaz toxiques etc.).

La réalisation des projets portés par la modification n°1 du PLU de Rouffiac-Tolosan permettra de créer des barreaux routiers supplémentaires et ainsi structurer le territoire.



- **Les transports en commun**

Rouffiac-Tolosan est situé dans le Périmètre des Transports Urbain de l'agglomération toulousaine. Elle est donc desservie par le réseau de Bus "Tisséo". Le bus 68 assure la liaison entre Castelmaurou et l'espace multimodal de Balma-Gramont (parking relais, métro ligne « A », bus, TAD). 9 arrêts sont présents sur la commune. La ligne 73 permet de desservir Lapeyrouse-Fossat au Nord et la station de métro des Argoulets à Toulouse. Un arrêt est présent sur la commune, en limite Nord-ouest.



En centre-ville, la place centrale appelle aux modes doux. Sa forme circulaire, sa fontaine et son dallage procurent à ce lieu une ambiance particulière. Il agit comme un élément central, un lieu de rencontre dans lequel la population peut se retrouver. Les circulations piétonnes y sont privilégiées même si les véhicules occupent encore une place importante : stationnement et circulation en bordure de place pour lier la « Petite Rue » et l'« allée des Platanes ». Dans le reste du centre bourg, la circulation piétonne est assez aisée, les espaces publics sont larges et généralement ombragés, séparés de la chaussée automobile par des plantations de fleurs. Une quantité importante de voies est bordée par des espaces piétonniers.



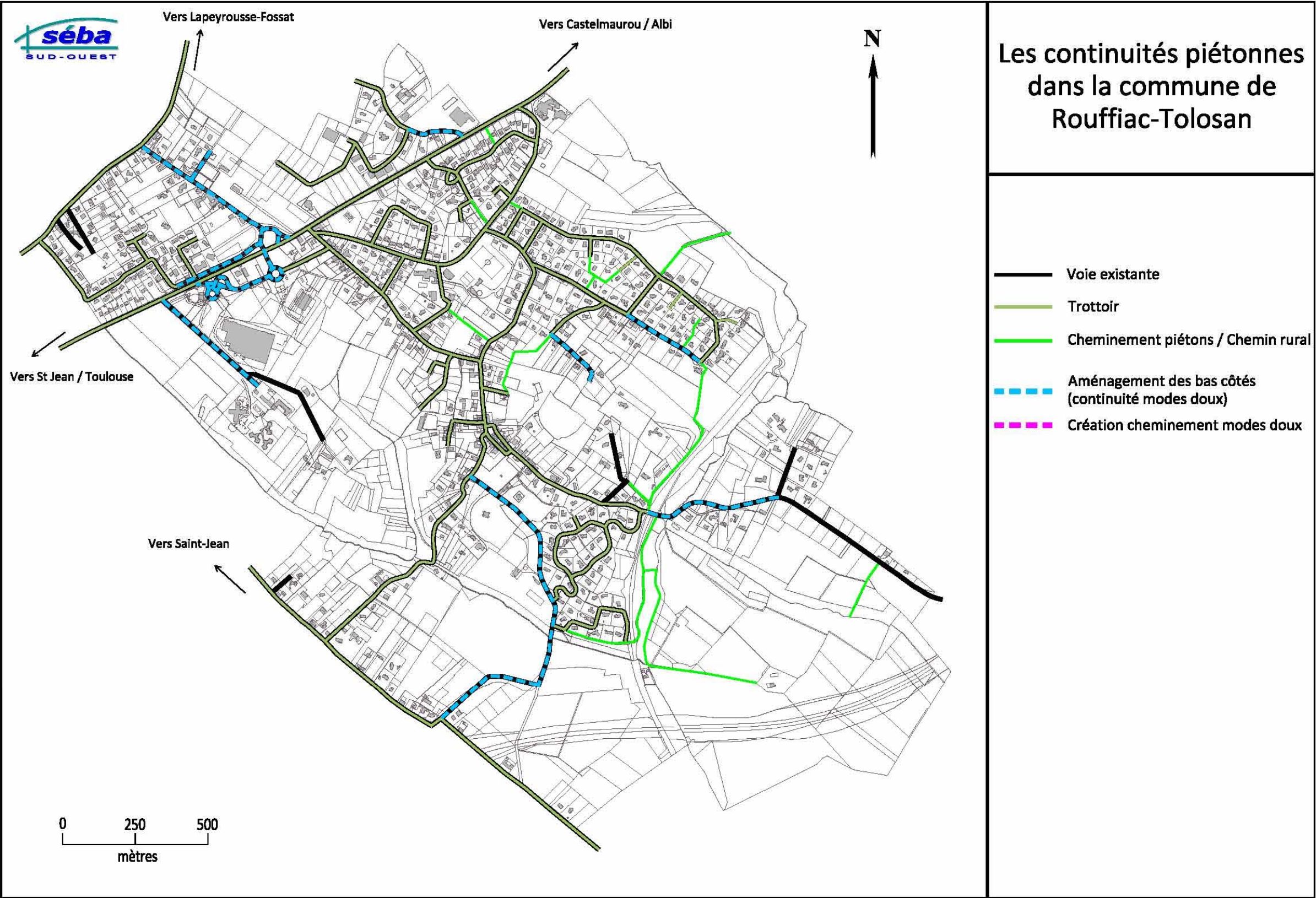
Les trois zones à ouvrir à l'urbanisation bénéficient d'une desserte par les transports en commun mis en place par Tisséo.

La zone de « Charlary » est longée par la ligne 68, qui dispose d'un arrêt localisé précisément au niveau de la zone.

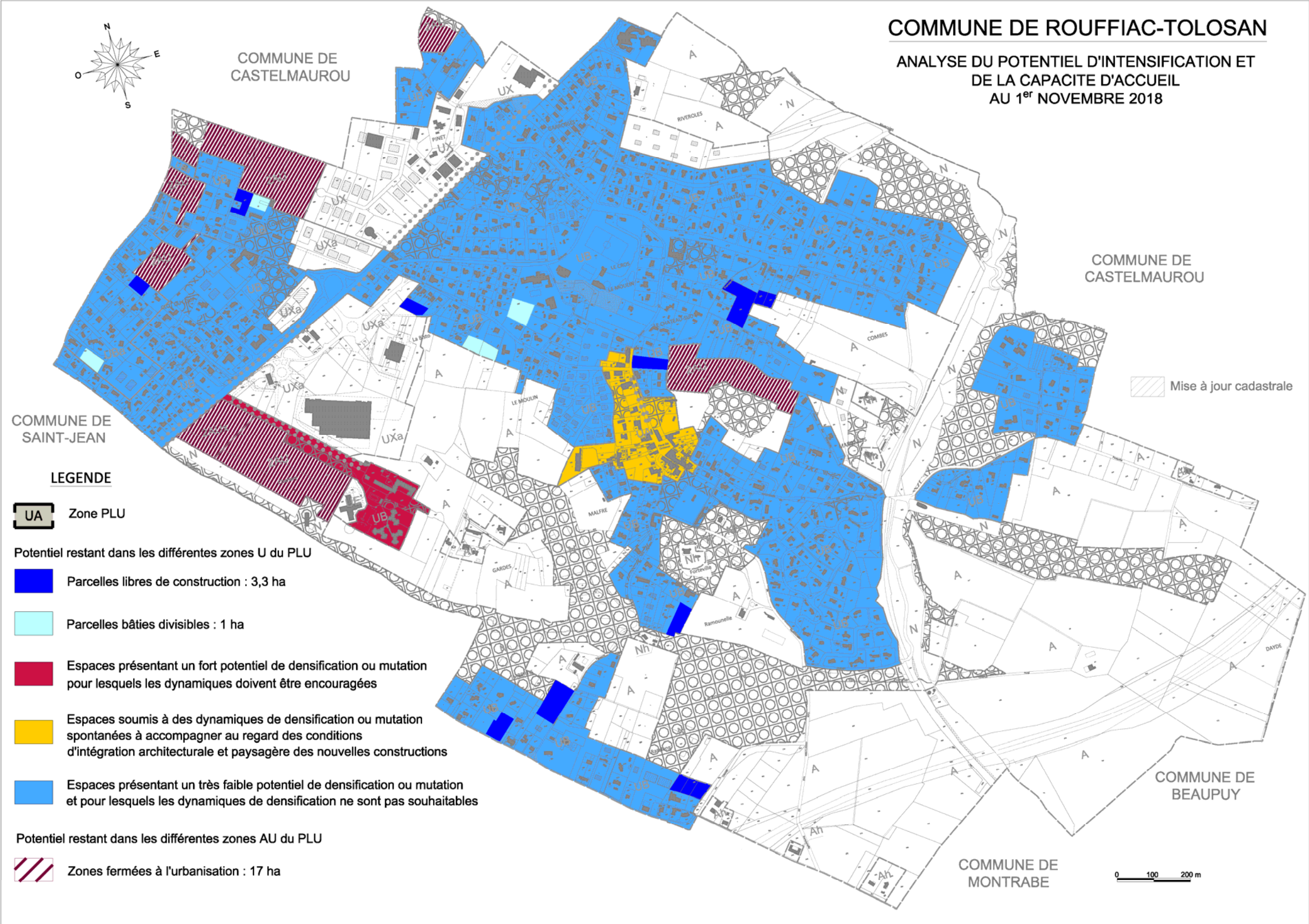
La zone de « Château-Sud » est également desservie par la ligne 68, deux arrêts se trouvent à proximité, « Château » et « Platanes ». La zone de « Louradou » bénéficie quant à elle des deux lignes : à l'Ouest par la ligne 73 et à l'Est par la ligne 68.

3.6.3.1 La circulation en modes doux

La circulation piétonne est relativement facile dans les lotissements, les espaces publics sont relativement larges et entretenus (lotissement de l'Eden), mais dans certaines zones, le stationnement automobile peut gêner les circulations piétonnes (lotissement du Val Saint-Laurent).



3.7 ANALYSE DES CAPACITES D'URBANISATION PRESENTES SUR ROUFFIAC-TOLOSAN



Dans les zones urbaines existantes, les capacités d’urbanisation (dents creuses) représentent 3,3 hectares, soit un potentiel de 27 logements (préconisation du SCoT : 1 000/1 200 m² par logement). Les capacités de densification et de mutation représentent, quant à elles, environ 50 logements.

Les capacités d’accueil de Rouffiac-Tolosan sont donc actuellement très faibles et ne permettent pas à la commune de répondre à ses objectifs de développement démographique ni de pérenniser ses équipements.

3.8 RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Etant donné la faible capacité de densification et d’accueil du Plan Local d’Urbanisme en vigueur, l’ouverture à l’urbaniastion de ces zones AU est indispensable afin d’accueillir de jeunes ménages avec enfants. Il n’y a pas de solutions de substitution raisonnables.

3.9 ANALYSE DE L’ETAT INITIAL, DES IMPACTS DU PROJET ET DES MESURES ASSOCIEES

L’estimation de l’impact du projet a été évaluée de la sorte :

Impact positif		Impact négatif
+++++	Fort	-----
++++	Moyen	----
+++	Modéré	---
++	Faible	--
+	Très faible	-
0	Nul ou négligeable	0

Pour chaque impact potentiel identifié, des mesures ont été proposées. Ces mesures sont de deux natures :

- Mesure d’évitement : elles représentent les choix du maître d’ouvrage dans la conception du projet en faveur du moindre impact suite aux préconisations émises dans l’état initial en fonction des sensibilités du site. Ces mesures visent à supprimer en amont tout effet négatif notable du projet sur l’environnement ou sur la santé humaine.
- Mesure de réduction : ces mesures permettent de minimiser les effets du projet n’ayant pu être évités.
- Aucune mesure de compensation n’a été ici nécessaire.

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre des projets portés par la modification	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE			
Climat	Faible L'ouverture à l'urbanisation implique la création de nouveaux logements donc l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune. La plupart des habitants travaillant à l'extérieur du territoire communal, des déplacements supplémentaires vont être engendrés. La majorité des déplacements s'effectuent en véhicule individuel, générant des émissions de CO2.	Mesure de réduction Un réseau de transports en commun est déjà présent sur la commune. Il devrait être renforcé à l'horizon 2022 par un projet de Transport en Commun en Site Propre prévu dans le Plan de Déplacements Urbain.	Faible
Topographie	Très faible Seul le secteur de « Château-Sud » présente un relief vallonné.	Mesure d'évitement La taille des parcelles a été adaptée à cette problématique afin de limiter l'impact sur le relief. Le projet s'adapte à la topographie favorable au projet.	Très faible
Géologie et sols	Très faible Les travaux et l'implantation des infrastructures peuvent être à l'origine de pollutions ou modifier les conditions de développement des sols, ou créer des phénomènes d'érosion, de tassement des sols, d'instabilité, etc. Toutefois ici, l'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière lorsque la construction s'établit en rez-de-chaussée uniquement et à 20% de l'unité foncière lorsque la construction comporte un étage en zone AU. Seuls les secteurs AUa et Aub permettent une emprise maximum de 50% Les impacts attendus sur le sol donc très faible et localisés.	Mesure d'évitement Toute <u>manipulation de produits polluants</u> sera effectuée sur des systèmes de rétention. L'aération du sol après les travaux supprimera les phénomènes de tassement. Les <u>postes électriques</u> sont implantés à proximité des pistes, posé au sol sans décaissement préalable ; ils sont dotés d'une rétention.	Très faible
Eaux souterraines	Très faible Le projet n'est concerné par aucun point d'eau pour l'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage. Par ailleurs, le règlement des zones AU prévoit un raccordement impératif au réseau public d'assainissement ainsi qu'un raccordement au réseau d'eaux pluviales ou une gestion à la parcelle de celles-ci. Les emprises au sol des constructions principales seront limitées (de 20% à 50% de l'unité foncière en fonction des secteurs)	Mesures d'évitement Le respect des normes de sécurité et d'entretien des engins limitera les accidents et donc les risques de pollution. Des bacs de rétention seront installés sous les postes électriques pour contenir d'éventuelles fuites d'huile des transformateurs. Des mesures seront prises afin d'éviter toute pollution des sols et donc un risque d'infiltration durant la phase chantier. Les risques de pollution liés au projet sont donc très faibles.	Négligeable
Eaux de surface	Très faible Les eaux de pluies seront redirigées vers le réseau collectif ou gérées à la parcelle, conformément au règlement de la zone AU.	Mesures d'évitement Des mesures anti-pollution seront mises en place pendant la phase de réalisation des travaux. Au niveau des postes contenant un transformateur à huile, une rétention limitant toute propagation de fluide vers l'extérieur sera intégrée. Le risque de pollution accidentelle restera donc très faible, même s'il ne peut pas être complètement écarté.	Négligeable
Risques naturels	Nul Aucun risque naturel majeur n'interdit la réalisation des projets permis par la modification n°1 du PLU de Rouffiac-Tolosan. Le risque sécheresse est présent sur l'ensemble de la commune hormis sur le secteur de « Charlary ». La commune n'est pas concernée par le risque inondation. Le risque sismique est évalué comme très faible ce qui n'impose aucune contrainte technique en termes de construction.	Mesures de réduction	Nul

Thématiques de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre des projets portés par la modification	Impact résiduel
MILIEU NATUREL			
Flore et habitats	Nul à faible principalement Les projets s'établissent principalement sur des friches agricoles, dénuées d'éléments de flore ou d'habitats. Les espaces boisés et les continuités écologiques situées à proximité sont maintenus.	<u>Mesures d'évitement</u> Des mesures d'évitement des impacts sur les milieux naturels ont été prises dans la réflexion en amont de la définition et de la localisation même du projet. Ainsi, les formations les plus sensibles ont été exclues du projet : haies arbustives et vieux chênes. <u>Mesures de réduction</u> En phase chantier, un balisage précis des zones de chantier sera réalisé. Des mesures anti-pollution seront également mises en place.	Nul (localement très faible)
Faune	Faible à modéré L'impact du projet sera essentiellement lié à la phase de chantier, qui impliquera potentiellement une destruction d'individus et d'habitats de reproduction pour certains insectes non identifiés. Compte-tenu des sensibilités écologiques globalement modérées sur l'ensemble des milieux en place, l'aménagement de la zone AU aura un impact faible sur le cycle de vie de la plupart des espèces potentiellement présentes sur le site.	<u>Mesures d'évitement</u> La priorité consiste à réduire au maximum les impacts de l'aménagement sur les reptiles, les amphibiens, les invertébrés et l'avifaune patrimoniale. Des mesures d'évitement des impacts sur la faune ont été prises dans la réflexion en amont de la définition et de la localisation même du projet. Ainsi, les formations les plus sensibles ont été exclues du projet : haies arbustives et vieux chênes. Le choix d'une période de travaux est préconisé (ex. débroussaillage, gyrobroyage) compatible avec les périodes de moindre sensibilité pour les groupes faunistiques (mars à août). Les mois de septembre et octobre se situent dans la période la moins sensible vis à vis de l'ensemble des groupes. <u>Mesures de réduction</u> En phase chantier, un balisage (mise en défens) des zones sensibles exclues du projet (fossés, haies, vieux chênes et dépression humide temporaire) mais proches du chantier sera effectué ainsi qu'un balisage précis des zones de chantier. Des mesures anti-pollution seront également mises en place. Une gestion provisoire des eaux pluviales sera mise en place pendant la phase de chantier afin de limiter toute perturbation hydraulique.	Faible
Zonages Natura 2000 et zonages de protection	Nul	-	Nul
Zonages d'inventaires	Nul	-	Nul

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre des projets portés par la modification	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN			
L'économie en général	Fort La modification du PLU de Rouffiac-Tolosan permettra l'arrivée de nouveaux habitants. Autant d'acteurs qui consommeront pour partie dans les établissements présents sur le territoire et qui y paieront des taxes. Par ailleurs, la zone de « Charlary » a vocation à accueillir des activités économiques, génératrices d'emplois, donc d'attractivité et de taxes.	/	Fort
Occupation du sol	Modéré Le projet de modification du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation des zones actuellement classées « AU0 » donc à les urbaniser.	<u>Mesures d'évitement</u> Installation réversible.	Modéré
Fréquentation touristique	Négligeable Le tourisme est peu développé dans le secteur d'étude. Celui-ci n'aura aucun impact sur la fréquentation touristique du secteur d'étude.	<u>Mesures d'évitement</u> La modification du PLU de Rouffiac-Tolosan ne devrait pas avoir d'impact sur la fréquentation touristique du secteur d'étude.	Négligeable
Réseaux et servitudes	Négligeable Les différents projets permis par la modification du PLU de Rouffiac-Tolosan mobiliseront les réseaux. Toutefois, une étude préliminaire a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de s'assurer que les capacités des réseaux soient suffisantes pour les futurs projets. Les réseaux arrivent au droit des parcelles concernées donc n'induisent pas d'extensions.	<u>Mesures de réduction</u> Les travaux feront l'objet de Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T) auprès des gestionnaires de réseaux de la commune.	Négligeable
Réseau de communication	Négligeable Durant les travaux, les engins de chantier viendront par la route, pouvant générer de légères congestions. Par la suite, ils seront sur site, chaque zone à ouvrir à l'urbanisation a prévu une voirie propre, c'est donc uniquement sur celle-ci que les engins circuleront pendant les travaux.	<u>Mesure de réduction</u> Le choix de l'itinéraire qui sera emprunté par les livraisons de matériel fait qu'aucune modification ne sera apportée aux voies de circulation principales, y compris durant la phase de construction du projet. Les allers et venues seront minimisés et concentrés sur de courtes périodes de chantier. La sortie de chantier sécurisée par des panneaux de signalisation. Un coordinateur SPS veillera au respect des règles de sécurité sur le chantier et aux abords. Une signalisation adéquate sera ainsi mise en place pour informer et sécuriser les abords du chantier et les itinéraires des engins, conformément à la législation. Un plan de circulation sera également défini pour sécuriser les déplacements à l'intérieur du chantier, mais aussi au niveau des sorties.	Négligeable
Risques technologiques	Nul	• -	Nul
Biens matériels et patrimoine	Négligeable Le projet n'est concerné par aucun site classé. Aucune mesure particulière n'est ici nécessaire. Etant donné la localisation des sites (en tissu urbanisé dans lequel aucun vestige n'a été trouvé), il est très peu probable que les projets engendrent la découverte de vestiges archéologiques.	<u>Mesure d'évitement</u> Le projet respectera la réglementation en termes d'archéologie préventive.	Négligeable
Qualité de l'air	Très faible Pendant le chantier, les engins émettront des gaz d'échappement, des poussières...	<u>Mesure d'évitement</u> Le nombre d'engins sera limité en phase chantier. Ils seront entretenus conformément à la réglementation. La période de travaux est limitée à 6 mois environ. Les travaux seront adaptés à la météo.	Négligeable

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre des projets portés par la modification	Impact résiduel
Contexte sonore et vibrations	Très faible Les premières habitations sont implantées à proximité de la zone de travaux. Ces habitats pourront percevoir une augmentation temporaire du bruit lié au trafic sur cette voirie, lié au passage des engins pour le chantier. Les niveaux sonores envisageables à cette distance restent admissibles. Ces nuisances seront par ailleurs limitées dans le temps.	Mesures de réduction Les engins de chantier seront conformes à la réglementation en vigueur en matière de bruit. L'usage de sirènes, avertisseurs, haut-parleurs..., sera interdit pendant le chantier Le chantier sera limité dans le temps et aura lieu sur les jours ouvrables et de jour. De même, les zones de stockage ou de manœuvre des engins s'effectueront à l'écart du voisinage.	Nul
Sécurité, salubrité	Très faible Au sein des postes de transformation, les quantités d'hydrocarbures sont limitées. Les postes sont construits de manière à faire rétention. Aucun rejet ne pourra donc émaner de ces infrastructures. Etant donné qu'aucune station de pompage destinée à l'alimentation publique en eau potable n'existe sur la zone d'implantation du projet ni à proximité, aucune population n'est exposée. Seule la phase de chantier pourra être à l'origine d'une production de déchets et d'effluents. Ceux-ci seront gérés conformément à la réglementation.	Mesures d'évitement Concernant les déchets, ils seront acheminés vers les filières de traitement et recyclage agréées. Mesures de réduction Concernant les risques de vol et de malveillance ils seront empêchés par la mise en place d'un gardiennage pendant la phase de chantier. Afin d'assurer une maîtrise des risques d'accident sur le chantier, le maître d'ouvrage désignera pour la période de chantier un responsable extérieur agréé et chargé de rendre compte régulièrement du respect des règles de Sécurité, de Prévention et de Santé sur le chantier.	Négligeable

Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre du projet	Impact résiduel
PAYSAGE			
Le grand paysage	Négligeable Les différents projets s'insèrent dans un environnement déjà urbanisé. Par ailleurs, en fonction de la topographie de chacun des sites les impacts visuels engendrés seront moindres.	Mesure de réduction - Traitement des limites séparatives et des franges urbaines le cas échéant - Respect des règles d'aspect extérieur prévues par le PLU	Très faible
Le patrimoine classé, inscrit ou reconnu	Nulle Aucun site protégé ou monument ne possède d'interaction visuelle avec le projet.		
Synthèse des perceptions	Très faible Seuls les abords immédiats des projets possèdent des perceptions sur celui-ci. Les vues sont frontales et très proches mais restent très souvent partielles, en raison de la végétation en bordure des voiries et des merlons ceinturant le plan d'eau au sein du site.		

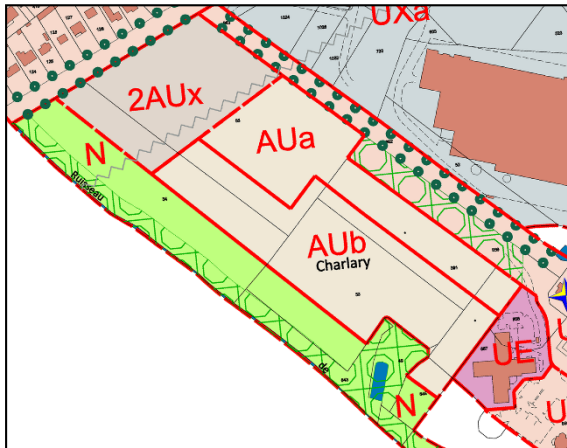
Thèmes de l'environnement	Impact du projet sur l'environnement	Mesure prise dans le cadre du projet	Impact résiduel
EFFETS CUMULES			
Effets cumulés	Négligeable Au vu de leur nature et de leurs implantations géographiques, les impacts cumulés des différents projets sont donc négligeables en termes de conflit d'usage, et positifs en termes de ressource financière.	-	Négligeable
VULNERABILITE DU PROJET			
Vulnérabilité du projet	Négligeable		Négligeable

3.10 SYNTHESES DES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES PAR SECTEUR

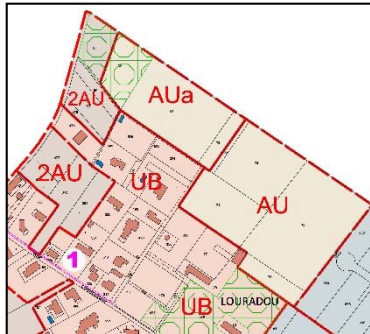
L'état initial des terrains concernés par mes projets d'ouverture à l'urbanisation ainsi que l'analyse de l'environnement proche ont permis de définir un certain nombre de sensibilités que les projets devront prendre en compte dans leur définition. Ces sensibilités sont déterminées à partir du résumé des caractéristiques principales de chaque thématique de l'environnement dans les tableaux suivants.

Légende :

Aucune sensibilité
Sensibilité très faible
Sensibilité faible
Sensibilité modérée
Sensibilité moyenne
Sensibilité forte
Sensibilité très forte

Secteur n° 1		Zone AU - Secteur « Charlary » – 4,6 ha	Enjeux : Moyens	
Carte de situation				
 			Ripisylve du ruisseau de Fond de Peyre Alignement de platanes RD888 Habitations Alignement de platanes  Centre commercial Alignement de platanes Espace Boisé Classé Habitat collectif Espace Boisé Classé  Espace Boisé Classé Habitat collectif Espace Boisé Classé Ripisylve du ruisseau de Fond de Peyre 	
Etat des lieux Parcelles en friche Présence d'alignements de platanes en limites parcellaires Proximité d'Espaces Boisés ClassésProximité de la ripisylve du ruisseau de Fond de Peyre Proximité avec une zone commerciale Proximité avec une zone d'habitat collectif et d'habitat linéaire Proximité avec la RD 888, colonne vertébrale du bassin de vie		Milieux en place Platanes, chênes, saules Prairies en friche	Donnée disponible / Limites des observations Visite de site : novembre 2018 Pas d'étude faunes flores réalisées	
Identification des incidences probables sur l'environnement Localisation à proximité de la ripisylve du ruisseau de Fon de Peyre et d'Espaces Boisés Classés		Caractéristiques du site Zone inondable : NON Présence de cours d'eau : NON (Ruisseau de Fond de Peyre situé hors parcellaire de projet) Boisements : NON Haies : OUI Espèces protégées/remarquables : NON	Mesures de réduction ou de compensation Maintien des Espaces Boisés Classés et des alignements de platanes encadrant le parcellaire : préservation des continuités écologiques et limitation de l'impact visuel du projet	

Secteur n° 2		Zone AU - Secteur « Château-Sud» – 3,1 ha	Enjeux : Forts
Carte de situation		Centre-bourg Terres cultivées Habitations Chemin agricole  Habitations Habitations Espace Boisé Classé 	
Etat des lieux	Milieux en place	Donnée disponible / Limites des observations	
Parcelles pour partie cultivées	Cultures céréalières	Visite de site : novembre 2018	
Haies d'habitations à proximité	Prairies	Pas d'étude faunes flores réalisées	
Topographie marquée limitant l'impact visuel Parcellaire situé au cœur du tissu urbain	Couvert forestier hors secteur		
Fonds de jardin permettent de retenir à distance les habitations les plus proches			
Proximité d'Espaces Boisés Classés			
Identification des incidences probables sur l'environnement	Caractéristiques du site	Mesures de réduction ou de compensation	
Suppression d'une partie de la surface agricole	Zone inondable : NON	Maintien des espaces boisés classés, prolongement et ouverture de ceux-ci : maintien et création des continuités écologiques	
	Présence de cours d'eau : NON	Espaces verts publics intégrés à l'OAP	
	Boisements : NON	Les haies et espaces boisés maintenus peuvent permettre à certaines espèces de subsister en offrant des sites de reproduction et/ou de nourrissage	
	Haies : OUI	Le bâti tiendra compte de la topographie afin de limiter l'impact visuel.	
	Espèces protégées/remarquables : NON		

Secteur n° 3		Zone AU - Secteur « Louradou » – 4,4 ha		Enjeux : Moyens	
Carte de situation					
 		Zone d'étude Zone d'habitations Zone industrielle RD 888	Friches agricoles Zone d'habitat Zone industrielle  Espace Boisé Classé Friches agricoles  Friches agricoles Chemin de Castelviel Zone d'habitations Vue sur le grand paysage ZA du Pinet 		
Etat des lieux		Milieux en place		Donnée disponible / Limites des observations	
Parcelles en friche		Chênes isolés		Visite de site : novembre 2018	
Vue sur le grand paysage		Espace Boisé Classé au Nord-ouest		Pas d'étude faunes flores réalisées	
Zone commerciale au Nord Zone industrielle à l'Est		Friches agricoles			
Zone d'activités et d'habitations au Sud					
Identification des incidences probables sur l'environnement		Caractéristiques du site		Mesures de réduction ou de compensation	
Impact paysager		Zone inondable : NON		Maintien de l'Espace Boisé Classé	
		Présence de cours d'eau : NON		Travail sur l'implantation du bâti afin de maintenir les cônes de vue	
		Boisements : OUI		Travail sur les formes bâties pour assurer leur intégration paysagère	
		Haies : NON			
		Espèces protégées/remarquables : NON			

3.11 MISE EN ŒUVRE D’UN SUIVI DES EFFETS DU PROJET PAR L’INTERMEDIAIRE D’INDICATEURS

Les indicateurs de suivi					
Thème	Impact suivi	Indicateur	Modalité de suivi dans le temps	Organisme réfèrent pour le suivi	Echéance
Milieux naturels et biodiversité					
Les espaces naturels	Perte d’une partie des surfaces végétales qui seront imperméabilisées Dérangement d’espèces faunistiques bien qu’elles soient adaptées au milieu anthropisé	-Evolution des espaces boisés, des corridors écologiques des haies bocagères et de la ripisylve -Plantations effectuées le long des voies afin d’assurer un maillage des refuges naturels	-Gestion d’un tableau de bord -Mise en place d’un comité de suivi -Visites de terrain (localisation des nichoirs, conservation et/ou réhabilitation des éléments végétaux remarquables...) -Désignation d’un expert naturaliste pour élaborer un protocole de suivi- Communication auprès des habitants et des futures entreprises		
Les espaces naturels remarquables		-Plantations effectuées le long des voies afin d’assurer un maillage des refuges naturels			
Les espaces boisés classés		-Suivi des espaces boisés classés -Plantations effectuées le long des voies afin d’assurer un maillage des refuges naturels			
Les milieux aquatiques	Préserver les écosystèmes aquatiques et terrestres, leur habitat et les zones humides Préservation des bords de cours d’eau et de la ripisylve	-Suivi des espèces sensibles de leur évolution et de l’amélioration de la qualité de leur habitat naturel (ex : chauves-souris, oiseaux) -Plantations effectuées le long des voies afin d’assurer un maillage des refuges naturels			
Patrimoine architectural et paysager					
Le grand paysage	Transformation de la perception du bâti remarquable Evolution des typologies des logements ordinaires Urbanisation des sites naturels	Plantations effectuées le long des voies afin d’assurer un maillage des refuges naturels	Elaboration d’une charte architecturale		
Le patrimoine architectural			-Communication auprès des habitants et des futures entreprises -Suivi régulier du chantier par le Maître d’œuvre -Missionner un architecte-paysagiste pour assister les futurs acquéreurs dans l’élaboration de leur projet		
Les espaces agricoles	Urbanisation d’un terrain à usage agricole	Evolution de la Surface Agricole Utile (SAU) et de la surface agricole par exploitation	-Suivre le recensement Général Agricole (RGA) -Gestion d’un tableau de bord -Mise en place d’un comité de suivi		
Les indicateurs de suivi					
Thème	Impact suivi	Indicateur	Modalité de suivi dans le temps	Organisme réfèrent pour le suivi	Echéance
Risques sanitaires, naturels et technologiques					
Le risque « mouvements de terrain »	Prendre en compte les risques naturels et technologiques				
Les risques technologiques	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques				
Les installations classées	Contrôler le suivi de la restauration des milieux naturels après exploitation				

Pollution et nuisances					
<i>La qualité des eaux</i>	Relevé de la qualité physique et biologique des eaux Perturbation et augmentation potentielle des poissons migrateurs Rejets des eaux usées dans les cours d'eau	Vigilance sur l'entretien des installations et du bon dimensionnement des ouvrages de traitement des eaux	-Gestion d'un tableau de bord -Mise en place d'un comité de suivi -Effectuer des mesures régulières sur la qualité des rejets		
<i>La qualité des sols</i>	Risque de pollution accidentelle	Evolution de la qualité des sols	Faire réaliser des études de sols spécifiques pour chaque projet envisagé		
<i>La qualité de l'air</i>	Hausse des émissions de gaz à effet de serre due à l'augmentation du trafic engendré par le développement démographique de la commune Construction de bâtiments à usage d'activités et d'habitat	Evolution de la qualité de l'air	Gestion d'un tableau de bord		
<i>Les nuisances sonores</i>	Nuisances temporaires liées aux travaux Augmentation du bruit lié à la hausse de la circulation	Evolution du trafic routier et des cycles ainsi que de leur intensité sonore sur les principaux axes de communication	-Gestion d'un tableau de bord -Suivi du nombre de plaintes enregistrées à la Mairie pour gêne acoustique		

Les indicateurs de suivi					
Thème	Impact suivi	Indicateur	Modalité de suivi dans le temps	Organisme référent pour le suivi	Echéance
Ressources et déchets					
<i>Les ressources en eau</i>	Hausse de la consommation d'eau potable Accroissement du volume d'effluents à traiter Augmentation de l'imperméabilisation du site qui limitera l'infiltration naturelle des eaux pluviales	Prescription dans le règlement pour le raccordement des rejets EU au réseau d'assainissement	-Suivi de la consommation d'eau potable avec les relevés des compteurs -Effectuer des mesures régulières de la qualité des rejets		
<i>La consommation énergétique</i>	Hausse progressive des consommations avec l'implantation de nouvelles constructions Augmentation de l'utilisation de véhicules	-Evolution du nombre de système promouvant l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...) -Evolution du nombre d'usage des transports -Evolution des aménagements et des pratiques des modes doux	-Gestion d'un tableau de bord -Mise en place d'un comité de suivi -Effectuer des mesures régulières de la qualité de l'air et du trafic routier		
<i>La gestion des déchets</i>	Augmentation de la production de déchet	Evolution des tonnages annuels des ordures ménagères, du tri sélectifs et des déchets verts dans le cadre des projets estimés	-Gestion d'un tableau de bord -Mise en place d'un comité de suivi -Suivi des déchets verts par le composte et des déchets ménagers		