DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE FONSORBES

P.L.U.

1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

1- Note de présentation

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

1

I. PREAMBULE 2

1. Cadre législatif 2
2. Le document de planification en vigueur 3
3. L'objet de la modification simplifiée du PLU de Fonsorbes .. 3

II. LE CONTEXTE COMMUNAL 4

1. L'influence de la métropole toulousaine 4
2. La dynamique démographique 5
3. Un parc de logements en progression 6
4. Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine 7
5. Le Programme Local de l'Habitat du Muretain 9

III. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 10

1. Mises à jour d'OAP existantes 11
2. Mises à jour des emplacements réservés 19
3. Préciser la règlementation actuelle sur le secteur de Bidot 22
4. Rectifier des erreurs d'écriture présentes sur le règlement 24
5. Mises à jour règlementaires 35

IV. COMPATIBILITE AVEC LE PLH 37

V. COMPATIBILITE AVEC LE PADD 37

VI. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 39

1. Rappel des objectifs 39
2. Evolutions dans le PLU 39
3. Paysage et patrimoine 39
4. Richesses écologiques 39
5. Gestion de la ressource en eau 39
6. Climat et énergie 39
7. Risques et nuisances 39

I. Préambule

1. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

Dans ce cadre les articles L153-45 du Code de l'Urbanisme réglementent la procédure de modification simplifiée des PLU :

« Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

« Article L153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

2. Le document de planification en vigueur

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fonsorbes a été approuvée par délibération du conseil municipal le 30 janvier 2020.

Sa première modification a été approuvée par délibération du conseil municipal le 23 juin 2022.

3. L'objet de la modification simplifiée du PLU de Fonsorbes

Par arrêté du 21/12/2023, la commune a prescrit la 1ère modification simplifiée de son PLU.

Les objectifs suivants y sont énoncés :

- Il convient de revoir, à la marge, les schémas de principe des OAP « secteur du Collège » de Cantelauze et « Capelier », et de corriger des erreurs matérielles présentes sur ces schémas afin de permettre la réalisation de projets à l'étude sur ces terrains,
- Il convient de revoir les prescriptions du périmètre de l'OAP « Capelier » afin de pouvoir phaser l'opération prévue,
- Il convient de préciser la règlementation actuelle sur le secteur de Bidot afin de permettre la réalisation d'un projet sur les salles municipales,
- Il est nécessaire de préciser certaines dispositions, et de rectifier des erreurs d'écriture présentes sur le règlement, concernant les dispositions générales du règlement, la définition de certains éléments (emprise des voies...), l'article 8 du règlement concernant l'aspect architectural des constructions, concernant les ouvrages techniques, les clôtures, d'autres sujets divers.

II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Fonsorbes est une commune de Haute-Garonne, située au sud-ouest du pôle Toulousain. Le territoire est positionné sur la RD 632, axe porteur d'échelle locale qui relie les communes de Plaisance-du-Touch et Saint Lys et plus largement Toulouse à Tarbes. La RD 68 qui traverse la commune selon un axe nord-ouest/sud-est permet d'accéder au Nord à la nationale 124 et plus à l'Est, à l'autoroute A64 qui relie Toulouse à l'Espagne.

La proximité de ces axes de communication structurants confère à Fonsorbes une accessibilité facilitée.

Par son positionnement, Fonsorbes bénéficie d'une position favorable et est aujourd'hui inclue dans la couronne de l'aire d'attraction urbaine de Toulouse et aux portes du pôle principal. Ce classement témoigne de l'importance des échanges entre le territoire et les communes qui constituent le pôle principal[1].

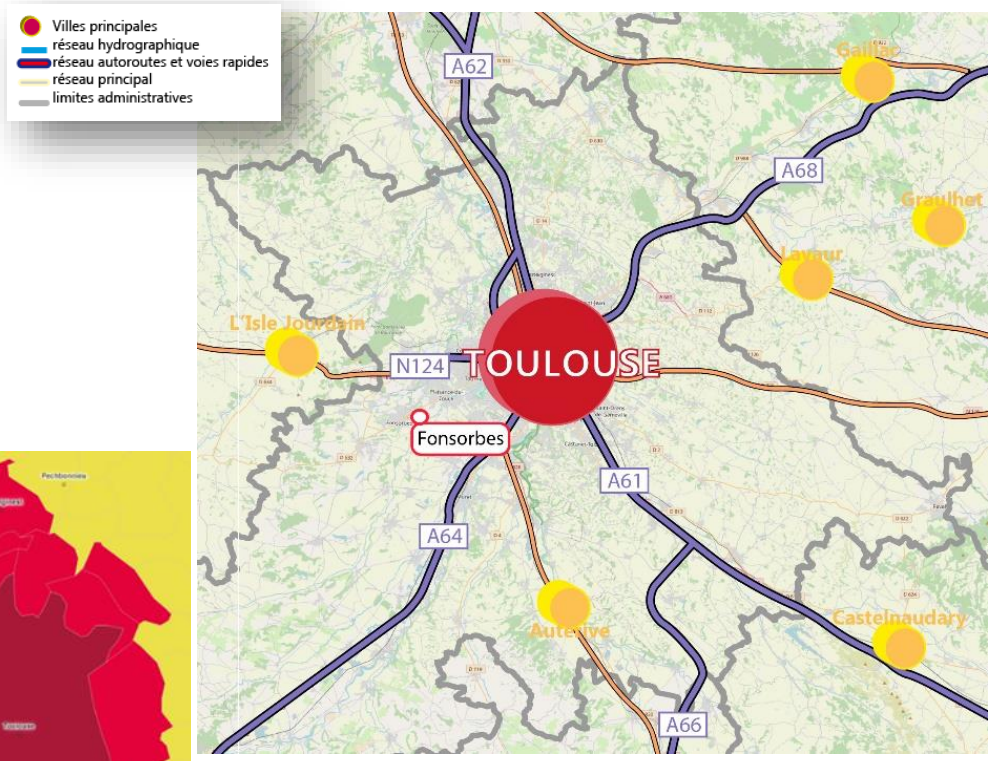


Figure 1 : Positionnement régional de la commune, réalisation Paysages

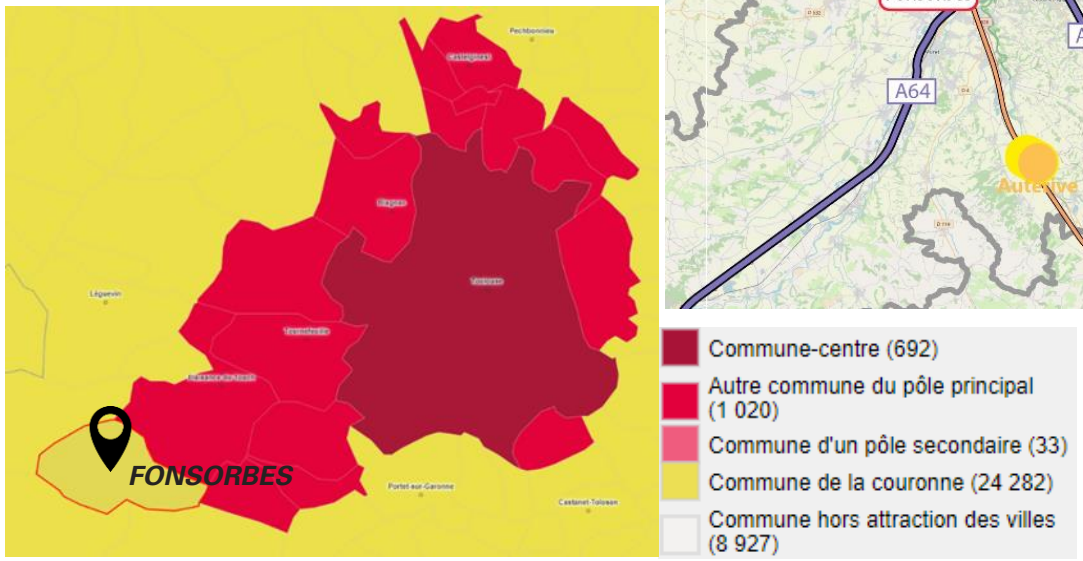


Figure 2 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

[1] *L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui constitue l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi ainsi que d'une couronne, laquelle regroupe les communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le pôle. L'influence sur les communes environnantes est mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.*

2. La dynamique démographique

Le rayonnement de la métropole toulousaine et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique marquée et inscrite dans le temps. En cinq décennies, Fonsorbes a gagné 11 000 habitants. Cela correspond en moyenne à 200 habitants supplémentaires par an. Cette dynamique ne s'essouffle pas sur la dernière période et la commune continue d'accueillir de nouveaux habitants bien qu'une baisse d'intensité soit notée depuis 2009.

Plus globalement, nous observons que cette dynamique a été initialement largement portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces, on note notamment les pics entre 1990 et 2009, couplé au renouvellement naturel. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire depuis la fin des années 1960.

Ainsi la croissance communale a d'abord été rendue possible par l'accueil de populations issues d'autres territoires et s'est inscrite dans le temps par le renouvellement naturel en partie lié à ces migrations. Néanmoins, on constate sur la période récente que le solde migratoire s'essouffle ; le territoire perd plus d'habitants qu'il n'en accueille, néanmoins le solde naturel seul parvient à renouveler la population.

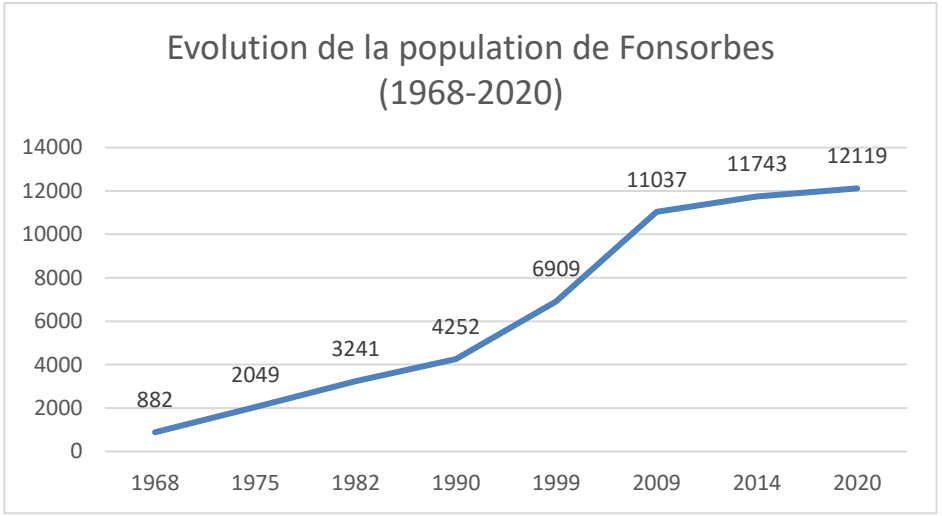


Figure 3 : Evolution de la population entre 1968 et 2020, source : INSEE, réalisation Paysages

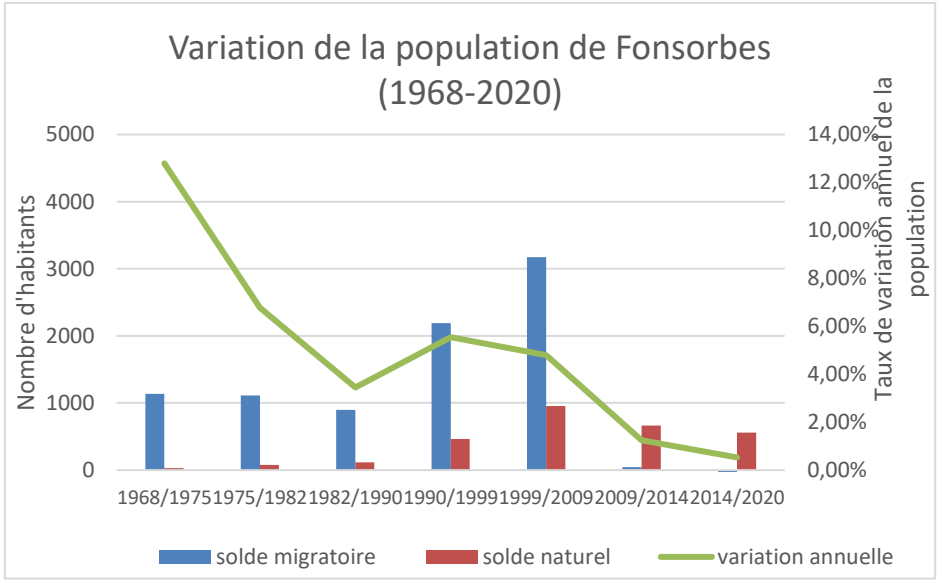


Figure 4 : Variation de la population de 1968 à 2020, source : INSEE, réalisation Paysages

3. Un parc de logements en progression

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par 16 depuis 1968.

L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil massif de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2020, pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle). La dynamique de production de logements est notable dès la fin des années 1960 et s'accélère depuis les années 2000.

Le nombre de logements structurellement vacants du parc privé est quant à lui de 49 en 2021 selon les données LOVAC, soit un taux de vacance de 1,0%. La vacance structurelle porte sur des situations de logements restés vides longtemps (au moins deux ans dans le parc locatif privé), soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). Cette vacance structurelle suscite l'intérêt des acteurs locaux et justifie la mise en place d'actions pour lutter contre sa progression. Aussi, un taux relativement bas sous-tend une certaine pression foncière.

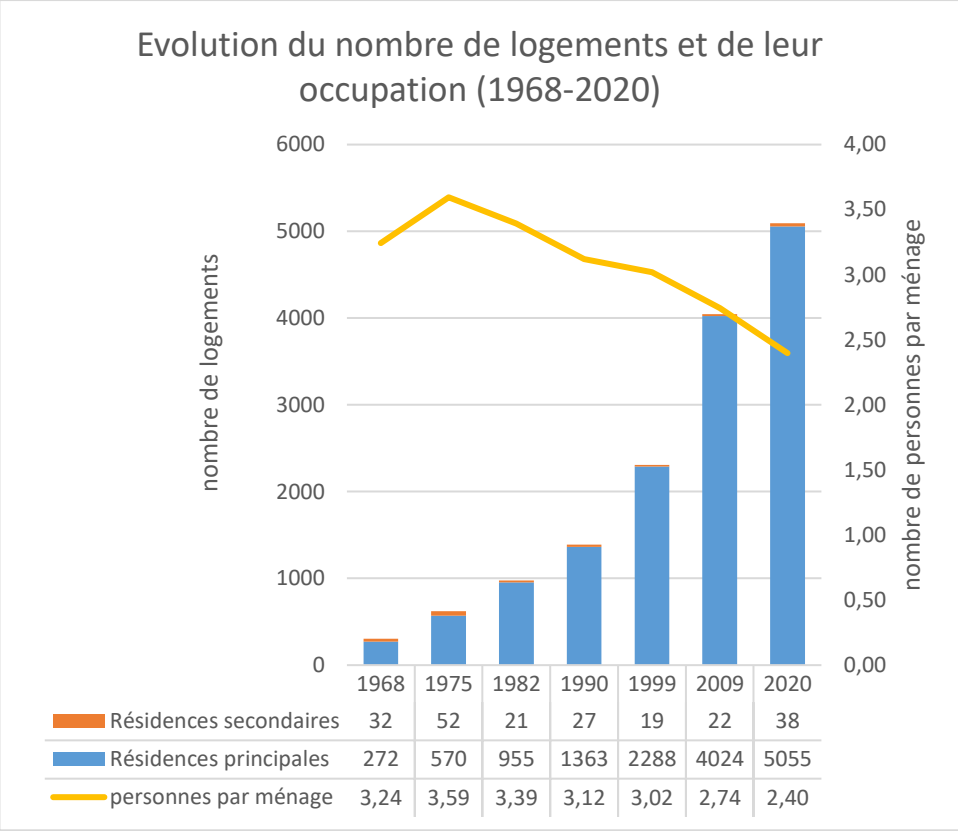


Figure 4 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages

Indicateurs	Fonsorbes	Occitanie
Logements vacants	49	136 633
Ensemble parc privé	4 930	3 470 461
Taux de vacance (%)	1,0	3,9

Source : LOVAC - 2021

Figure 5 : Nombre de logements vacants en 2021, source ; LOVAC

4. Le SCoT de la Grande agglomération toulousaine

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine est un document de planification élaboré à l'échelle de 113 communes de l'aire urbaine toulousaine soit 1 200 km² de surface qui réunit 964 000 habitants. Le premier Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine a été approuvé par le Comité syndical du SMEAT le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 27 avril 2017. Il est, depuis janvier 2018, en cours de révision.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD. Le DOO s'appuie sur 4 grands principes :

- Maitriser l'urbanisation,
- Polariser le développement,
- Relier les territoires,
- Piloter le projet.

Dans ce cadre, le PLU de Fonsorbes doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions et recommandations qu'il formule concernant la commune. A titre d'exemple :

- ✓ Selon les prescriptions 48, 49 et 63, la commune dispose d'un potentiel d'extension de 114 hectares à compter de 2012 (T0 du SCOT) pour l'habitat et de 22,5 hectares dédiés spécifiquement à l'activité économique.
- ✓ Selon la recommandation 98, *le réseau de transport collectif devra conforter le quadrant Nord-Ouest du territoire afin qu'il puisse pleinement constituer un bassin de vie.* :

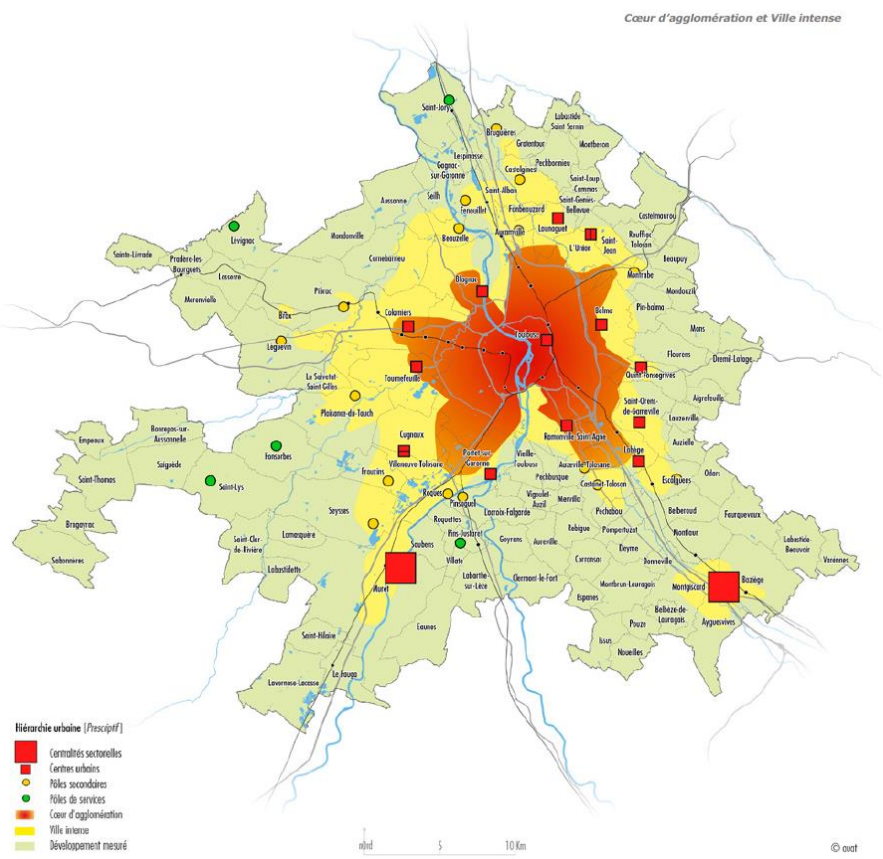


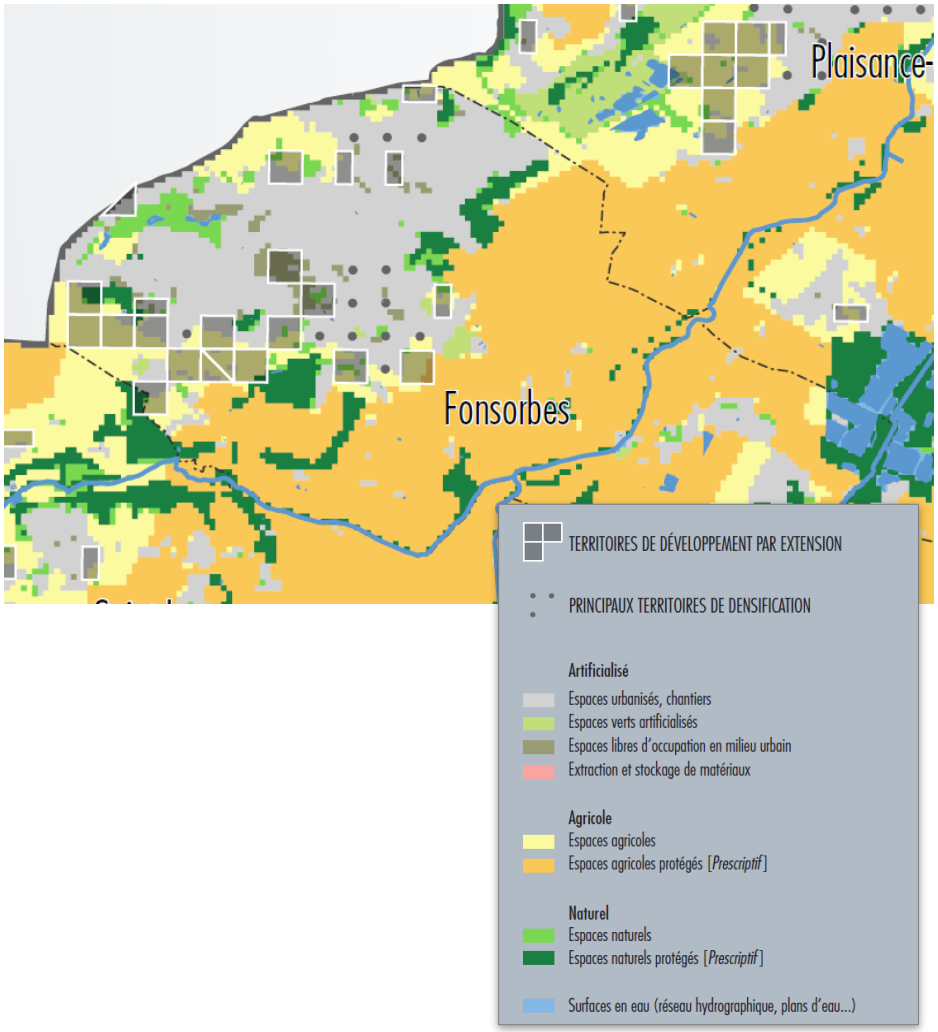
Figure 6 : Carte de la hiérarchie urbaine du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, source : SCoT et rapport de présentation

- o le terminus de la liaison structurante en TC de Toulouse-Plaisance, (rabattements des communes de Fonsorbes, Saint-Lys et au-delà); la gare de Mérenvielle, (rabattements des communes au-delà de la forêt de Bouconne) devront ainsi appuyer le fonctionnement du quadrant et s'assurer de permettre les rabattements adéquats.

√ La recommandation 71 préconise les densités suivantes :

- 55 individus (habitants + emplois) à l'hectare,
- 15 logements à l'hectare,
- 10 emplois à l'hectare.

Le SCoT identifie Fonsorbes en tant que pôle de service. Ces espaces correspondent à des bourgs, constituant des relais locaux de l'armature urbaine. A cet égard, ils contribuent à la création d'un « territoire des proximités » en complétant le maillage urbain. Leur développement doit dès lors veiller à organiser le renforcement des fonctions dans une logique de complémentarité avec les autres polarités en termes d'offres de services, d'emplois, d'accueil des habitants, de transports collectifs…



5. Le Programme Local de l'Habitat du Muretain

Le Muretain Agglo a prescrit un premier Plan Local de l'Habitat le 23 mai 2017. Il a été révisé dernièrement pour la période 2022-2027.

Son périmètre ayant évolué, le nouveau Plan Local de l'Habitat pour la période 2022-2027 a été arrêté par délibération du 25 mai 2021.

En tant que commune du groupe 1, Fonsorbes devra atteindre un objectif de production de 115 logements par an sur la période 2022-2027, soit 690 logements à l'horizon 2027. Elle devra également respecter un objectif de 35% de Logements Locatifs Sociaux dans la production (dont 5% de PSLA) et de 5% de conversion du parc privé en parc social.

Territoire	commune	Nb LLS à produire sur la période du PLH	Nombre de LLS à produire par an	dont LLS à produire	dont PSLA (5% de la production)	RP à transformer en LLS / an 5 % de la production
2	Eaunes	132	22	16,5	2,8	2,8
2	Fonsorbes	276	46	34,5	5,8	5,8
2	Frouzins	288	48	36	6,0	6,0
2	Labarthe-sur-Lèze	108	18	13,5	2,3	2,3
1	Muret	60	10	6,0	2,0	2,0
2	Pins-Justaret	156	26	19,5	3,3	3,3
1	Portet-sur-Garonne	120	20	12	4,0	4,0
2	Roques	192	32	24	4,0	4,0
2	Roquettes	84	14	10,5	1,8	1,8
2	Saint-Lys	264	44	33	5,5	5,5
2	Seysses	264	44	33	5,5	5,5
	Total communes SRU	1944	324	238,5	42,75	42,75

Figure 7 : Objectif de productions de logements sociaux, source ; Muretain Agglo PLH

Objectifs de production de logements annuels retenus pour le Muretain Agglo

Commune	Territoire	Répartition affinée Objectifs 2022-2027	% de production dans le Muretain Agglo	% de production du groupe de commune
Muret	1	200		74,07%
Portet-sur-Garonne	1	70		25,93%
GROUPE 1%		270	21,9%	100,00%
Eaunes	2	55		7,14%
Fonsorbes	2	115		14,94%
Frouzins	2	120		15,58%
Labarthe-sur-Lèze	2	45		5,84%
Pinsaguel	2	35		4,55%
Pins-Justaret	2	65		8,44%
Roques	2	80		10,39%
Roquettes	2	35		4,55%
Saint-Lys	2	110		14,29%
Seysses	2	110		14,29%
GROUPE 2		770	62,4%	100,00%
Le Fauga	3	22		13,25%
Labastidette	3	25		15,06%
Lamasquère	3	20		12,05%
Lavernose-Lacasse	3	30		18,07%
Saint-Clar-de-Rivière	3	20		12,05%
Saint-Hilaire	3	20		12,05%
Saubens	3	17		10,24%
Villate	3	12		7,23%
GROUPE 3		166	13,5%	100,00%
Bonrepos-sur-Aussonnelle	4	8		29,63%
Bragayrac	4	3		11,11%
Empeaux	4	3		11,11%
Sabonnères	4	3		11,11%
Saiguède	4	5		18,52%
Saint-Thomas	4	5		18,52%
GROUPE 4		27	2,2%	100,00%
Le Muretain Agglo		1233		

Figure 8 : Objectif de production de logements, source : Muretain Agglo PLH

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

La commune identifie la nécessité d'effectuer un certain nombre d'adaptations des documents afin de corriger les imperfections du PLU en vigueur.

Ces ajustements règlementaires et techniques mineurs sont de plusieurs ordres et sont précisés dans la délibération :

- Il convient de revoir, à la marge, les schémas de principe des OAP « secteur du Collège » de Cantelauze et « Capelier », et de corriger des erreurs matérielles présentes sur ces schémas afin de permettre la réalisation de projets à l'étude sur ces terrains,
- Il convient de revoir les prescriptions du périmètre de l'OAP « Capelier » afin de pouvoir phaser l'opération prévue,
- Il convient de préciser la règlementation actuelle sur le secteur de Bidot afin de permettre la réalisation d'un projet sur les salles municipales,
- Il est nécessaire de préciser certaines dispositions, et de rectifier des erreurs d'écriture présentes sur le règlement, concernant les dispositions générales du règlement, la définition de certains éléments (emprise des voies...), l'article 8 du règlement concernant l'aspect architectural des constructions, concernant les ouvrages techniques, les clôtures, d'autres sujets divers.

Pour faciliter la compréhension de la notice, un code couleur a été mis en place :

- en vert les ajouts par rapport aux documents (OAP, règlement écrit) du PLU en vigueur,
- et en rouge surligné ce qui est retiré par le biais de la procédure de modification.

1. Mises à jour d'OAP existantes

La procédure de modification est l'occasion pour la collectivité de mettre à jour les OAP existantes afin de rendre les schémas plus cohérents par rapport au projet global de la commune.

A ce titre la procédure intervient sur les principes d'aménagement :

- De l'OAP « secteur du collège »,
- De l'OAP « secteur de Capelier ».

OAP « Secteur du collège »

Le secteur du collège situé au Nord de la commune sur une superficie d'environ 2ha est l'un des deux secteurs de développement ouverts à l'urbanisation et à vocation d'habitat.

Situé en zone à urbaniser du PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP ne correspond plus aux attendus de la municipalité en termes notamment de maillage, de forme urbaine et de périmètre.

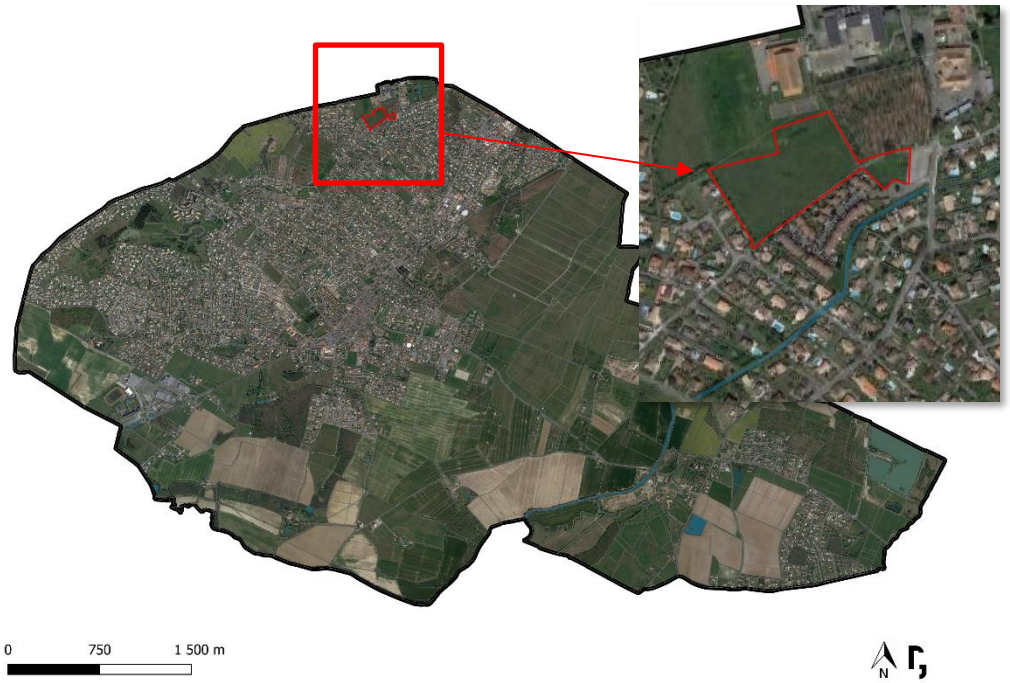


Figure 8 : Périmètre et localisation de l'OAP secteur du collège, réalisation Paysages

Le nouveau projet retenu par les élus vise à encadrer le développement de ce secteur stratégique tout en étant plus souple pour favoriser un projet plus cohérent et intégré au tissu environnant.

En ce sens, le périmètre de l'opération a été réduit pour sortir le parking existant situé à l'Est, ce dernier sera maintenu en espace de stationnement commun en dehors de l'opération. Ainsi, le périmètre évolue à la marge, de 2,11 ha à 2ha.

Il a également été question de retravailler le maillage interne pour faciliter l'opérationnalisation du projet ; ainsi seul un accès subsiste à l'Est sur le Chemin de Cantelauze et un cheminement doux est privilégié au Sud-Est pour se connecter au rond-point et aux aménagements doux existants. Des cheminements doux irrigueront l'ensemble de l'opération et permettront notamment de se mailler au Stade situé au Nord et au quartier résidentiel à l'Ouest. Le maillage doux et routier est indiqué comme obligatoire cependant la position reste indicative.

Les bandes tampons en lisière de l'opération sont maintenues, des espaces verts d'un seul tenant, compatibles avec l'implantation de stationnements sont ajoutés à l'entrée du nouveau quartier mais également au Nord de

l'opération pour participer à la végétalisation du quartier et à son rafraichissement.

Il a été fait le choix de ne pas localiser les poches d'habitats et de diversifier celui-ci en proposant, en plus des habitations pavillonnaires et groupées, de l'habitat intermédiaire.

Enfin, en lien avec la diversification de l'habitat et pour permettre plus de densité sur un secteur stratégique, situé à proximité des équipements scolaires, la densité est augmentée d'un peu moins de 20% *(en lien avec les possibilités offertes par le Code de l'Urbanisme pour la procédure de modification simplifiée).* Cette augmentation de la densité augmente de fait le nombre de logements sociaux prévus sur l'opération d'environ 3 logements supplémentaires.

Les autres principes restent inchangés.

Les principes d'aménagement sont modifiés comme suit.

Superficie de la zone : *2 ha ~~2,11 hectares (21 137 m²)~~*

Habitat *: Le site étant localisé à plus d'1 km du centre-ville, il sera destiné principalement à l'accueil d'habitations pavillonnaires, ~~et~~ groupée et à l'habitat intermédiaire. L'habitat pavillonnaire sera localisé à proximité des lotissements existants pour créer une continuité certaine dans les formes urbaines.*

Densité *: Prévoir un total de 40 logements ~~34 logements (±3~~), avec 40% de logements sociaux dont 3 logements en PSLA maximum.*

Principe de points d'accroche, voirie et liaisons douces : *Prévoir l'aménagement d'une voie de desserte à double sens dont les accès seront en lien avec les giratoires existants et à créer Rue des Lièvres et Chemin de Cantelauze. Une liaison tous véhicules devra être mise en attente avec le terrain limitrophe du terrain de rugby. Cette voie sera à aménager en zone de rencontre pour favoriser le lien social, les déplacements doux, limiter les surfaces imperméabilisées et garantir la qualité du cadre de vie et rendre le partage de la voie par l'ensemble des usagers. La liaison douce existante au Sud sera déplacée au sein de l'opération et permettra de mailler le quartier au collège. ~~sera maintenue.~~*



Figure 9 : OAP secteur du collège avant modification, source : PLU en vigueur



Figure 10 : OAP secteur du collège après modification, réalisation Paysages

OAP « Secteur de Capelier »

Le secteur de Capelier situé au centre de la commune sur une superficie d'environ 0,8ha est l'un des deux secteurs de développement ouverts à l'urbanisation et à vocation d'habitat.

Situé en zone à urbaniser du PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit une seule opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone, or, une partie du foncier fait aujourd'hui l'objet de rétention et contraint le projet de développement communal.

La collectivité a souhaité intervenir sur ce secteur d'une part pour faire évoluer les modalités opératoires et permettre deux opérations d'aménagement d'ensemble sur le périmètre concerné et d'autre part de modifier à la marge le schéma d'aménagement ainsi que sa légende.

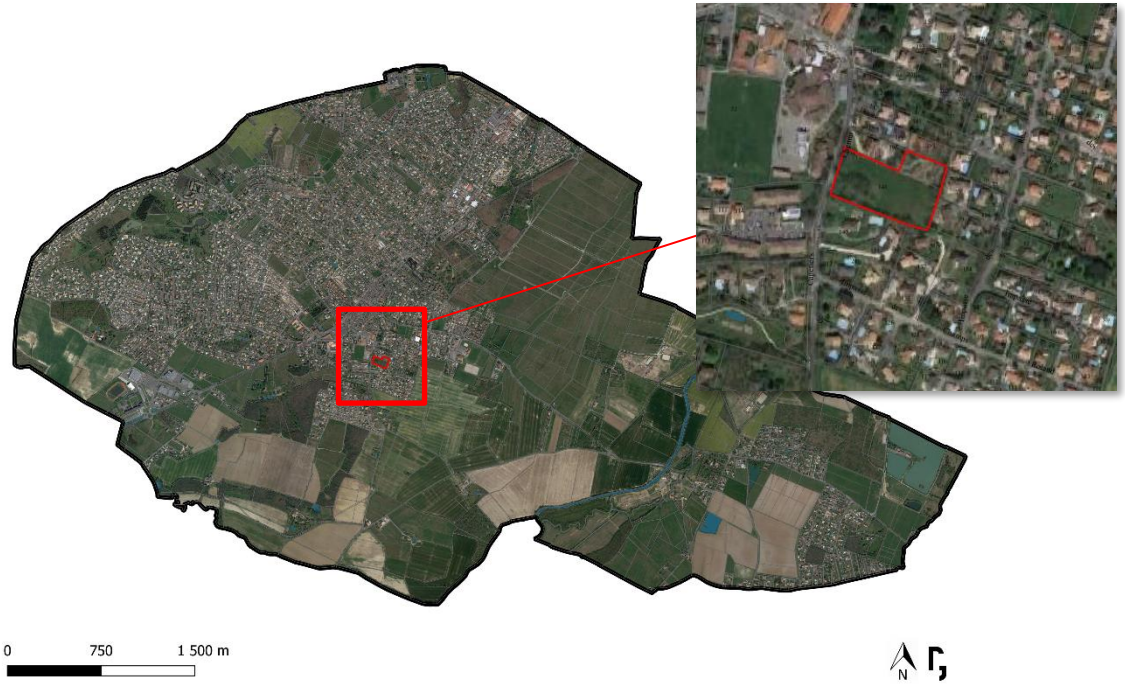


Figure 11 : Périmètre et localisation de l'OAP secteur de Capelier, réalisation Paysages

Ainsi :

- La localisation du stationnement au Nord de l'opération a été supprimé,
- La bande tampon végétalisée a été développée sur le périmètre Nord du site,
- Le périmètre d'excavation ou de surélévation sous réserve de préserver le couvert végétal a été légèrement réduit pour mieux correspondre à la réalité (cf figure n°11),
- Enfin, il est précisé que les bandes vertes correspondent à une bande tampon végétalisée et/ou au espaces verts,
- Le maillage doux et routier est indiqué comme obligatoire cependant la position reste indicative.



Figure 12 : Secteur d'excavation ou de surélévation possible, source : Google Satellite

Les autres principes restent inchangés.

Les principes d'aménagement sont modifiés comme suit.

Modalités opératoires : Deux opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues sur le périmètre concerné (phase 1 et phase 2). ~~*Une seule opération d'ensemble sur la totalité de la zone.*~~

Des dispositifs fiscaux (Taxe d'aménagement majorée, PUP (Projet urbain partenarial)) pourront être mis en place.



Figure 14 : OAP secteur de Capelier avant modification, source : PLU en vigueur

~~**Points sur les réseaux**~~

~~Tous les réseaux sont présents en périphérie de la zone.~~

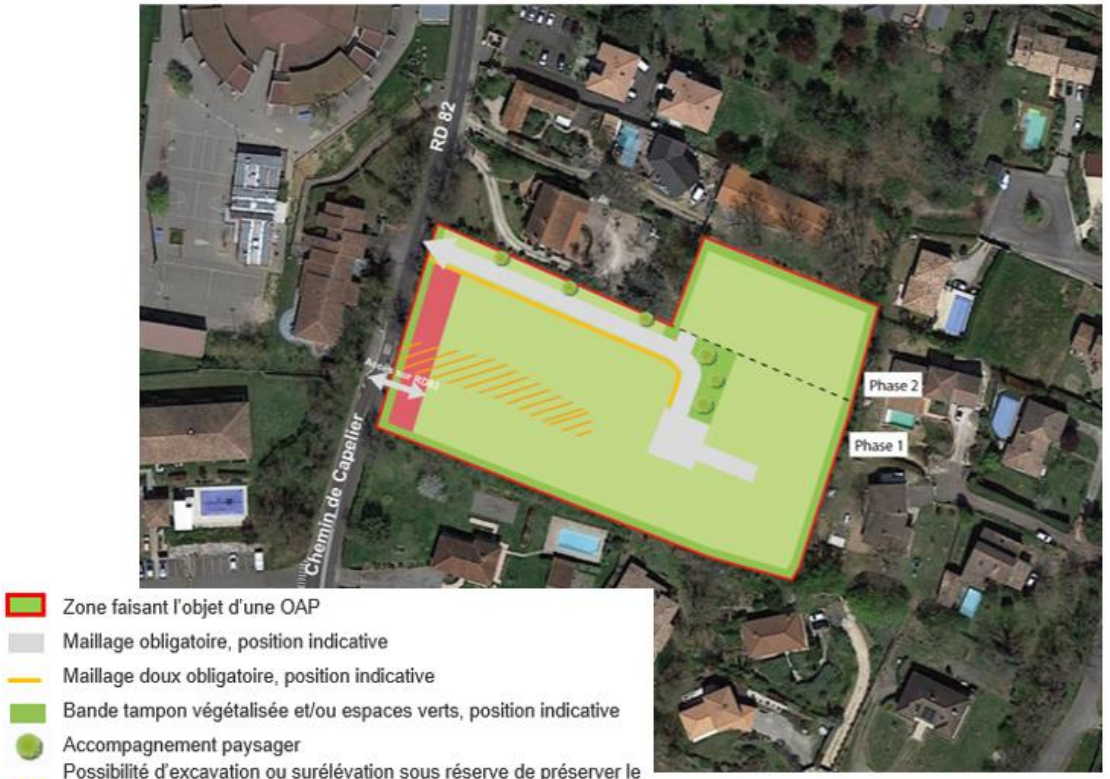


Figure 13 : OAP secteur de Capelier après modification, réalisation Paysages

Adaptation du règlement graphique

En lien avec le phasage de l'opération et pour faciliter l'opérationnalité du projet, le règlement graphique est adapté pour couvrir les deux phases par une zone 1AU distincte.

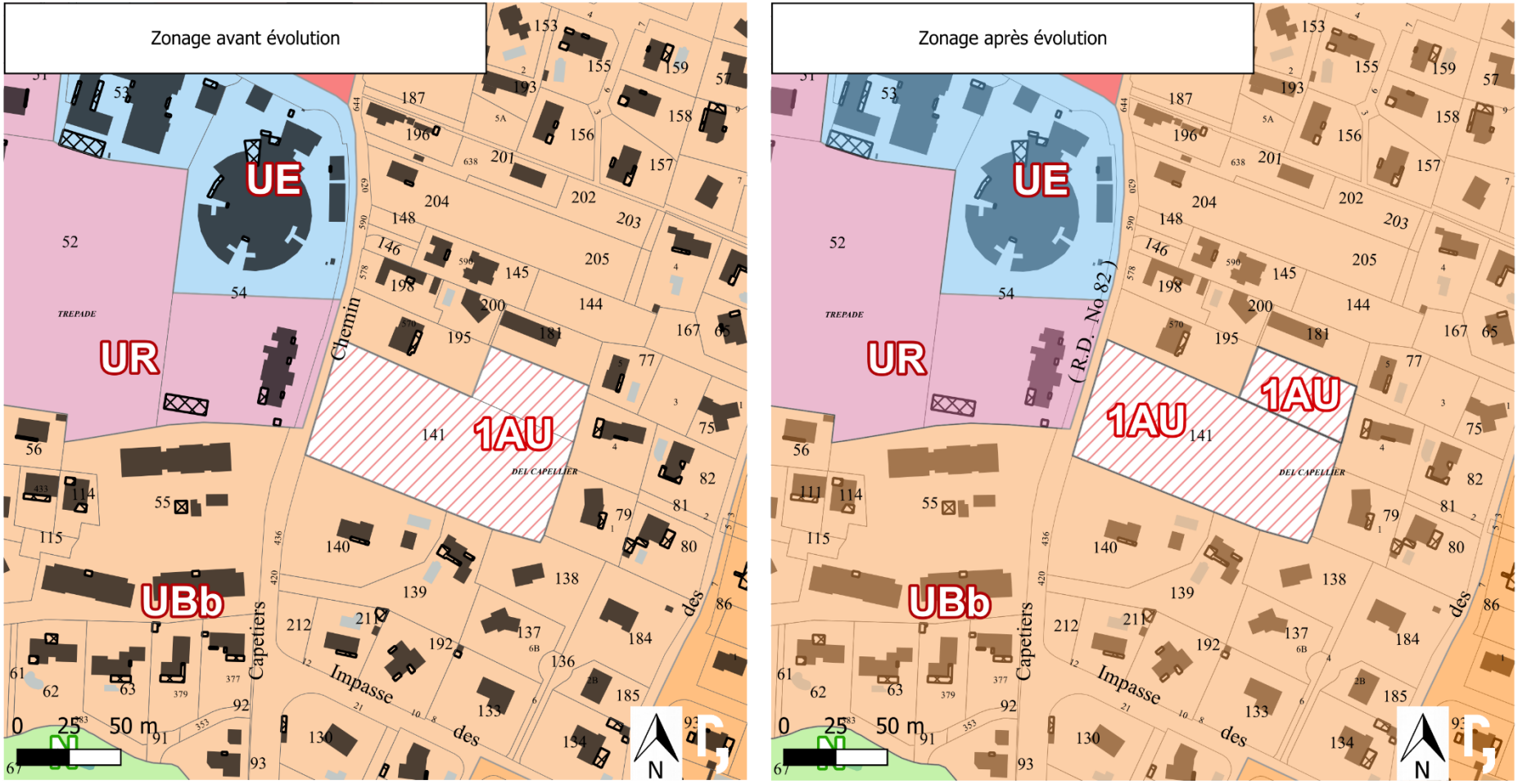


Figure 15 : Zonage avant et après modification, réalisation Paysages

Adaptation du règlement écrit

En lien avec l'évolution précédente, le règlement écrit est adapté pour identifier les trois zones 1AU et le phasage de l'OAP Capelier.

Un projet étant en cours de réflexion sur la phase 1 et au regard des contraintes imposées par le site ; zone non aedificandi de 8 mètres en bordure de voie, préservation du couvert végétal, bande tampon végétalisée, la collectivité souhaite, pour permettra l'opérationnalité du projet, abaisser le taux imposé dédié au logement social de 10%. Ainsi, le taux qui s'applique uniquement à la zone 1AU de Capelier passerait de 30% à 20%.

L'OAP prévoyant un accueil de 10 logements (plus ou moins un), cela entraine la suppression d'un logement social. Pour y pallier et comme vu précédemment, la densité est légèrement augmentée sur le secteur du collège où un taux de 40% s'applique pour le logement social, ainsi, 3 logements sociaux supplémentaires seront demandés sur un secteur situé au plus près des équipements scolaires et viendront compenser la diminution imposée sur le secteur résidentiel de Capelier.

Le règlement de la zone 1AU est modifié comme suit.

Rappel du caractère de la zone : *La zone 1AU couvre ~~deux~~ trois secteurs de développement ouvert à l'urbanisation, principalement à destination de l'habitat.*
Ces secteurs sont soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation :

- *OAP n°1 – Secteur du Collège, avec une urbanisation à programmer en 2023*
- *OAP n°2 – Secteur des Capelliers avec une urbanisation à programmer en 2024~~2~~*
- *Phase 1,*
- *Phase 2.*

ARTICLE 1AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'urbanisation est autorisée uniquement sous la forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les constructions à usage d'habitation comprises dans un programme de plus de 5 logements ou 500 m² de surface de plancher habitation, à condition que :

- *~~30~~ 20% au moins du nombre de logements ou ~~30~~ 20% de la surface de plancher habitation soient affectés à des logements locatifs sociaux financés par les prêts aidés par l'État suivants : PLUS, PLS ou PLAI, ...*

Le nombre de logement obtenu sera arrondi au nombre de logements le plus proche. N'entrent pas dans le nombre de logements pris en compte pour le calcul des ~~30~~ 20%, les logements obtenus en application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

2. Mises à jour des emplacements réservés

Le PLU actuel comptabilise 31 emplacements réservés (ER) dans sa version actuelle.

La modification simplifiée du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés, l'objectif est d'avoir une politique foncière actualisée au regard des projets communaux.

Ainsi, le travail mené par la collectivité et ses services a permis d'identifier les emplacements réservés à supprimer :

- Emplacement réservé n°7 « *Elargissement du chemin du Tranquille (en limite de Seysses) (l=2m)* », ce dernier n'ayant plus de réalité de projet,
- Emplacement réservé n°9 « *Création d'un cheminement piétonnier entre la voie communale de Las Fious et la RD 82(l=5m) au jardin des 13 Vent* », ce dernier ayant été réalisé.
- Emplacement réservé n°10 « "Cantelauze" -ruisseau du Riouvouet-chemin piétonnier », ce dernier ayant été acquis à ce titre par la collectivité.
- Emplacement réservé n°13 « *Chemin piétonnier le long de la RD 82a et du chemin d'Esquiré (l=3m)* », ce dernier n'ayant plus de réalité de projet à cet emplacement,
- Emplacement réservé n°16 « *Aménagement de carrefour RD632/Avenue 19 Mars* », ce dernier ayant été acquis à ce titre par la collectivité.
- Emplacement réservé n°17 « *Aménagement du carrefour RD 632 x avenue du 11 novembre 1918* », ce dernier ayant été acquis à ce titre par la collectivité.
- Emplacement réservé n°24 « *Elargissement du chemin de Cantegraille* », ce dernier n'ayant plus de réalité de projet,
- Emplacement réservé n°29 « *Elargissement de la voirie et aménagement du carrefour RD632/ rue du 11 Novembre 1918* », ce dernier étant en cours d'acquisition par la commune.

Les prescriptions surfaciques représentées sur la cartographie du zonage ainsi que le tableau des emplacements réservés sont modifiés comme suit.

Liste des emplacements réservés

N°	Bénéficiaire	Description	Surface
01	Commune	Création d'un cheminement piéton le long de la RD68 et du chemin de Birazel (Aygolounguo)	2233
02	Commune	Aménagement de la RD 65a	5814
03	Commune	Aménagemnt du carrefour RD 82 x VC 1 (chemin d'Esquiré)	2355
04	Commune	Aménagemnt du carrefour ch Bellevue x RD 68	444
05	Commune	Aménagement du carrefour RD 632 x chemin Marial	183
06	Commune	Elargissement du chemin de Cantegraille (l=4m)	1004
07	Commune	Elargissement du chemin du Tranquille (en limite de Seysses) (l=2m)	2014
08	Commune	Chemin piétonnier (ancienne voie ferrée et prolongement) (l=4m)	9362
09	Commune	Création d'un cheminement piétonnier entre la voie communale de Las Fious et la RD 82(l=5m) au jardin des 13 Vents	1275
10	Commune	"Cantelauze" -ruisseau du Riouvouet- chemin piétonnier	610
11	Commune	Création d'un cheminement piéton entre Ch Belayre et Ch de Cantelauze	587
12	Commune	Chemin piétonnier au lieu-dit Flambanto (entre le chemin du Vigné et le chemin de la Flambanto) (l=3m)	1185
13	Commune	Chemin piétonnier le long de la RD 82a et du chemin d'Esquiré (l=3m)	7989
14	Commune	Cheminement piétonnier quartier "Les Boulbènes" (l=4m)	1947
15	Commune	Equipements sportifs au lieu-dit "Les Boulbènes"	26372
16	Commune	Aménagement de carrefour RD632/Avenue 19 Mars	348
17	Commune	Aménagement du carrefour RD 632 x avenue du 11 novembre 1918	70
18	Commune	Plaine de "la Martinette" - chemin piéton	6360
19	Commune	Aménagement et élargissement du chemin de Marial (l=3m)	1757
20	Commune	Desserte du lotissement des Acacias par le réseau d'assainissement collectif	246
21	Commune	Fious - passage canalisation assainissement (lotissement les Acacias)	195
22	Commune	Fious - fossé (parcelle BB38) lotissement les Acacias	500
23	Commune	Elargissement du chemin Marial	1390
24	Commune	Elargissement du chemin de Cantegraille	1349
25	Commune	Création d'une voie de désenclavement entre le ch des Boulbènes et l'ER19	466
26	Commune	Mise en place d'une conduite liée à la station d'épuration	3412
27	Commune	Création d'une piste cyclabe le long de la RD632 d'une largeur de 3m	1155
28	Commune	Aménagement d'un bassin de rétention (parcelle BR11)	4772
29	Commune	Elargissement de la voirie et aménagement du carrefour RD632/ rue du 11 Novembre 1918	313
30	Commune	Création de voie impasse des Chênes	1179
31	Commune	Création de deux amorces de voie au lieu-dit Marceri	1827

Figure 16 : liste des emplacements réservés avant modification, source : PLU en vigueur

N°	Bénéficiaire	Description	Surface m²
01	Commune	Création d'un cheminement piéton le long de la RD68 et du chemin de Birazel (Aygolounguo)	2233
02	Commune	Aménagement de la RD 65a	5814
03	Commune	Aménagement du carrefour RD 82 x VC 1 (chemin d'Esquiré)	2355
04	Commune	Aménagement du carrefour ch Bellevue x RD 68	444
06	Commune	Elargissement du chemin de Cantegraille (l=4m)	1004
08	Commune	Chemin piétonnier (ancienne voie ferrée et prolongement) (l=4m)	9362
12	Commune	Chemin piétonnier au lieu-dit Flambanto (entre le chemin du Vigné et le chemin de la Flambanto) (l=3m)	1185
14	Commune	Cheminement piétonnier quartier "Les Boulbènes" (l=4m)	1948
15	Commune	Equipements sportifs au lieu-dit "Les Boulbènes"	26372
18	Commune	Plaine de "la Martinette" - chemin piéton	6360
19	Commune	Aménagement et élargissement du chemin de Marial (l=3m)	1757
20	Commune	Desserte du lotissement des Acacias par le réseau d'assainissement collectif	246
21	Commune	Fious - passage canalisation assainissement (lotissement les Acacias)	195
22	Commune	Fious - fossé (parcelle BB38) lotissement les Acacias	500
23	Commune	Elargissement du chemin Marial	1390
25	Commune	Création d'une voie de désenclavement entre le ch des Boulbènes et l'ER19	466
26	Commune	Mise en place d'une conduite liée à la station d'épuration	3412
27	Commune	Création d'une piste cyclabe le long de la RD632 d'une largeur de 3m	1155
28	Commune	Aménagement d'un bassin de rétention (parcelle BR11)	4772
30	Commune	Création de voie impasse des Chênes	1179
31	Commune	Création de deux amorces de voie au lieu-dit Marceri	1827
31	Commune	Création de deux amorces de voie au lieu-dit Marceri	349

Figure 17 : liste des emplacements réservés après modification, réalisation Paysages



Figure 19 : Localisation des ER avant modification, source : PLU en vigueur



Figure 18 : Localisation des ER après modification, réalisation Paysages

3. Préciser la règlementation actuelle sur le secteur de Bidot

Le STECAL de Bidot correspond à une zone NL (naturelle liée à la base de loisirs de Bidot) localisée au Sud-Est de la commune en limite communale.

La salle municipale s'y trouvant est à l'heure actuelle inutilisable pour des questions de sécurité et le règlement du PLU applicable ne permet pas sa reconstruction.

La collectivité est par ailleurs accompagnée par une AMO pour imaginer un projet cohérent avec le site. Une étude de faisabilité a été réalisée en ce sens et étudie deux scénarios ; une rénovation du bâtiment et une déconstruction/reconstruction.

La collectivité, au regard des résultats de cette étude est plus favorable à une démolition/reconstruction des bâtiments permettant notamment au futur bâti de répondre à la norme RE2020 et de permettre une meilleure intégration du bâti dans son environnement.

Pour permettre ce projet, il convient alors d'adapter à la marge le règlement écrit.

Ce dernier est modifié comme suit.



Figure 20 : Bâtiments existants en zone NL, source : Etude de faisabilité SYSTRA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2. Secteur NL :

- ~~Dans le secteur NL, seules~~

Les occupations et utilisations du sol à vocation de loisirs sont autorisées, à condition d'être compatibles avec le caractère naturel du site et les enjeux environnementaux présents.

Les constructions et installations à destination d'équipements collectifs ou services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec le caractère naturel du site et les enjeux environnementaux présents.

La reconstruction du bâtiment existant est autorisée à condition que l'emprise créée ne soit pas supérieure à l'emprise du bâtiment existant.

4. Rectifier des erreurs d'écriture présentes sur le règlement

La collectivité a souhaité via cette procédure à procéder à un certain nombre d'ajustements règlementaires pour faciliter l'instruction et la compréhension du pétitionnaire. Ce travail a été mené par les services de la mairie.

Adaptation des dispositions générales

Concernant les dispositions générales, plusieurs adaptations ont été réalisées.

- Pour faciliter la lecture des dispositions générales, la collectivité a souhaité reprendre l'ordre des dispositions en les classant par thématiques.
- Elle a également souhaité compléter la définition des équipements publics et d'intérêt collectif pour faciliter la compréhension du règlement.
- Concernant l'application des règles du RDDECI (Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie), l'article 4 des différentes zones couvrant la commune visait le DECI néanmoins cette règle n'était pas rédigée dans toutes les zones. Il est alors fait le choix de basculer la règle dans les dispositions générales et de la supprimer des zones où elle est mentionnée.
- Enfin, la collectivité a souhaité ajouter une règle distincte concernant les clôtures situées en zone inondable. Cette règle est mentionnée dans les dispositions générales avec un schéma facilitant la compréhension de cette dernière. Dans les différentes zones couvertes par le PPRI, une règle renvoyant aux Dispositions Générales est également ajoutée.

Le règlement est modifié comme suit

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Adaptations mineures *: les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent pas les articles relatifs aux occupations et utilisation des sols interdites ou soumises à des conditions particulières.*

2 - Construction existante non conforme *aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.*

3 - Constructions détruites par sinistre*. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf dispositions différentes prévues dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels.*

4 - ~~Ouvrages techniques et équipement~~ *~~nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et~~* ***~~ouvrages publics~~*** *~~d'infrastructure ou de superstructure. Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seules les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur sont applicables.~~*

~~Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.~~

Equipements publics et d'intérêt collectif

Dans toutes zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,…)

- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les constructions à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seules les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur sont applicables.

~~8~~ 5 - Les implantations des constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble. *Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation des constructions s'appliquent en limites extérieures (par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) de l'assiette foncière de l'opération.*

~~11~~ 6 - Emplacements réservés et servitude de projet

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques et aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

Une servitude, dite « de projet », interdit pour une durée déterminée (jusqu'au 30/01/2025) les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m² d'emprise au sol pour les annexes et 30m² pour les extensions, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

~~5~~ 7 - L'utilisation de matériaux renouvelables *ou de matériaux ou procèdes de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (articles L.111-16 et L.111-17 du code de l'urbanisme)*

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

~~12~~ 8- Clôtures en limite séparative

La règlementation concernant les clôtures est fixée sur la commune par la délibération en vigueur du Conseil Municipal. Dans les espaces soumis au risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques naturels d'inondation, les nouvelles clôtures devront être transparentes hydrauliquement conformément aux dispositions règlementaires du plan. Elles ne devront pas faire l'objet d'ajouts ultérieurs de nature à faire obstacle à l'écoulement

CLOTURE HYDRAULIQUEMENT TRANSPARENTE

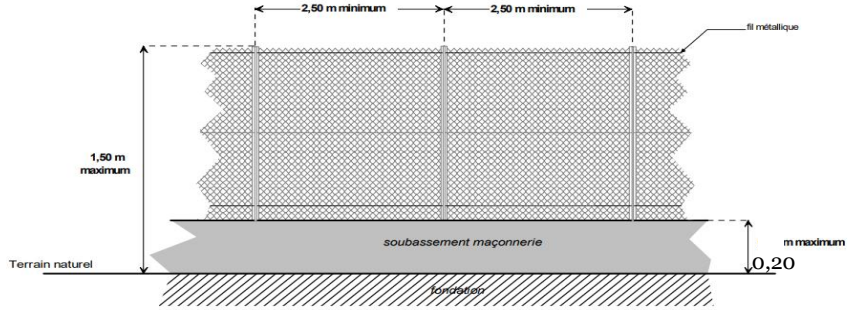


Schéma à titre indicatif, le soubassement n'est pas obligatoire

~~14~~ 9 - Plan de végétalisation, coefficient de biotope par surface et OAP thématique environnementale

La commune dispose d'un document graphique de zonage bis, correspondant à un plan de végétalisation se traduisant par la mise en place d'un coefficient de biotope par surface. Ce plan de végétalisation fait la différence entre les espaces concernés par des enjeux de continuité écologique, notamment en lien avec la trame verte en milieu urbain et le reste de la ville. Le coefficient de biotope par surface tient compte selon le plan de végétalisation de la notion de ville verte.

Il porte sur :

Le secteur UAb

La zone UB avec les secteurs UBa, UBb et UBc

La zone UC avec les secteurs UC1 et UC2

La zone 1AU avec uniquement le site de l'OAP Capelier

La zone Uj

Une OAP thématique environnementale vient compléter cette volonté de préservation des enjeux environnementaux dans les espaces les plus sensibles.

***~~6~~ 10- Éléments du patrimoine protégés et identifiés** sur le document graphique de zonage. La commune comprend plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Ces éléments sont délimités et reportés sur le document graphique de zonage. Il s'agit soit d'ensembles bâtis, dont des bâtiments agricoles, soit de patrimoine naturel. Tous les éléments bâtis de caractère doivent être préservés selon leurs caractéristiques architecturales initiales ou restaurés à l'identique, aucune extension du bâti n'est autorisée dans ce cas. Tous les éléments non bâtis de caractère font l'objet de prescriptions détaillées dans le corps de règles de chaque zone.*

~~7~~ 11 - Espace boisés classés et identifiés sur le document graphique de zonage.

Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, sont interdits les changements d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

***~~9~~ 12 - Les risques** : dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.*

~~10~~ 13- **Secteurs affectés par le bruit**

Les constructions dans le périmètre affecté par le bruit repéré sur le règlement graphique doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique résultant de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.

14 – Réseau de défense en eau contre l'incendie

Les points d'eau incendie (PEI) permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur.

Leurs nombres, débits (ou capacités) et implantations seront déterminés en fonction du risque à défendre, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours et conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I .)

~~13~~ 15 - **Rappel d'articles du code de l'urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal.**

Reformuler les conditions d'intégration des coffrets et éléments techniques des constructions

Pour permettre une meilleure intégration des projets dans leur environnement et plus globalement dans le paysage, la collectivité a souhaité reformuler et renforcer la règle relative aux installations techniques.

Le règlement est modifié comme suit en zones UA, UB, UC, UE et 1AU.

ARTICLE UA.8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Installations techniques

~~*Pour tous projets de construction ou d'aménagement, les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrées aux constructions (bâtiments, murs de clôture, ...).*~~

Les éléments techniques (boitiers, coffrets, armoires,…) nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et services publics, seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

Obligation de plantations pour les stationnements et reformulation de la règle

Suite au retour d'expérience de la mise en application du PLU depuis son approbation, la collectivité a souhaité reformuler la règle relative aux aires de stationnement en la rendant plus claire et plus opérationnelle.

Ainsi, elle impose la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement et fixe une taille minimale d'espaces verts plantés pour les opérations de plus de 9 logements.

Le règlement est modifié comme suit en zones UB, UC, UE et 1AU.

ARTICLE UB.10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Aires de stationnement

~~*Les aires de stationnement devront être aménagées de manière à réduire leur caractère fonctionnel. Toutes les 4 places de stationnement, une séquence végétale sera aménagée par des plantations comprenant un arbre.*~~

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (9 logements et plus), les aires de stationnement seront accompagnées d'espaces verts plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places. ~~*devront être aménagées de manière à limiter les surfaces imperméabilisées.*~~

Le règlement est modifié comme suit en zones UX et 1Aux.

ARTICLE UX.10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Aires de stationnement

~~*Les aires de stationnement devront être aménagées de manière à réduire leur caractère fonctionnel. Toutes les 4 places de stationnement, une séquence végétale sera aménagée par des plantations comprenant un arbre.*~~

Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Adaptation des règles de stationnement deux-roues

Afin de ne pas entrer en contradiction avec le Code de la construction et de l'habitation qui exige certaines dispositions concernant le stationnement des deux roues et ne pas bloquer des projets, la collectivité a souhaité modifier le règlement de la zone 1AU.

Le règlement est modifié comme suit en zone 1AU.

ARTICLE 1AU.9 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

~~*Le stationnement des bicyclettes et des deux roues motorisées :*~~ *Pour les emplacements dédiés aux deux-roues :*

Les projets doivent être conformes aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

~~*Dans les opérations de plus de 1500 m² de surface de plancher, des emplacements doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés (couverts et sécurisés).*~~

Adaptation des règles relatives aux plantations en limite

La collectivité a souhaité adapter la règle relative aux plantations en limites séparatives entre les usages d'activités et d'habitations. En effet, il est précisé que la règle de plantation d'une haie s'applique au droit des limites séparatives avec des constructions existantes à usage d'habitation et non plus avec les zones à vocation d'habitat.

Le règlement est modifié comme suit en zones UB, UC, UX et 1AU.

ARTICLE UB.10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

Plantations en limite

5.2 En cas d'occupation à usage d'activités, une haie sera obligatoirement plantée au droit des limites séparatives avec des constructions existantes à usage d'habitation ~~les zones à vocation d'habitat~~. Cette haie sera composée des essences locales conformément au paragraphe 7 ci-dessous, étagée (arbres de haute tige, arbuste, buissonnants) afin de procurer un écran visuel efficace.

Correction d'une erreur en zone N

La collectivité saisie l'opportunité de la procédure pour corriger une coquille relevée dans le règlement écrit de la zone Naturelle. En effet, l'article 8 de ladite zone fait référence à l'article 2 de la zone Agricole au lieu de la zone Naturelle.

Le règlement est modifié comme suit.

ARTICLE N.8 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1. ***Pour les clôtures sur voies, ou emprises publiques ou privées :***

Dans tous les cas, les clôtures doivent être compatibles avec les dispositions de l'article ~~A~~N2.

Modifications relatives aux voies

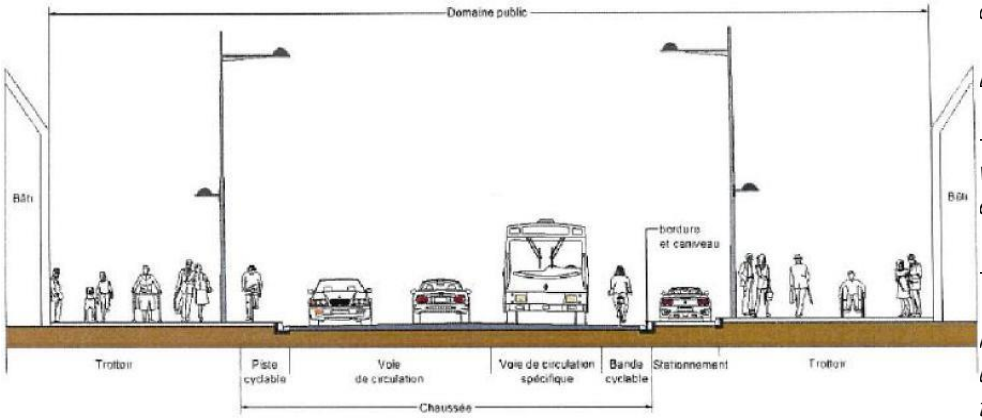
Mise en cohérence du lexique

La collectivité saisie l'opportunité de la procédure pour corriger une incohérence relevée par le service instructeur concernant la définition de l'emprise des voies et le schéma l'accompagnant qu'il n'est pas techniquement possible de mettre en œuvre partout sur le territoire. Ainsi, il a été fait le choix de préciser que ce schéma est donné à titre de principe et qu'il peut être adapté aux spécificités de chaque zone.

Le lexique est modifié comme suit.

EMPRISE DES VOIES

La chaussée, le ou les trottoir(s) et l'aménagement cyclable (bande ou piste), ainsi que les aires latérales de stationnement correspondent à l'emprise d'une voie ~~(cf schéma ci dessous)~~ (schéma de principes à adapter aux spécificités de chaque zone).



Raquettes de retournement à prescrire pour les voies à créer, selon la réglementation DECI

Pour répondre à la réglementation DECI, la collectivité ajoute à son règlement une règle pour les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse afin de permettre d'une part aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour tout en étant conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et d'autre part du service de collecte des déchets ménagers.

Le règlement est modifié comme suit en zones UA, UB, UC et 1AU.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voiries et impasses existantes ou à créer

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

Toutes les voies nouvelles devront respecter les dispositions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

La largeur minimum de l'emprise des voies de circulation est fixée à :

- 4,50 m pour les voies desservant 1 à 4 logements, ou de 1 à 4 lots. Ces voies devront être aménagées de manière à permettre un partage de l'espace entre tous les usagers (voitures, piétons, vélos).

- 6,00 m pour les voies desservant 5 logements et plus, ou 5 lots et plus.

Pour les voies desservant plus de 5 logements ou 5 lots, il sera exigé en plus un aménagement modes doux d'une largeur minimale de 1,50 m, exempt de tout obstacle.

~~*Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte :*~~

~~*- Qu'elles répondent aux exigences en matière de sécurité publique et de défense incendie*~~

~~*- Et qu'elles garantissent le retournement des véhicules lourds*~~

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour tout en étant conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

Mise en cohérence de la règle relative aux exigences modes doux en zone 1AU

La procédure de modification simplifiée est l'occasion de corriger des erreurs constatées dans les pièces règlementaires. C'est le cas en zone 1AU pour les règles applicables aux voies desservant plus de 5 logements ou lots. En effet, il est demandé 6m de voie pour ce type de projet et des aménagements modes doux obligatoires d'une largeur minimale de 1,5m (compris dans la bande des 6m). Or, le règlement tel qu'il est rédigé demande ces aménagements en plus de la bande des 6m et apparait alors non adapté au tissu urbain.

Le règlement est modifié comme suit pour corriger cette erreur.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voiries

Dans tous les cas, l'organisation de la voirie devra respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

La largeur minimum de l'emprise des voies de circulation est fixée à :

La largeur minimum de l'emprise des voies de circulation est fixée à :

- 4,50 m pour les voies desservant 1 à 4 logements, ou de 1 à 4 lots. Ces voies devront être aménagées de manière à permettre un partage de l'espace entre tous les usagers (voitures, piétons, vélos).

- 6,00 m pour les voies desservant 5 logements et plus, ou 5 lots et plus.

Pour les voies desservant plus de 5 logements ou 5 lots, il sera exigé ~~en plus~~ un aménagement modes doux d'une largeur minimale de 1,50 m, exempt de tout obstacle.

Ces aménagements modes doux devront être maillés sur les cheminements piétons existants ou à créer en limite de l'unité foncière.

Adaptation de l'implantation des constructions en zone UAa

La collectivité est propriétaire de plusieurs parcelles en zone UAa sur lesquelles un projet porté par un bailleur social est attendu. Pour faciliter l'opérationnalité de ce projet situé sur un secteur dense où les parcelles sont de faible profondeur et en bordure de la route de Tarbes (RD632), le règlement écrit est adapté pour donner la possibilité d'implantation des constructions à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Le règlement écrit est modifié comme suit.

1. En secteur UAa :

A Le long des départementales les constructions doivent respecter les retraits suivants :

-le long de la RD632, la RD68, toutes les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement

-le long de la RD82, toutes les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

Adaptation des règles d'extensions en zone UC

La zone UC2 correspond aux quartiers résidentiels dont le niveau d'équipement n'est pas suffisant et englobe notamment les quartiers d'Aygoloungo et de Nouguéris, déconnectés du territoire aggloméré. La collectivité a souhaité adapter la règle actuelle concernant les possibilités d'extensions des habitations existantes qui prévoyait un seul à partir duquel la possibilité d'extension était possible.

La commune souhaite, par cette modification, donner des possibilités d'évolutions sans distinction de surface.

Le règlement est modifié comme suit.

ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur UC2 :

~~*- Pour les constructions d'habitation existantes dont l'emprise au sol est supérieure à 150 m² à la date d'approbation de la présente 2° révision, une extension limitée de 20% de la surface bâtie existante sera autorisée.*~~

- *Pour les extensions des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation de la présente 2° révision, est autorisé 30m² d'emprise au sol et 30 % de surface de plancher maximum.*

- Les annexes (hors piscine) aux constructions d'habitation existantes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 m de l'habitation.

- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 m de l'habitation

Dans les espaces à préserver et identifiés sur le document graphique de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, seuls les travaux d'entretien sont autorisés, toutes les constructions nouvelles sont interdites.

Mise en cohérence de la zone et de des destinations possibles

La **zone UR** couvre des terrains situés dans le centre-ville à vocation de renouvellement urbain via une opération mixte sur des terrains de maîtrise communale. Cependant, le règlement en vigueur et applicable sur la zone ne permet pas les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics ce qui peut contraindre d'éventuels projets, le foncier étant communal.

Le règlement est modifié comme suit.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE UR.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UR.2 ci-après.

ARTICLE UR.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- *Les occupations et utilisations du sol sous condition d'être destinées à la construction d'opérations d'ensemble mixtes à destination principale d'habitat.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.*

5. Mises à jour règlementaires

Modifier la formulation obsolète « CINASPIC »

La formulation « CINASPIC » pour « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » a été remplacée par les « équipements d'intérêt collectif et services publics » depuis la loi ALUR.

Ainsi, l'appellation est remplacée par « équipements d'intérêt collectif et services publics » dès lors qu'elle est mentionnée.

Le règlement est modifié comme suit.

Exemple en zone UA.

Clôtures sur voies, ou emprises publiques ou privées

5.4 Autres dispositions

Il n'est pas imposé de hauteur maximale de clôture pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ~~CINASPIC~~.

Dans les espaces concernés par l'OAP thématique environnementale, un passage pour la petite faune devra être prévu tous les 10m linéaires. Ce passage devra être d'une largeur minimale de 0.3m.

Dans le cas de l'implantation de haies, celles-ci devront se conformer aux dispositions prévues l'article UA.10 en matière de choix des essences. Les haies mono-spécifiques (d'une seule essence) sont à éviter. Les haies vives devront privilégiées le choix d'essences panachées selon le listing figurant en annexe.

Modifier la règle relative à la gestion des eaux pluviales

Suite au retour d'expérience de la mise en application du PLU depuis son approbation, la collectivité a pointé la nécessité d'adapter la règle relative à la gestion des eaux pluviales en faisant référence au paragraphe des « espaces communs » et ce, sans donner de donnée chiffrée qui apparaissait incohérent au regard des autres règles.

Le règlement est modifié comme suit dans les zones UA, UB et UC et 1AU.

ARTICLE UB.10 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS

2. Gestion des eaux pluviales

Les bassins de rétention des eaux de pluies à l'air libre et/ou les noues devront être paysagés.

La partie non émergée des bassins de rétention devra être utilisable pour la promenade et le repos et pourra alors être assimilée aux espaces collectifs accessibles (cf4.2) ~~entrant dans le calcul des 5% ci-dessus sans être soumis à l'exigence d'un seul tenant.~~

3. Espaces verts

4.2 Espaces verts communs

Pour les opérations d'ensemble, il est imposé les pourcentages suivants en fonction de la taille de la parcelle :

< 400 m2	*Exclue*

401 à 1000 m2	*10 %*
1001 à 1500 m2	*15 %*
>1501 m2	*25 %*

Renumérotation des annexes

Il a été fait le constat que le « cahier des prescriptions des voiries et de la collecte des déchets » ainsi que le « rappel règlementaire du SDIS en matière de défense contre les incendies » qui sont des documents pouvant évoluer et sont des annexes au PLU, ont été insérées en tant « qu'annexes » au règlement écrit.

Ainsi, les annexes du règlement écrit n°7 et n°9 seront ainsi basculées dans les pièces annexes au PLU.

IV. Compatibilité avec le PLH

La présente modification simplifiée, par les objets qu'elle traite n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du document avec le PLH dans la mesure où elle ne modifie aucunement les objectifs de productions de logements mais s'attache à modifier des principes d'OAP et ajuster le règlement écrit.

V. Compatibilité avec le PADD

Selon le code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

Les évolutions portées par la procédure de modification doivent rester compatible avec le PADD.

Le PADD est organisé en 5 grandes axes :

- *Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière dans une perspective de maitrise et de diversification du développement urbain et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,*
- *Définir un cadre de vie urbain attractif et de qualité,*
- *Définir une offre de services et d'équipements d'infrastructures et de superstructures pour répondre aux attentes légitimes des habitants de la commune,*
- *Permettre un développement économique qui renforce les centralités de quartiers identifiées, soit en lien avec les zones d'activités existantes, soit dans une dynamique partagée à l'échelle supra communale,*
- *Préserver la richesse patrimoniale de la commune dans toute sa diversité et mettre en valeur ces ressources pour valoriser le territoire.*

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE DANS UNE PERSPECTIVE DE MAÎTRISE ET DE DIVERSIFICATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- **Proposer une offre de logement diversifiée, répondant aux besoins des populations tout en assurant la mixité sociale et des fonctions :**
    - Prévoir une diversification de l'offre de logements au sein des zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La modification de l'OAP « secteur du collège » participe de cet objectif en proposant une troisième forme urbaine possible sur ce secteur, à savoir de l'habitat intermédiaire.

DÉFINIR UNE OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES LÉGITIMES DES HABITANTS DE LA COMMUNE

- **Réhabiliter la salle polyvalente non seulement pour répondre aux besoins de la population mais aussi pour réaliser une opération environnementale et fonctionnelle exemplaire.**

La modification du règlement sur la zone NL correspondant au STECAL de Bidot participe de cet objectif en permettant la démolition/reconstruction

d'une salle polyvalente répondant aux nouvelles normes RE2020 notamment.

VI. Incidences de la modification sur l'environnement

1. Rappel des objectifs

Confère partie « III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification simplifiée du PLU ».

2. Evolutions dans le PLU

La traduction de ces évolutions est opérée sur l'ensemble des pièces règlementaires à savoir le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3. Paysage et patrimoine

La modification simplifiée n'a pas d'interaction directe sur le paysage et le patrimoine.

4. Richesses écologiques

La modification simplifiée n'a pas d'interaction directe sur la richesse écologique, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

5. Gestion de la ressource en eau

La modification simplifiée n'a pas d'interaction directe sur la ressource en eau, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

6. Climat et énergie

La modification simplifiée n'a pas d'interaction directe sur le climat et l'énergie, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

7. Risques et nuisances

Le projet n'aggravera pas les risques, n'en provoquera pas de nouveaux.