



MODIFICATION DU PLU DE SAINTE-FOY-DE PEYROLIERES

NOTICE COMPLEMENTAIRE

EAU & ENVIRONNEMENT

AGENCE DE PAU

Hélioparc

2 Avenue Pierre Angot

64053 PAU CEDEX 9

Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50

Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SAINTE FOY DE PEYROLIERES

DATE : MARS 2017

REF : 8 32 0667

SOMMAIRE

1. EXPOSE DES MOTIFS	1
2. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION	2
2.1. OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AU AU SUD DU VILLAGE	2
2.1.1. Contenu de la modification	2
2.1.1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	2
2.1.1.2. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SCOT ET LE PLH	5
2.1.1.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX	6
2.1.2. Evolutions règlementaires	7
2.1.2.1. LE ZONAGE	7
2.1.2.2. LE REGLEMENT	8
2.1.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	19
2.2. REALISATION DU PROJET DE CITY STADE	21
2.2.1. Contenu de la modification	21
2.2.2. Evolutions règlementaires	22
2.2.2.1. LE ZONAGE	22
2.2.2.2. LE REGLEMENT	23

1. EXPOSE DES MOTIFS

La commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières dispose d'un PLU approuvé le 24 juin 2014 ayant fait l'objet d'une première modification en 2015. Elle souhaite aujourd'hui engager une seconde procédure de modification du PLU. L'objectif de cette modification est de :

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU « Les Prés de la ville » (3,2ha)
- Permettre l'implantation d'un City-Stade à proximité de l'école.

Les évolutions envisagées du PLU en vigueur :

- ne changeront pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduiront pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni 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.

La procédure adaptée à ces évolutions est donc la modification.

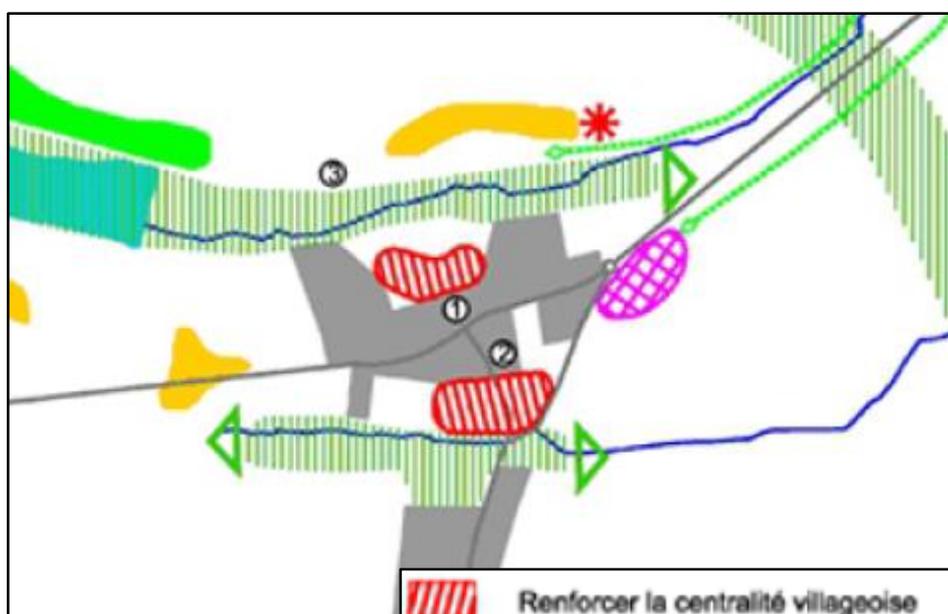
2. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AU AU SUD DU VILLAGE

2.1.1. Contenu de la modification

2.1.1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le PADD du PLU en vigueur met en avant la volonté communale de « renforcer la centralité villageoise par une urbanisation dans la continuité du village » la carte ci-dessous, extraite du PADD, localise notamment les espaces destinés à renforcer cette centralité.

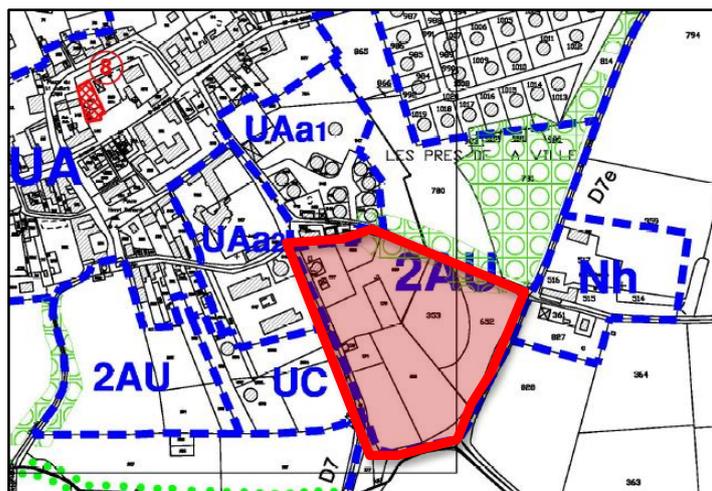


Extrait du PADD du PLU de 2014

Au moment de l'élaboration du PLU, la commune préparait le remplacement de la station d'épuration existante. Il était donc précisé que les modalités de l'urbanisation de ces sites seraient déterminées à l'occasion de leur ouverture à l'urbanisation, ouverture qui interviendrait à la mise en service de la nouvelle station d'épuration.

La mise en route opérationnelle de la station d'épuration a eu lieu au premier trimestre 2016. Cette nouvelle station d'épuration d'une capacité de 1600 eq/hab permet donc l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés en zone 2AU dans le PLU.

La commune prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la partie sud de la zone 2AU située au lieu-dit « Les Prés de la ville » qui présente une position stratégique dans le prolongement du village et à proximité de l'école maternelle.



Extrait du PLU en vigueur

L'objectif de cette ouverture à l'urbanisation est donc à la fois de renforcer la centralité du village via une opération d'aménagement structurante à proximité des équipements publics mais également de diversifier le parc de logement sur la commune tant sur la forme d'habitat proposée que sur le statut d'occupation.

Il est ainsi prévu que la zone accueille deux opérations d'aménagement d'ensemble dans une logique d'intégration de l'opération dans le site dans lequel elle s'inscrit et en cohérence avec le fonctionnement du village.

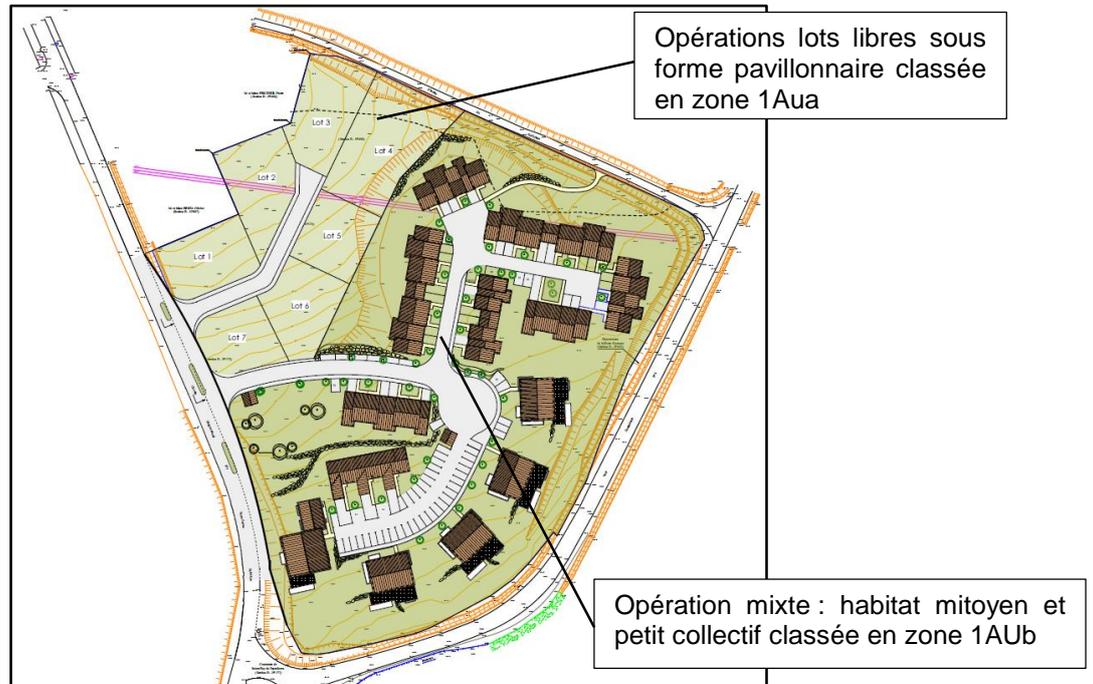
La commune prévoit donc de modifier le zonage sur la partie de la zone 2AU située au sud du chemin Coulomé pour :

- reverser en zone UAa1, les parcelles 540, 687 et 688 qui accueillent des constructions et sont desservies en limite,



Parcelles 540, 687 et 688 basculées en zone UAa1

- reverser en zone 1Aua la partie nord qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sous forme pavillonnaire,
- reverser en zone 1AUb la partie sud qui doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant du bâti mitoyen et du petit collectif.



Esquisse du projet d'aménagement

La desserte routière de chacune des zones 1AU sera organisée depuis la RD7, permettant à la fois d'offrir des accès sécurisés et adaptés à la taille des opérations mais aussi, pour la partie sud, de préserver les linéaires boisés au sud et à l'est et d'assurer le maintien d'une ceinture verte autour de l'opération.

Ainsi, les plantations présentes en limite des zones 1AU seront préservés au maximum de façon à limiter l'impact visuel des constructions depuis les RD7, RD7E et le chemin du Coulomé ainsi que le linéaire boisé séparant la zone 1Aua et 1Aub.



A noter que la jonction entre la partie sud de la zone et le reste de la zone 2AU se réalisera via un cheminement piéton créé depuis la zone 1Aub.

Les deux zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation, font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

2.1.1.2. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LE SCOT ET LE PLH

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est compatible avec les objectifs chiffrés du SCOT :

Objectifs SCOT Pays Sud Toulousain à 2030		
Consommation foncière maximale	Nombre de logements envisagé (compris desserrement)	Densité moyenne projetée (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
40	+ 325 logements	10 à 20 logements/ha
Bilan 2010-2015		
<u>57 logements réalisés entre 2010 et 2016 soit 17% de l'objectif à 2030</u>		16 ha consommés soit 40% de l'objectif à 2030
<i>Potentiel résiduel en 2016 : environ 268 logements et 24 ha</i>		
Perspectives liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU		
85 logements environ soit 26% de l'objectif à 2030		3,2 ha consommés soit une densité moyenne de 26 logements/ha soit 8% de l'objectif à 2030

L
 Le SCOT prévoit la répartition qui suit :

- environ 60 % des objectifs peuvent être réalisés avant 2020
- environ 40 % après 2020.

Avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, la commune atteindrait 43% de l'objectif à 2030, ce qui est en compatibilité avec les objectifs du SCOT

En outre, cette opération permettra de répondre aux objectifs du PLH 2012-2016 de la communauté de communes du Savès qui prévoit de favoriser la mixité générationnelle et sociale et la mixité de statut d'occupation. Le PLH, qui s'est fondé sur les éléments du SCOT, prévoit la réalisation de 65 logements locatifs et 39 logements sociaux à l'horizon 2030 sur Sainte-Foy-de-Peyrolières.

En termes de logements sociaux, le PLH prévoit notamment sur la commune la répartition suivante à l'horizon 2030 :

	PLS (intermédiaire)	PLUS (Classique)	PLAI (très social)*	Total
Sainte-Foy-de-Peyrolières	4	30	5	39

Depuis l'approbation du SCOT et plus récemment du PLH, aucun logement locatif ou social n'a été réalisé.

La deuxième opération (zone 1AUb) prévoit la réalisation d'une opération mixte avec : 16 PLAi, 40 PLUS ainsi que 20 prêts sociaux location ce qui permettra notamment de remplir une partie des objectifs fixés dans le SCOT et le PLH.

2.1.1.3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le règlement du PLU précise que « la zone 2AU est appelée à recevoir à terme et après équipement l'extension du village. Elle sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U. »

Après consultation des gestionnaires de réseaux, la partie sud de la zone 2AU apparaît aujourd'hui en capacité d'être ouverte à l'urbanisation (cf. courrier gestionnaire de réseaux en annexe).

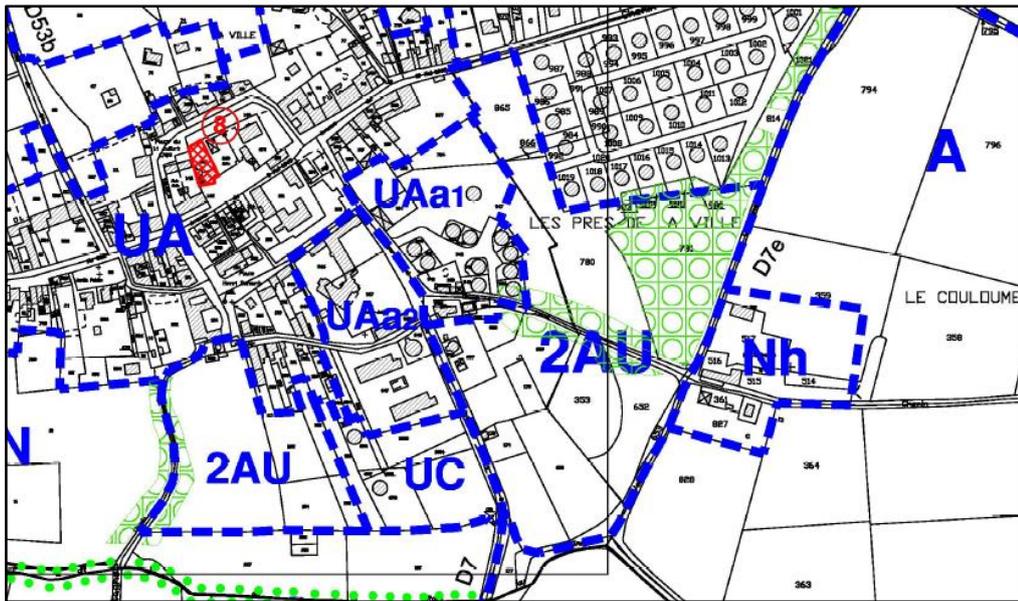
Ainsi, il apparaît que :

- La RD7 (route de Rieumes) est en capacité de recevoir la circulation routière générée par les deux opérations. La zone 1AUb nécessitera toutefois la réalisation d'un tourne à gauche afin de garantir une sécurité maximale des usagers.
- La réalisation du réseau d'assainissement en limite de zone a été budgétisé pour 2016,
- deux conduites AEP sont présentes de part et d'autre le long de la RD7. Une alimente le château d'eau (mais il ne sera pas possible de prendre l'alimentation), l'autre vient de Beaufort. Il est donc programmé de faire une extension (diam 140) du réseau qui descend du village depuis la crèche.

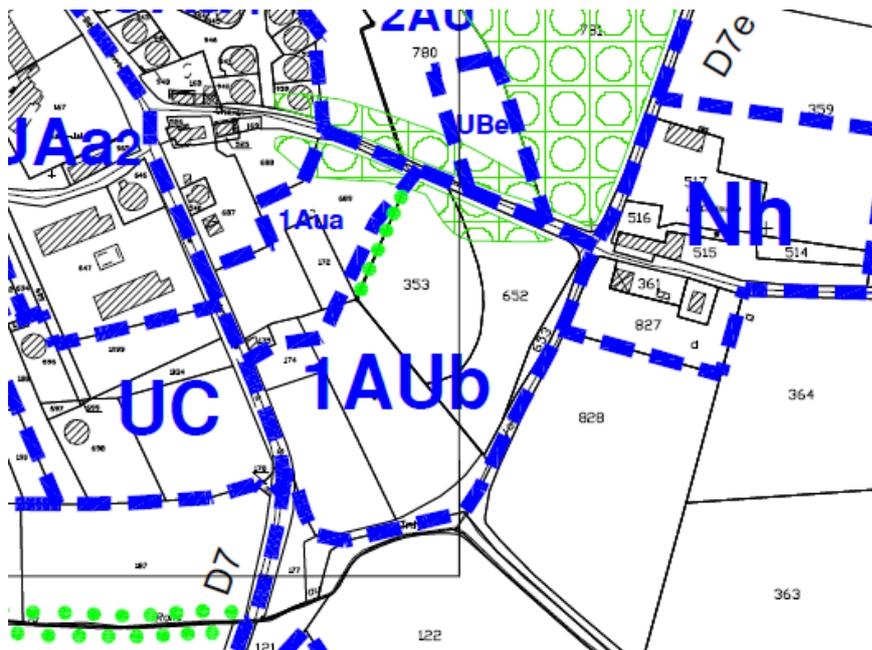
2.1.2. Evolutions réglementaires

2.1.2.1. LE ZONAGE

Une partie de la zone 2AU sera donc basculée en zone UAa1 pour la partie déjà occupée par des constructions. Le reste du secteur sera partagé entre la zone 1Aua et 1AUb, ouvertes à l'urbanisation, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Un élément de paysage identifié a également été repéré entre la zone 1AUa et 1AUb.



PLU avant modification



PLU après modification

2.1.2.2. LE REGLEMENT

Le PLU en vigueur ne disposant pas de zones 1AU, il a été créé un règlement pour la zone 1AUa et un règlement pour la zone 1AUb.

La partie de la zone 2AU basculée en zone 1AUa, se fonde sur le règlement de la zone UB tel qu'il est applicable actuellement, soumettant toutefois l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AUb, quant à elle ne reprend qu'une partie du règlement de la zone UB. Elle diffère sur les points suivants :

- Article 1AU2 : Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone, sous réserve d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les prescriptions du PPRN sécheresse.

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 50% de logements locatifs aidés, bénéficiant d'un financement par l'Etat.

- Article 1AU3 : une largeur minimale pour les voiries à double sens (5,5m) est définie afin de prévoir une largeur adaptée à l'opération prévue,
- Article 1AU4 : des dispositions spécifiques pour la localisation des containers d'ordure ménagère ont été définis afin que ces derniers soient situés en entrée de la zone 1AU pour faciliter le ramassage des ordures,
- Article 1AU6 : un recul minimal de 10m de l'axe de la RD7 a été défini pour des critères de sécurité et de visibilité. Pour les voiries internes, ce recul est ramené à 3m minimum pour assurer une cohérence avec le tissu urbain existant en extension urbaine,
- Article 1AU7 : l'article a été remanié par rapport à la zone UB afin de permettre l'émergence d'un bâti mitoyen et de petits collectifs. Ainsi, les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou à 3m minimum. Une zone tampon entre la zone UB et la zone 1AU est établie par un recul minimum de 8m de la limite de la zone UB,
- Article 1AU10 : les hauteurs définies sont supérieures à ceux de la zone UB afin de permettre l'émergence d'un bâti mitoyen et de petits collectifs (10,5m).
- Article 1AU11 : afin de permettre une cohérence entre le traitement des annexes et de la construction principale, la commune a souhaité interdire les annexes en structure métallique,
- Article 1AU13 : le pourcentage d'espaces verts communs est porté à 15% au lieu de 10% en zone UB pour assurer le maintien d'espaces végétalisés collectifs pour compenser la densité recherchée par le mitoyen et le collectif. Afin de limiter l'imperméabilisation, 25% du terrain d'assiette sera des espaces en pleine terre.

Règlement suite à la modification :

ZONE 1AUa

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Sont classés en zone à urbaniser (1AU) les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation situés dans le prolongement du village.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Le règlement prend en compte ces formes urbaines avec un souci de permettre une évolution des constructions existantes et de préservation du caractère du village.

Est repéré au document graphique d'ensemble un espace boisé classé dans lequel, en vertu de l'article L130-1 du code l'urbanisme les défrichements sont interdits, les coupes et abattages soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUa 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, * agricole ;
L'installation de caravanes * constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
Les terrains de camping
Les habitations légères de loisirs
Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
Les carrières

ARTICLE 1AUa 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone, sous réserve d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les prescriptions du PPRN sécheresse.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération (boulangeries, pressing...)

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles 1AU 3 à 1AU 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les interventions sur les éléments remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble à condition qu'ils respectent les dispositions du h) de l'article R.421-3 du code l'urbanisme.

ARTICLE 1AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès * doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner ou faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

ARTICLE 1AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

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

Conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, l'autorité compétente instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1AUa 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

Toute construction devra être implantée

- Soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 6 m
- Soit à l'alignement ou en retrait de l'alignement des emprises publiques ou privées autres que les voies d'une distance au moins égale à 2 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus sont admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

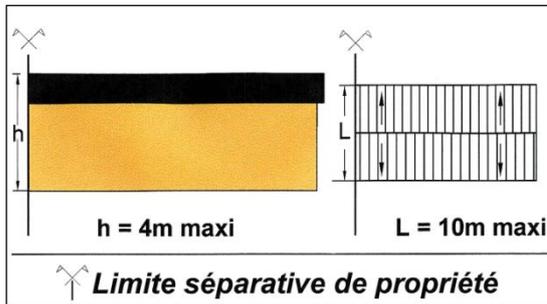
Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun* (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

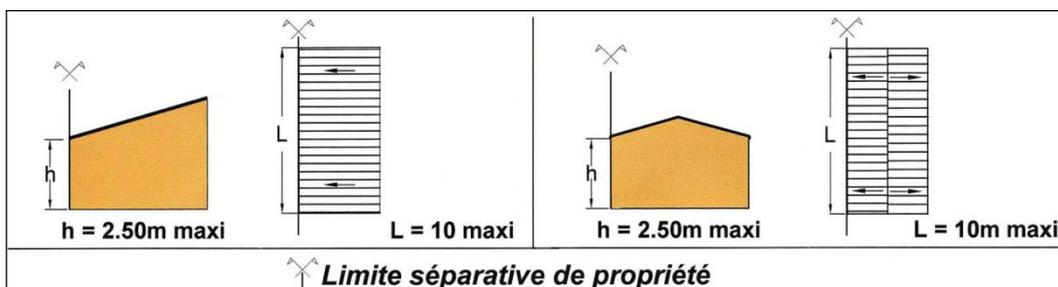
Toutefois, pourront être implantées sur la limite séparative*, à condition que la longueur cumulée des bâtiments n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière* :

- le mur pignon* à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage* sur la limite séparative*,

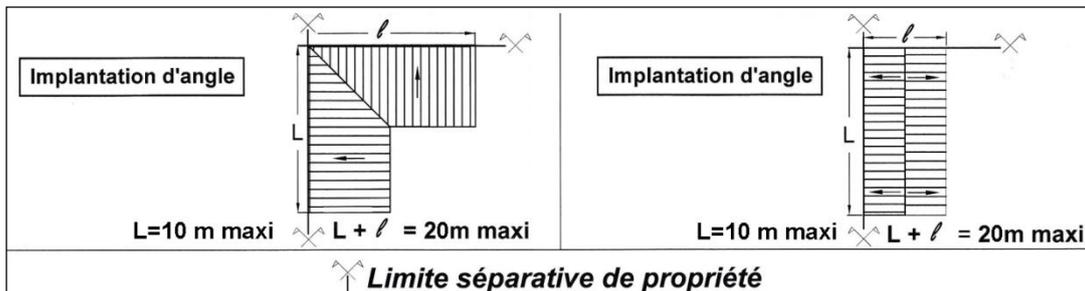


mur pignon sur limite séparative

- la façade sous sablière* à condition que, en sus, la hauteur mesurée sous la sablière, sur la limite séparative*, n'excède pas 2,5 mètres.



Façade sous sablière sur limite séparative



Façades sous sablière sur limites séparatives **Façades sous sablière et sous pignon sur limites séparatives**

Les aménagements et agrandissements, sans création de niveau supplémentaire, de constructions existantes à une distance de la limite séparative* inférieure à 3 mètres, pourront être admis en retrait de la limite séparative à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.
 Les piscines hors sol ou enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

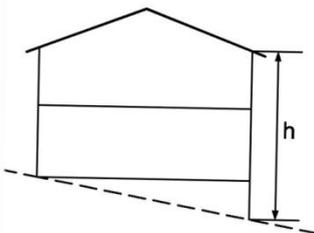
ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.
 Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
 Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la superficie du terrain d'assiette du projet et l'emprise de la ou des constructions. Toutefois, les piscines et les terrasses non couvertes ne dépassant pas une hauteur de 60 cm par rapport au terrain naturel en sont exclues.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit*, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement* ou d'exhaussement* nécessaires à la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Principe général

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2 - Toitures

• Les toitures présentant une pente apparente devront être en tuiles canal ou romane de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale ou de teinte noire. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Nonobstant le premier alinéa du présent paragraphe 2 est admise en toiture l'installation

* de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture ou en surimpression dans un plan parallèle

- leur superficie n'excède pas 30% de la superficie du versant de leur implantation

* ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

• Sont admises les toitures plates ou présentant une faible pente à condition qu'elles soient masquées*. Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus

Les dispositions du présent paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble* (lotissements et groupes d'habitation...), des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles soient définies par le règlement de lotissement ou le permis de construire.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Les murs pleins ou bahuts, destinés à être enduits, devront obligatoirement l'être sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 – Constructions : Il est exigé sur le terrain d'assiette* du projet dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous

dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement

dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :

+ pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements

+ par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.

2.4 - Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m² de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas ; la norme créant le plus grand nombre de places s'impose.

2.5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les opérations de plus de 5 lots ou de 600 m² de surface de plancher, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette* de l'opération doivent être affectés aux espaces collectifs autres que la voirie et permettant la promenade, le jeu ou le repos dont la moitié d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Espaces de pleine terre

Au moins 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre.

Définition : un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ZONE 1AUb

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

Sont classés en zone à urbaniser (1AU) les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation situés dans le prolongement du village.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Le règlement prend en compte ces formes urbaines avec un souci de permettre une évolution des constructions existantes et de préservation du caractère du village.

Est repéré au document graphique d'ensemble un espace boisé classé dans lequel, en vertu de l'article L130-1 du code l'urbanisme les défrichements sont interdits, les coupes et abattages soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUb 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt,* agricole ;

L'installation de caravanes* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les terrains de camping

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les carrières

ARTICLE 1AUb 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone, sous réserve d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et de respecter les prescriptions du PPRN sécheresse.

L'opération d'aménagement devra prévoir au minimum 50% de logements locatifs aidés, bénéficiant d'un financement par l'Etat.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone ou de l'agglomération (boulangeries, pressing...)

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions énoncées par les articles 1AU 3 à 1AU 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les interventions sur les éléments remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble à condition qu'ils respectent les dispositions du h) de l'article R.421-3 du code l'urbanisme.

ARTICLE 1AUb 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les caractéristiques des accès* doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

2 - VOIES NOUVELLES

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner ou faire demi-tour, notamment les véhicules de secours et de services (ramassage des ordures ménagères...).

Les voiries à double sens devront au minima respecter 5 m de largeur hors trottoir.

ARTICLE 1AUb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

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

Conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique fixant les prescriptions techniques relatives aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, l'autorité compétente instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques en fonction de la composition de l'effluent.

3 - EAUX PLUVIALES

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas d'absence ou de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - ELECTRICITE - TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble*, la réalisation en souterrain est obligatoire.

5 – ORDURES MENAGERES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'aménagement d'un abri réservé au stockage des containers de déchets ménagers devra se situer en entrée de zone de manière à ne pas gêner les entrées et sorties et la circulation sur la départementale

ARTICLE 1AUb 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dans le cas de voies privées, l'alignement est la limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton, piste cyclable, espace verts...) et le terrain d'usage privatif.

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction

Toute construction devra être implantée

- à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales
- à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'axe des autres voies et emprises publiques

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette* du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à cette limite.
- avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la limite de la zone UB

ARTICLE 1AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé.

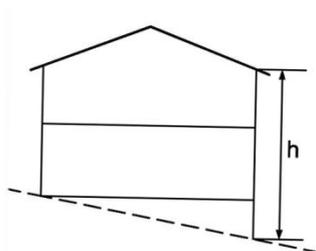
ARTICLE 1AUb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport entre la superficie du terrain d'assiette du projet et l'emprise de la ou des constructions. Toutefois, les piscines et les terrasses non couvertes ne dépassant pas une hauteur de 60 cm par rapport au terrain naturel en sont exclues.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet excepté pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit* ou à l'acrotère, à partir du niveau du sol en tout point. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10,5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Principe général

Par leur aspect, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

2 - Toitures

- Les toitures présentant une pente apparente devront être en tuiles canal ou romane de teinte similaire à la tuile de terre cuite locale ou de teinte noire. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Nonobstant le premier alinéa du présent paragraphe 2 est admise en toiture l'installation

- * de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques à condition que :

- ils soient intégrés à la couverture ou en surimpression dans un plan parallèle

- leur superficie n'excède pas 30% de la superficie du versant de leur implantation

- * ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus.

- Sont admises les toitures plates ou présentant une faible pente à condition qu'elles soient masquées*. Est admise en toiture l'installation de systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable à condition qu'il demeure en harmonie avec l'architecture du bâtiment et respecte les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus

Les dispositions du présent paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et aux couvertures de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à 1,8 mètre mesuré à partir du niveau du sol.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur.

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble* (lotissements et groupes d'habitation...), des dispositions différentes pourront être admises à condition qu'elles soient définies par le règlement de lotissement ou le permis de construire.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Les murs pleins ou bahuts, destinés à être enduits, devront obligatoirement l'être sur les deux faces avec des couleurs en harmonie avec la construction existante.

3 – Annexes

Les annexes en structure métallique sont interdits.

4 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1Aub 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 place par lot.

2 – Constructions : Il est exigé sur le terrain d'assiette* du projet dès le premier m² de chaque tranche :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe 2.2 ci-dessous

- dans le cas d'une surface de plancher créée inférieure ou égale à 30m² : 0 emplacement
- dans le cas d'une surface de plancher créée supérieure à 30m² :

+ pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 emplacements

+ par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1emplacement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.

2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux, commerces : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.

2.4 - Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m² de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas ; la norme créant le plus grand nombre de places s'impose.

2.5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE 1Aub 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans les opérations de plus de 5 lots ou de 600 m² de surface de plancher, 15 % au moins de la superficie du terrain d'assiette* de l'opération doivent être affectés aux espaces collectifs autres que la voirie et permettant la promenade, le jeu ou le repos dont la moitié d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Espaces de pleine terre

Au moins 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre.

Définition : un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable, si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ARTICLE 1AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

2.1.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin d'assurer une bonne intégration des opérations d'aménagement en zone 1AUa et 1Aub, une orientation d'aménagement a été établie pour chacune. Elle définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation, les accès piétons et voiture à prévoir ainsi que les boisements à préserver. .

ZONE 1AUa



Schéma d'aménagement zone 1AUb « Les Prés de la ville »

Le maintien des paysages champêtres limite du bourg est indispensable à la qualité de l'entrée du village. Dans ce but, la lisière boisée ainsi que le linéaire boisé en limite entre la zone 1AUa et 1Aub seront conservés. Ils participent au maillage bocager présent sur l'ensemble sud du bourg.

D'autre part, afin de sécuriser les entrées et sorties sur la route départementale, un seul accès sera autorisé sur la RD7 en limite Ouest de la parcelle.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation et éléments de programmation : La zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement du secteur.

ZONE 1AUb

Orientation d'aménagement suite à la modification :



Schéma d'aménagement zone 1AUb « Les Prés de la ville »

Le maintien des paysages champêtres limite du bourg est indispensable à la qualité de l'entrée du village. Dans ce but, la lisière boisée ainsi que le linéaire boisé en limite entre la zone 1Aua et 1Aub seront conservés. Ils participent au maillage bocager présent sur l'ensemble sud du bourg

D'autre part, afin de sécuriser les entrées et sorties sur la route départementale, un seul accès sera autorisé sur la RD7 en limite Ouest de la parcelle.

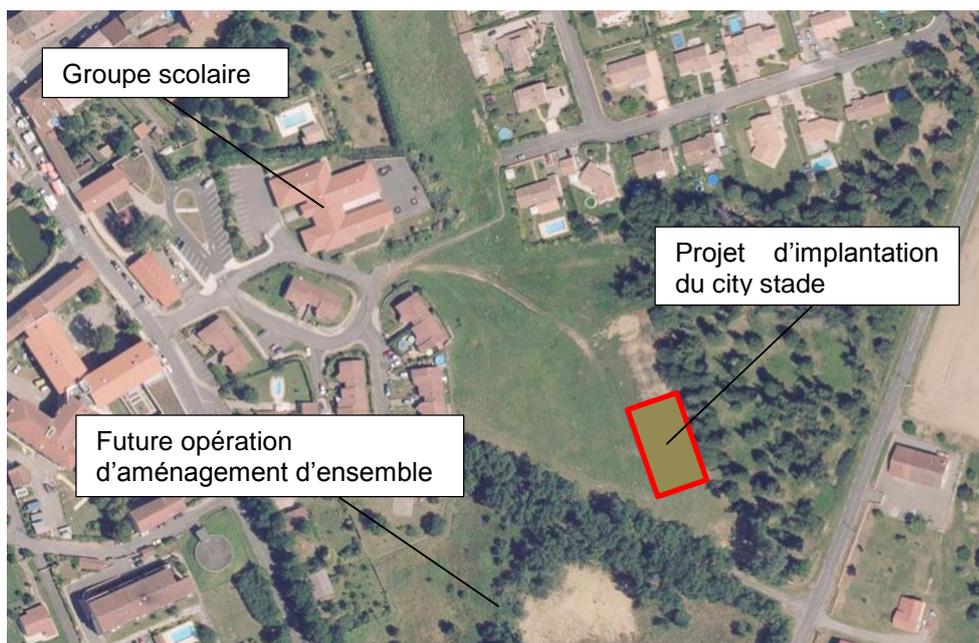
En outre, sera prévue une jonction piétonne entre la nouvelle opération projetée et le chemin Coulomé.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation et éléments de programmation : La zone sera aménagée sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** pour assurer une cohérence dans l'aménagement du secteur.

2.2. REALISATION DU PROJET DE CITY STADE

2.2.1. Contenu de la modification

La commune de Sainte Foy de Peyrolières souhaite permettre l'implantation d'un city-stade au sud du bourg pour compléter son offre et terme d'équipements. Le projet se situe sur un terrain communal à proximité du groupe scolaire et des futures zones de développement projetées dans le cadre de la présente modification. La localisation du city-stade permet un accès piéton sécurisé depuis le groupe scolaire et prend appui sur les boisements existants classés en espaces boisés à protéger.



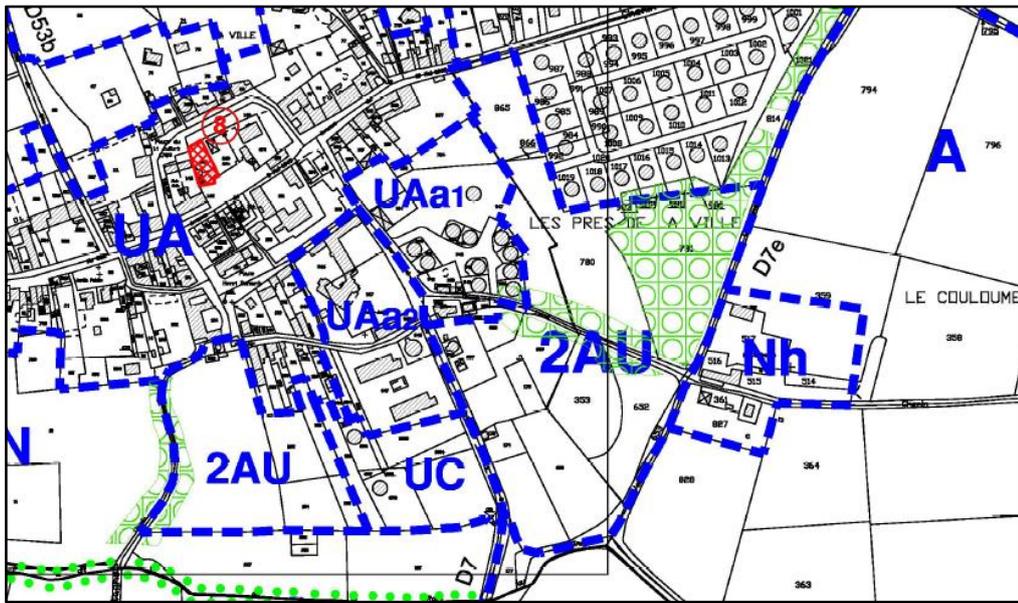
Projet d'implantation du city-stade

Actuellement classée en zone 2AU au PLU en vigueur, il est ainsi prévu, dans le cadre de la modification, de classer en zone UBe (zone urbaine à vocation d'équipement) le secteur concerné par le projet.

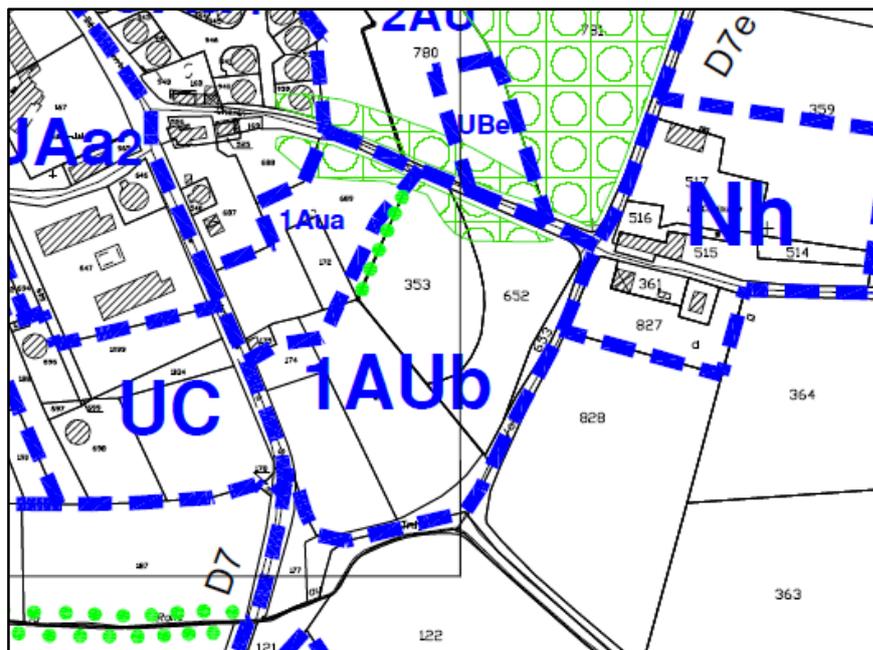
2.2.2. Evolutions réglementaires

2.2.2.1. LE ZONAGE

Une partie de la zone 2AU sera basculée en zone UBe, zone urbaine à vocation d'équipement. La délimitation de la zone UBe prend appui sur le chemin du Coulomé afin de pouvoir faire les aménagements nécessaires pour un accès piéton depuis la zone 1AU.



PLU avant modification



PLU après modification

2.2.2.2. LE REGLEMENT

La modification du règlement vise à intégrer un secteur UBe à la zone UB. La modification porte sur l'article UB-1.

Règlement avant modification :

ZONE UB

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UB correspond aux parties du village, desservies par le réseau d'assainissement collectif et qui ont fait l'objet d'une urbanisation soit sous la forme de lotissements soit par additions successives de constructions individualisées.

Le règlement prend en compte ces formes urbaines avec un souci de permettre une évolution des constructions existantes.

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, * agricole ;

L'installation de caravanes * constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les terrains de camping

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les carrières

Règlement après modification :

ZONE UB

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UB correspond aux parties du village, desservies par le réseau d'assainissement collectif et qui ont fait l'objet d'une urbanisation soit sous la forme de lotissements soit par additions successives de constructions individualisées.

Le règlement prend en compte ces formes urbaines avec un souci de permettre une évolution des constructions existantes.

Elle comprend un secteur UBe qui correspond à une zone destinée à accueillir uniquement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôt, * agricole ;

L'installation de caravanes * constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Les terrains de camping

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

Les carrières

Dans le secteur UBe sont également interdits les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux.