REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-C : JUSTIFICATION DU PROJET

ARTELIA / FEVRIER 2022/ 4 36 2355

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES
PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION - PIECE 1-C – JUSTIFICATION DU PROJET

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE

ARTELIA
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9

SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DES CHOIX 1

1.1. Des choix retenus pour établir le PADD en cohérence avec les enjeux identifiés 1

1.1.2. Modération de la consommation d'espace 6

1.1.3. Equilibre social de l'habitat 9

1.1.4. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage 11

1.1.5. Equipements, commerces et services 14

1.1.6. Réseaux et énergie 15

1.1.7. Les mobilités : transports et déplacement 17

1.1.8. Développement économique et de loisirs 19

1.1.9. Agriculture 21

1.1.10. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques 22

1.2. Une traduction règlementaire visant à décliner les orientations et objectifs du PADD 24

1.2.1. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh, AU) 24

1.2.1.1. Une Articulation avec les orientations du PADD 24

1.2.1.2. Principes de délimitation des zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh et AU) 25

1.2.1.3. Des orientations d'aménagement et de programmation Permettant UNE mise en œuvre du PADD 36

1.2.1.4. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les orientations d'aménagement 37

1.2.2. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics (UE) 46

1.2.2.1. Une Articulation avec les orientations du PADD 46

1.2.2.2. Principes de délimitation de la zone UE 46

1.2.2.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD 47

1.2.3. Des zones à vocation économique (UF, UX et AUX) 50

1.2.3.1. Une Articulation avec les orientations du PADD 50

1.2.3.2. Principes de délimitation des zones urbaines à vocation économique 50

1.2.3.3. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant une mise en œuvre du PADD 50

1.2.3.4. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD 51

1.2.4. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes 58
1.2.4.1. Une articulation avec les orientations du PADD 58
1.2.4.2. Principes de délimitation des zones 58
1.2.4.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD 60
1.2.5. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune 66
1.2.5.1. Une Articulation avec les orientations du PADD 66
1.2.5.2. Principes de délimitation des zones 66
1.2.5.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD 70
1.3. Les autres prescriptions graphiques : des outils complémentaires au profit du projet 77
1.3.1. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration du des mobilités dans le bourg 77
1.3.2. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire 77
1.3.3. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques 81
2. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 83
2.1. Methode utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces Agricoles, naturels et forestiers (NAF) 83
2.2. Une compatiblité du projet aux objectifs chiffrés du PADD 84
2.2.1. Rappel du PADD 84
2.2.2. Une traduction règlementaire en cohérence avec le PADD 85
2.2.2.1. Un projet d'accueil de logements compatible avec les orientations définies 85
2.2.3. Un développement économique recentré à l'Est du bourg 86
2.2.4. Un potentiel de développement d'activités limité dans les zones naturelles 86
2.2.5. Tableau récapitulatif des surfaces 87
2.2.6. Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers 88

FIGURES

Figure 1- Scénarios étudiés 2
Figure 2- Principe de délimitation de la zone UA 27
Figure 3- Principe de délimitation de la zone UB 28
Figure 4- Principe de délimitation de la zone UC 29
Figure 5- Principe de délimitation de la zone Uh 33
Figure 6- Localisation des zone AU 34
Figure 7- Délimitation de la zone agricole A en fonction des principaux enjeux agricoles identifiés 59
Figure 8- Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme 82

1. JUSTIFICATION DES CHOIX

1.1. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES

A l'issue du diagnostic ayant permis une analyse globale et transversale du fonctionnement de la commune et l'identification des enjeux dans le cadre de la révision du PLU, plusieurs réunions se sont déroulées afin d'établir le projet de PADD.

Il a notamment été réalisé, une analyse de l'évolution du territoire par rapport aux orientations définies dans le PADD du PLU de 2014. Ce dernier a été mis en parallèle avec les enjeux actuels sur la commune afin de définir le projet qui serait établi pour les années venir.

Il est ainsi apparu que certains objectifs du PLU de 2014 n'avaient pas été atteints dont notamment le fait de « renforcer la centralité villageoise par une urbanisation dans la continuité du village ». En effet, depuis 2014, le développement de l'urbanisation s'est réalisé de façon importante dans les hameaux (hors bourg).

Cette évolution a notamment été la résultante de la présence de zones à urbaniser « fermées » dans le bourg (problématique de la station d'épuration en 2014) et de l'évolution règlementaire ayant permis une densification largement supérieure à ce que la collectivité avait initialement envisagée (loi ALUR).

En parallèle, certaines orientations définies dans le PLU 2014 ont été entreprises et/ou sont en cours de réalisation sur la commune telles que :

- Le développement des équipements collectifs avec un renforcement des équipements sur cette période (crèche, nouveau groupe scolaire, déplacement des ateliers municipaux, citystade, terrains de grand jeux),
- L'implantation de petites activités locales avec la création de commerces dans le bourg et la réalisation de la zone d'activités intercommunale en cours de concrétisation,
- Le développement des circuits piétons et cyclistes avec le projet en cours sur Saint-Lys,
- La préservation des grands espaces boisés et le maintien d'une coupure verte avec Saint-Lys,
- La réalisation de la nouvelle station d'épuration,
- …

Une fois ce bilan réalisé, deux scénarios ont ensuite servi de base de discussion pour l'élaboration du PADD du PLU :

- Un scénario « au fil de l'eau » qui visait à prolonger les tendances observées ces dernières années,
- Un scénario « SCoT » définis sur la base des orientations du PADD du SCoT en vigueur.

Dès lors, la construction d'un scénario intermédiaire a émergé, fondé à la fois sur le fait de prolonger certaines orientations du PLU de 2014 tout en prenant en compte les nouveaux enjeux identifiés sur le territoire notamment en lien avec :

- La création de la nouvelle station d'épuration et l'actualisation en cours du schéma d'assainissement,

- Les impacts de la densification des hameaux sur le fonctionnement territorial, les réseaux et le milieu récepteur,
- Les évolutions règlementaires récentes et la mise en compatibilité du projet avec le SCoT du Pays Sud Toulousain,
- La réalisation de l'Atlas de Biodiversité Communal,
- …

Scénario « fil de l'eau » (T0)	Scénario « SCoT »	Scénario Réunion
Equipements, services, loisirs et tourisme		
Des équipements et services adaptés aux besoins de la population	Des équipements et services adaptés aux besoins de la population	Des équipements et services adaptés aux besoins de la population avec renforcement des équipements réalisé ou en cours (crèche, nouveau groupe scolaire, déplacements ateliers municipaux)
		Revalorisation des chemins piétons (le long de la Galage), piste cyclables
		Répondre aux besoins des associations
Agriculture		
Une dispersion de l'habitat et des densités générant une forte consommation d'espaces à vocation agricole	Un recentrage de l'urbanisation et une densification limitant la consommation d'espaces à vocation agricole	Un recentrage de l'urbanisation et une densification limitant la consommation d'espaces à vocation agricole
Un développement linéaire générant des problématiques un morcellement de certaines parcelles	Une prise en compte des unités agricoles, des accès agricoles et des zones irriguées dans les choix de développement	Une prise en compte des unités agricoles, des accès agricoles et des zones irriguées dans les choix de développement
Réseaux		
Investissements importants dans les hameaux (AEP, défense incendie)	Un développement maitrisé des hameaux limitant les investissements	Un développement maitrisé des hameaux limitant les investissements
Difficulté à rentabiliser les investissements en matière d'assainissement collectif	Un développement majoritairement en assainissement collectif permettant de rentabiliser les investissements récents	Un développement majoritairement en assainissement collectif permettant de rentabiliser les investissements récents

Pour la définition des objectifs de croissance envisagés dans le PLU, la commune s'est basée sur un scénario intermédiaire entre celui prévu par le SCoT et le scénario « fil de l'eau ».

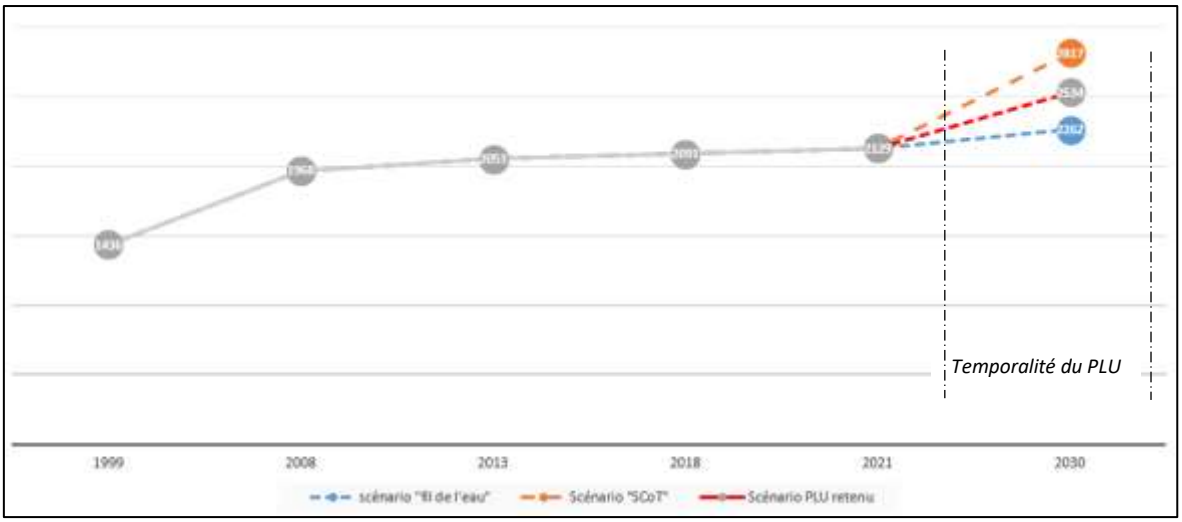


Figure 1- Scénarios étudiés

Le SCoT prévoyait un objectif global de création de 325 logements entre 2010 – 2030 (correspondant à un rythme moyen compris entre 16 et 17 logements/an). Il apparait qu'en 2021, la commune comptabilise un peu moins de 90 logements réalisés depuis 2010 (correspond à environ 8 logements/an) soit un rythme moyen de création de logements divisé par deux par rapport à celui envisagé par le SCoT. Cette faible dynamique s'explique à la fois par les problématiques rencontrées avec la station d'épuration jusqu'en 2016 et des zones à urbaniser fermées dans le PLU ayant généré essentiellement une urbanisation au coup par coup.

Dès lors la commune s'est fixée comme objectif de produire jusqu'en 2030, environ 140 logements correspondant à un rythme moyen de construction par an correspondant à celui initialement envisagé par le SCoT.

Elle prévoit ainsi l'accueil de 350 habitants supplémentaires d'ici 2030 sur la base de 2,5 personnes par ménage correspondant à un taux de variation annuelle de 1,7%. Ce taux de variation annuelle constitue ainsi un intermédiaire entre le taux de variation annuelle observé entre 1999 et 2008 (3,6%) et celui observé entre 2008 et 2018 (0,6%).

A partir de ces éléments et suite à de nombreux échanges en réunion durant lesquels ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies, a émergé le scénario souhaité par les élus, retranscrit au travers du PADD.

Les motivations de ces choix et leur principale traduction règlementaire seront explicitées dans un premier temps sous forme de fiches thématiques.

A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans le code de l'urbanisme.

AXE 1 : MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES DU TERRITOIRE ET PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Orientation 1 :

Préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques

Orientation 2 :

Assurer la pérennité de l'activité agricole

Orientation 3 :

Allier développement urbain et maintien de la qualité paysagère du territoire

Orientation 4 :

Valoriser la qualité environnementale et paysagère par des activités touristiques, sportives et/ou de loisirs

Orientation 5 :

Prendre en compte les risques et nuisances

Orientation 6 :

Prolonger les actions en faveur de la transition écologique et énergétique

AXE 2 : PLACER LA CENTRALITE VILLAGEOISE AU CŒUR DU PROJET

Orientation 1 :

Faire du bourg le principal secteur de développement

Orientation 2 :

Créer les conditions favorables à une diversification de l'offre de logements

Orientation 3 :

Conforter le rôle de pôle d'équipements, services et commerces du bourg

Orientation 4 :

Améliorer les mobilités du bourg et à l'échelle de la commune

Orientation 5 :

Adapter le développement urbain à la capacité des réseaux

AXE 3 : DEFINIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE REPONDANT A DES BESOINS A PLUSIEURS ECHELLES

Orientation 1 :

Créer une zone d'activités en cohérence avec les besoins identifiés sur le bassin de vie

Orientation 2 :

Pérenniser l'entreprise de fabrication de feux d'artifice

Orientation 3 :

Favoriser une mixité des fonctions dans le village

1.1.2. Modération de la consommation d'espace

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF),
- ⇨ Proposer des zones de développement en cohérence avec le projet d'accueil de logements,
- ⇨ Définir un potentiel en extension prenant en compte les enjeux présents sur les espace impactés (agricole, naturel, …),
- ⇨ Proposer un développement économique en cohérence avec la stratégie intercommunale.

Choix retenus dans le PADD

En termes de modération de consommation d'espace, le PLU prévoit un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg, prioritairement dans les secteurs desservis en assainissement collectif via un développement urbain alliant réinvestissement urbain et extensions urbaines. Il est ainsi affiché qu'environ 30 à 35 logements seraient réalisés sans consommation d'espace et que la consommation d'espace pour de l'habitat avoisinerait les 7 ha.

Objectifs de développement de la commune de Sainte Foy de Peyrolières dans le cadre du PLU
Permettre l'accueil d'environ **350 habitants d'ici 2030** soit un besoin d'environ 140 logements supplémentaires (sur la base de 2,5 pers./ménage)
Répartition du potentiel de développement prévu
*Potentiel **sans** consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) :* **Entre 30 et 35 logements**
*Potentiel **avec** consommation d'espace agricole naturel et forestier* **Entre 105 et 110 logements pour une consommation foncière autour de 7 ha** répartis de entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace
Consommation projetée pour de l'habitat dans le PLU : autour de 7 ha pour une densité moyenne de 15 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts)

En outre, la stratégie de développement économique qui s'appuie sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) vise à concentrer le développement économique à proximité des activités existantes présentes à l'Est du bourg, le long de la RD632.

Justification :

Sur la base des éléments de diagnostic ayant notamment permis d'analyser le fonctionnement urbain, de qualifier et localiser la consommation d'espace générée ces dernières années ainsi que le potentiel de densification et de mutation, il a été défini un projet visant à la fois à proposer un développement urbain prenant en compte les spécificités de la commune tout en limitant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.

A travers la révision de son PLU, la commune prévoit un développement urbain recentré sur le bourg.

Il est ainsi prévu :

- de privilégier le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, au niveau d'espaces non bâtis présents dans le bourg et dans son prolongement afin d'en conforter sa centralité.

- de maintenir les quartiers et hameaux présents sur le territoire dans leurs limites actuelles au regard des problématiques rencontrées en terme de réseaux notamment (cf. analyse multicritères en annexe).

L'objectif communal vise également à proposer un développement urbain en cohérence avec la taille de la commune et la capacité de ses équipements et réseaux.

En matière de développement économique, la priorité est donnée à la formalisation d'une zone d'activités intercommunale dont la réflexion est amorcée depuis de nombreuses années et faisant déjà l'objet d'une DUP.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Une réduction de la consommation d'espaces pour de l'habitat de près de 50% avec une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite par les zones urbaines et à urbaniser de 7,4 ha,
- ✓ Un potentiel de densification représentant environ 1/4 du développement urbain envisagé,
- ✓ La définition de densités dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones AU en fonction des caractéristiques de chacune des zones, de leur environnement, topographie et niveau de desserte,
- ✓ Un classement en zones Uh ou A des quartiers et hameaux présents sur le territoire interdisant toute nouvelle construction d'habitation au regard de leur taille, des contraintes environnementales et des problématiques de réseau (cf. analyse multicritères en annexe),
- ✓ Un potentiel de développement économique centré sur les emprises déjà existantes et la zone AUX faisant déjà l'objet d'une DUP.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

Extrait du DOO :

Orientations chiffrées

- NB Objectif maximum de population totale à l'horizon 2030
- NB Objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030
- NB Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030

Développement en continuité des principaux espaces urbanisés existants

- Noyaux villageois existants
- Zones d'activités existantes

Développement mesuré des hameaux

- Hameaux extensibles
- Hameaux à maîtriser (prescription)
- Hameaux à maîtriser (recommandation)

Coupures d'urbanisation

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT *puisqu'il vise à favoriser :*

- ✓ Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg,
- ✓ Un maintien de tous les quartiers dans leur enveloppe urbaine actuelle.

En outre, la densité affichée de **15 logements/ha (y compris voirie et espaces verts)** dans le PADD est compatible avec les orientations du SCOT (fourchette de 10 à 20 logements/ha hors voirie et espaces verts) pour les communes non considérées en tant que pôle d'équilibre ou de services, en assainissement collectif.

En outre, la somme de la consommation d'espace pour de l'habitat depuis 2010 (T « 0 » du SCOT) de près de 15 ha et de celle projetée dans le cadre du PLU de 7,4 ha à l'horizon 10 ans, restent largement inférieures à la consommation initialement identifiée dans le DOO (40 ha).

1.1.3. Equilibre social de l'habitat

Enjeux identifiés par le diagnostic
⇨ Permettre une croissance démographique échelonnée dans le temps, ⇨ Définir un projet en cohérence avec le PLH approuvé, ⇨ Favoriser une diversification de l'habitat qui soit en cohérence avec le statut rural et les dynamiques de la commune
Choix retenus dans le PADD
En termes de stratégie en matière d'habitat, le PADD se fonde sur le fait de : ✓ Permettre la production d'environ 140 logements à l'horizon 2030, ✓ Permettre une diversification de l'habitat via la création de formes urbaines diversifiées
Justification : *En raison notamment de problématiques liées à la station d'épuration, le commune a connu un ralentissement démographique ces dernières années. Suite à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, la commune souhaite aujourd'hui relancer une dynamique sur son territoire.* *Le projet se fonde ainsi sur un taux de variation annuelle de population de 1,7% par an à l'horizon 2030, dynamique intermédiaire entre celle observée sur la période 1999-2008 et 2008-2018.* *Dès lors la production de logements envisagée est de 140 logements à l'horizon 2030.* *En termes de diversification de l'habitat, il a été décidé de :* - *privilégier l'émergence de petits collectifs et maisons mitoyennes à proximité du centre ancien sur les zones AU située au sud du bourg.* - *mettre en place un nombre de logements sociaux minimum sur une bâtisse acquise par l'EPF avec la production d'un minimum de 3 logements sociaux et la mise en place d'un pourcentage de 30% de logements sociaux sur la zone AU1b (soit une production minimum de 14 logements sociaux) soit un potentiel minimum de 17 logements sociaux à 2030.*
Principaux éléments de la traduction règlementaire : ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé entre 130 et 140 logements dans le cadre du PLU, ✓ Deux secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme définis au règlement graphique : ✓ Minimum de 3 logements sociaux en zone UA sur un secteur spécifique identifié au document graphique ✓ Minimum de 30 % de logements sociaux définis sur la zone AU1b, ✓ Une complémentarité recherchée entre les OAP et le règlement écrit afin de favoriser l'émergence de formes urbaines diversifiées qui soient toutefois cohérentes avec le tissu urbain existant en périphérie.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain et le PLH Cœur de Garonne

Extrait du DOO du SCoT :

P54 Le SCOT se donne pour objectif de tendre vers une production moyenne **de 20 % de logements sociaux** à l'horizon 2030. Cet objectif se répartit de la manière suivante :

- dans les pôles d'équilibre, en moyenne 26 % de la production totale de logements ;
- dans les pôles de services et communes non-pôles dotées d'une gare (Boussens et Martres-Tolosane), en moyenne 17 % de la production totale de logements ;
- dans les autres communes, en moyenne 12 % de la production totale de logements.

Rappel des orientations du PLH sur Sainte-Foy-de-Peyrolières

- *Une production de logements comprise entre 39 et 46 logements entre 2019 et 2024,*
- *Un objectif de production de 25% de logements locatifs (entre 10 et 12 logements locatifs) dont 12% de logements locatifs sociaux (entre 5 et 6 logements dont 1 à 2 PLAi).*

Au regard de la programmation d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, la commune prévoit l'ouverture immédiate d'une seule zone dans la période du PLH : la zone AU1a correspondant à un minimum de 35 logements pouvant être réalisés en une ou plusieurs opérations. En outre, la création de 3 logements sociaux minimum est envisagée en zone UA.

Le PLU prévoit une production minimum de 20 logements sociaux via le PLU soit près de 15% de la production envisagée.

En outre, les règles émises ne vont pas à l'encontre de la production de logements locatifs et sociaux et les formes urbaines recherchées sur ce secteur sont favorables à l'émergence de ce type de logements.

1.1.4. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Des coupures vertes à maintenir aux abords des cours d'eau,
- ⇨ Une vue sur l'église à préserver depuis le hameau de Penelle,
- ⇨ Affiner le contour de la tache urbaine et stopper le développement linéaire notamment au niveau des hameaux,
- ⇨ Traiter la transition entre espace urbain et agricole,
- ⇨ Prendre en compte le caractère ouvert et bocager des paysages qui permet de conserver la lisibilité du bourg et les vues sur le bourg,
- ⇨ Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes.

Choix retenus dans le PADD

Dans le cadre du PLU, la commune projette de proposer une urbanisation qualitative du bourg et de ses abords en :

- ✓ Privilégiant le développement urbain au niveau d'espaces non bâtis encore présents dans le village et en épaisseur du bourg afin d'en conforter sa centralité,
- ✓ Etablissant des choix de développement en cohérence avec les limites naturelles existantes (trame boisée, cours d'eau, relief, ...) et en traitant l'interface entre l'espace urbain et l'espace agricole ou naturel,
- ✓ Maintenant des coupures d'urbanisation entre le village et les quartiers/hameaux périphériques et en clarifiant les limites du bourg,
- ✓ Proposant des règles architecturales et paysagères adaptées en fonction des sites de développement envisagés.

A l'échelle du territoire il est également projeté de :

- ✓ Préserver les grandes caractéristiques de chaque unité paysagère et recentrer l'urbanisation au niveau du bourg,
- ✓ Prendre en compte les boisements qui représentent 1/6 du territoire ainsi que les prairies, les haies et milieux buissonnants (notamment la station à rosier de France),
- ✓ Préserver les éléments structurants le paysage sont les cours d'eau orientés Ouest/Est qui entaillent les reliefs, des vues très ouvertes, avec des perceptions en belvédère ou des vues lointaines sur le clocher et une trame arborée qui anime les paysages,
- ✓ Encadrer le développement le long des deux axes routiers principaux qui traversent la commune, à savoir la RD7 et la RD632.

Justification :

Trois unités paysagères se distinguent sur la commune :

- *« Les hauteurs » qui se situent à l'Ouest et se distinguent par un relief qui s'escarpe, souligné par les boisements; où les vues alternent entre perceptions fermées et ouvertures depuis les hauteurs,*
- *Le « plateau intermédiaire », orienté vers l'Est, entaillé par les cours d'eau et offrant un paysage ondulé, aux ambiances changeantes. Les vues sont remarquables, en surplomb des paysages de la plaine,*
- *La « plaine cultivée » qui présente des paysages agricoles étendus sur un relief plat relativement homogène; les cours d'eau et la végétation animent les champs cultivés ; l'unité est dominée par des vues lointaines.*

Situé sur un point haut, entre le vallon du Trujol et de la Galage, le bourg ancien s'est développé de part et d'autres de la RD632, il se distingue notamment des extensions plus récentes par sa forme régulière avec implantation sur rue.

De nombreux quartiers sont ensuite disséminés sur le territoire, certains étant des quartiers historiques et d'autres liés à une urbanisation plus récente.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le projet défini vise dès lors à préserver les éléments fondant l'identité Sainte-Foy-de-Peyrolières ainsi que les grands équilibres entre espaces agricoles, naturels et urbains.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Grand paysage

- ✓ Classement en en zone naturelle de continuité écologique (NCe) des principales continuités écologiques identifiées reprenant l'ensemble des milieux et zones humides du territoire et les masses boisées s'étirant à l'Ouest du territoire,
- ✓ Identification de la majorité des boisements, linéaires boisés et zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme avec intégration de dispositions spécifiques de façon à assurer leur préservation,
- ✓ Encadrement des extensions urbaines le long des voies en maintenant notamment les hameaux dans leur limite actuelle et en proposant une urbanisation en épaisseur,
- ✓ Maintien en zone agricole du nord du village afin de préserver le cône de vue sur l'église,
- ✓ Classement en zone urbaine de hameaux (Uh) ou agricole (A) des hameaux présents sur le territoire.

Développement urbain

- ✓ Dispositions règlementaires différenciant le bourg ancien (UA), des extensions récentes (UB et UC), des hameaux (Uh),
- ✓ Délimitation des zones futures de développement au niveau des espaces interstitiels ou en épaississement du bourg en prenant appui sur les limites naturelles existantes (Trujol et sa ripisylve au sud et zone humide, espaces agricoles, linéaires boisés et la Galage au nord, …°),
- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement des communes (zone AU1a, AU1b, AU2) afin d'adapter les projet de développement aux caractéristiques de la commune et au site dans lesquels ils s'inscrivent,
- ✓ Dispositions dans le règlement écrit sur les clôtures en limite de zone agricoles et naturelles.

Patrimoine bâti

- ✓ Identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme de bâtisses ou ensembles patrimoniaux remarquables du territoire situés dans le bourg,

- ✓ Dispositions spécifiques en zone UA correspondant au bourg ancien via des règles spécifiques en terme d'implantation du bâti, un renvoi à la palette du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute-Garonne,…. Permettant de préserver l'identité du bourg ancien.

Risques et nuisances

- ✓ Développement urbain hors des zones soumises au risque inondation (Atlas des zones inondables) et hors du périmètre du PPRT.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

P5 Le modèle territorial de développement et d'aménagement s'inscrit dans **un cadre général de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers.**
Sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme mettant en œuvre des orientations de **développement urbain mesuré** avec une prise en compte forte des enjeux environnementaux et de qualité de l'urbanisation comme contrepartie à une constructibilité éventuelle. Le principe de cette orientation est que l'urbanisation nouvelle pour l'habitat est envisageable uniquement en continuité des noyaux villageois existants ou au sein des hameaux identifiés par le SCOT [2] et selon les modalités définies ci-après. Les formes d'urbanisation linéaires sont limitées.
Cette orientation est complétée par un objectif de consommation maximum de foncier pour l'habitat à l'horizon 2030 pour chaque commune[3].
De même, le SCOT établit un objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 pour chaque commune[3] réparti de la manière suivante :
- au minimum, environ 80 % dans ou en continuité des noyaux villageois ;
- au maximum, environ 20 % dans les hameaux.

Le recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg dans une logique de renforcement de sa centralité et de préservation des grands équilibres naturels et agricoles apparait compatible avec le PADD.

En outre, la commune projette l'ensemble de son développement au niveau du bourg.

1.1.5. Equipements, commerces et services

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Anticiper sur les besoins éventuels en matière d'équipements et services induits par le développement projeté,
- ⇨ Améliorer l'accessibilité aux équipements, commerces et services,
- ⇨ Maintenir la dynamique commerciale dans le bourg.

Choix retenus dans le PADD

Le PADD affiche la volonté communale de poursuivre le confortement du rôle de centralité du bourg en y centralisant **les équipements, commerces et services** et en anticipant sur les besoins éventuellement liés au développement envisagé.

Justification :

La commune souhaite maintenir la dynamique existante en centre-bourg en lien avec la présence de nombreux équipements (groupe scolaire, city-stade, salle des fêtes, …), commerces et services de proximité (tabac-presse, boulangerie, salon de coiffure, marché, …).

Pour cela, elle prévoit à la fois de recentrer l'urbanisation au niveau du bourg pour faciliter l'accès à ces équipements, commerces et services tout permettant un renforcement de l'offre existante notamment en autorisant une mixité des fonctions dans le bourg.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Création de zones UE, zone urbaine spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics au Nord-Ouest du village (secteur des équipements sportifs et bâtiments techniques municipaux), à l'Est du bourg (groupe scolaire et city-stade).
- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines résidentielles avec l'implantation de l'artisanat et du commerce de détail autorisés dans les zones UA, UB, UC et AU, zones les plus cohérentes pour l'accueil de ce type d'activités au regard de la volonté de renforcement du centre-bourg, de l'accessibilité (piétonne notamment) et du niveau des réseaux, …

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

P61 Les documents d'urbanisme veillent à l'équilibre entre le développement urbain communal, la capacité, la répartition géographique et la programmation des équipements et services à la population de chaque **bassin de vie**.
Cette orientation se traduit notamment à travers un dimensionnement adapté des capacités de développement des documents d'urbanisme.

La cohérence recherchée entre développement urbain, équipements et services est compatible avec le DOO qui préconise un équilibre entre développement urbain communal, capacité et programmation des équipements et services à la population. A noter que la commune œuvre pour cette cohérence depuis plusieurs années (groupe scolaire, city-stade, …).

1.1.6. Réseaux et énergie

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Privilégier le développement urbain sur les zones desservies par l'assainissement collectif,
- ⇨ Prendre en compte la capacité des réseaux dans les choix de développement,
- ⇨ Prendre en compte les orientations émises dans le PCAET sur lesquelles le PLU peut influer,
- ⇨ Favoriser le développement des énergies renouvelables.

Choix retenus dans le PADD (cf. *axe 2 du PADD)*

En termes de réseaux, le PADD propose d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux existants ou projetés via notamment :

- ✓ La priorisation du développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif,
- ✓ Le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitant le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

Justification :

Dans le cadre du PLU, les élus affichent leur volonté :

- ✓ *D'assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux notamment par la prise en compte de la desserte en assainissement collectif. La révision du schéma communal d'assainissement a notamment été réalisée en parallèle du PLU,*
- ✓ *De favoriser le développement des énergies renouvelables prioritairement sur le bâti.*

Une attention particulière a été portée sur la capacité des réseaux à supporter le développement projeté dans le PLU. Cette analyse des réseaux, justifie notamment le maintien en zone Uh ou A des principaux hameaux qui arrivent en limite de leur capacité à recevoir de nouvelles constructions soit pour une insuffisance du réseau d'eau potable, soit pour une capacité limitée du milieu récepteur à recevoir des nouveaux assainissements autonomes sur des secteurs étant défavorables à l'infiltration (ex : En Castagné) soit pour une insuffisance de la défense incendie.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Réseaux

- ✓ Développement urbain privilégié sur les secteurs desservis en assainissement collectif et ce, en cohérence avec la capacité résiduelle de la station d'épuration,
- ✓ Raccordement à l'assainissement collectif imposé dans les zones à urbaniser,
- ✓ Prise en compte de la capacité des réseaux dans la définition des zones,
- ✓ Dispositions dans le règlement et les OAP sur la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation et modalité de gestion).

Energie

- ✓ Recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg visant à faciliter le développement ultérieur des réseaux d'énergie,
- ✓ Dispositions dans le règlement pour encourager le développement des énergies renouvelables sur le bâti.

Communications numériques

- ✓ Recentrage de l'urbanisation et définition de densités dans les zones AU facilitant le développement ultérieur des communications numériques,
- ✓ Disposition règlementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques (fourreaux, chambres).

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

P26 Afin d'améliorer, de protéger, d'économiser et de valoriser la **ressource en eau,** les documents d'urbanisme mettant en œuvre les prescriptions suivantes :

Protection de la ressource en eau :
Les documents d'urbanisme identifient et protègent les éléments constitutifs de cette ressource :
- les corridors bleus et les zones humides ;
- les zones nécessaires à la gestion des crues ;
- les espaces nécessaires à la protection des captages en eau potable.

Afin de protéger ces espaces de transferts d'éléments polluants, les documents d'urbanisme mettant en œuvre des modalités d'aménagement du territoire permettant de les limiter (haies, talus, dispositifs enherbés…).

Les documents d'urbanisme respectent les arrêtés de DUP des captages lorsque ceux-ci sont établis. Dans tous les cas, des périmètres de protection doivent protéger les sites de captage AEP en activité.

La dégradation éventuelle des zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fait l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Gestion des eaux usées :
Le développement urbain est conditionné aux capacités de traitements des eaux usées, à la bonne qualité des rejets des stations d'épurations.
Les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation. En cas de capacités insuffisantes et d'absence de projet de renforcement suffisant, les zones à urbaniser restent fermées à l'urbanisation.
Les rejets non urbains et notamment les rejets industriels doivent être compatibles avec les rejets admissibles dans le collectif conformément à la réglementation.
A défaut d'assainissement collectif, les documents d'urbanisme privilégient la mise en œuvre de formes d'assainissement autonome regroupées.
Par ailleurs, la production de logements dans les communes non-dotées d'un assainissement collectif est maîtrisée davantage[26].
Dans le cadre des schémas d'assainissement collectif, les collectivités veillent à anticiper l'évolution des besoins et à programmer la mise à niveau des équipements de collecte et de traitement des eaux usées. Il est attendu une articulation des démarches d'élaboration et de détermination des zonages entre les schémas d'assainissement collectif et les documents de planification urbaine.

Alimentation en eau potable :
Le développement urbain est conditionné aux capacités du réseau d'eau potable.
Les secteurs déjà desservis par le réseau d'eau potable sont prioritairement ouverts à l'urbanisation.
En cas de capacités insuffisantes et d'absence de projet de renforcement suffisant, les zones à urbaniser restent fermées à l'urbanisation.

Gestion des eaux pluviales :
Les documents d'urbanisme intègrent des règles limitant l'imperméabilisation des sols et permettant de favoriser la recharge des nappes. Dans cette optique, sont privilégiées les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales comme l'infiltration à la parcelle si la nature du sol y est favorable et le développement de dispositifs destinés à récupérer et réutiliser les eaux de pluies.

En outre, la définition du projet vise à :

- ✓ Privilégier un développement urbain sur les secteurs desservis en assainissement collectif,
- ✓ À garantir une bonne gestion des eaux pluviales,

et ce, en cohérence avec les orientations du DOO.

1.1.7. Les mobilités : transports et déplacement

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Une configuration du bourg ancien (alignement sur voirie, étroitesse de certaines voies) et un relief à prendre en considération dans l'organisation des déplacements,
- ⇨ Améliorer les circulations à l'intérieur du bourg,
- ⇨ Privilégier un développement urbain à proximité des transports en commun,
- ⇨ Anticiper sur l'impact potentiel des choix de développement en terme de gestion des déplacements,
- ⇨ Anticiper sur les besoins en stationnement en fonction du développement envisagé.

Choix retenus dans le PADD (cf. *axe 2 du PADD*)

En termes de mobilités, l'orientation définie dans le PADD vise à améliorer les mobilités dans le bourg ainsi qu'à l'échelle plus globale de la commune. Pour cela, le projet se fonde sur le fait de :

- ✓ Recentrer l'urbanisation au niveau du bourg afin de favoriser une proximité entre zones habitées et équipements, services et commerces permettant de favoriser les déplacements doux,
- ✓ Améliorer et sécuriser les déplacements dans le bourg et vers Saint-Lys,
- ✓ Mettre en place une offre de stationnement adaptée aux nouveaux besoins.

Justification :

Si les distances entre les différents hameaux et le centre-bourg incitent à un usage de la voiture, le recentrage du développement au niveau du bourg, au regard de la proximité offerte aux équipements, commerces et services vise à faciliter le recours aux mobilités douces (piétons et vélos). En parallèle la commune prévoit de réaliser des aménagements facilitant les déplacements piétons et cycles sur le bourg notamment en direction du groupe scolaire et des équipements sportifs.

En outre, conscient du lien fort entre Sainte-Foy-de-Peyrolières et Saint-Lys, la commune prévoit d'assurer une jonction sécurisée vers Saint-Lys au niveau cyclable et piéton, afin d'assurer une alternative sécurisée à l'usage de la RD632.

Enfin, si le diagnostic identifier un nombre de places de stationnement suffisante, la commune souhaite anticiper sur les besoins ultérieurs induits par le développement envisagé ainsi que la création d'une aire de stationnement face aux équipements sportifs.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Modes de déplacement doux

- ✓ Un développement urbain exclusivement dans le bourg,
- ✓ Intégration de principes de cheminements piétons dans les OAP,
- ✓ Identification d'emplacements réservés pour la mise en place de cheminements doux.

Transports collectifs

- ✓ Identification d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un arrêt de bus dans le quartier Parayre.

Gestions des flux et voies

- ✓ Identification d'emplacements réservés pour sécuriser certains carrefours et adapter le dimensionnement de certaines voiries,
- ✓ Définition de schémas de voirie dans les OAP en cohérence avec le fonctionnement urbain des secteurs limitrophes et les voiries périphériques.

Stationnements

- ✓ Dispositions dans le règlement du PLU afin d'adapter le nombre de places de stationnement en fonction des projets.
- ✓ Extension de la zone UE à l'est de la RD53b afin de permettre la réalisation d'une aire de stationnement pour les équipements sportifs.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

P65 En accompagnement du développement des différents pôles urbains et économiques du territoire, les documents d'urbanisme prennent en considération le renforcement du réseau numérique, notamment du **Très Haut Débit**.

P75 Les documents d'urbanisme précisent à l'échelle communale l'organisation et la **hiérarchisation de leur réseau routier tertiaire**. Sur ces voies, le regroupement des accès est favorisé.

P78 Le SCOT souhaite développer l'offre en matière de **pistes cyclables** et de **modes de déplacements doux**. Dans cette optique, les documents d'urbanisme mettront en œuvre les orientations suivantes :

- définition d'un projet global de développement des pistes cyclables et cheminements piétons ;
- intégrer l'accessibilité en modes doux dans les principaux projets de développement urbain ;
- développer prioritairement les pistes cyclables et aménagements au sein des pôles d'équilibre et de services pour accéder aux grands équipements commerciaux, de services publics et de transports en commun.

En cohérence avec les orientations du SCOT, les dispositions du PLU visent à prolonger la stratégie communale en matière de mobilités en matière de déplacements doux mais également à structurer la desserte routière des futures zones de développement (schéma de principe).

En outre, concernant les deux voies principales que sont la RD7 et la RD632, la commune encadrent les nouveaux accès : l'OAP de la zone AU1b prévoit un accès groupé pour l'ensemble de l'opération et la zone AUX ne prévoit aucun accès direct sur la RD632. Concernant la RD7, aucune nouvelle zone de développement n'est identifiée.

En outre, par un recentrage de l'urbanisation, le PLU anticipe sur le développement du très haut débit.

1.1.8. Développement économique et de loisirs

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Permettre le maintien voire le développement des activités existantes, …
- ⇨ Favoriser la réalisation de la ZAE intercommunale en cohérence avec la stratégie de la Communauté de Communes Cœur de Garonne,
- ⇨ Assurer la pérennité de l'entreprise spécialisée dans la pyrotechnie,
- ⇨ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions,
- ⇨ Favoriser un développement touristique et de loisirs en cohérence avec le potentiel de la commune et la stratégie intercommunale.

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)

En termes de développement économique, le projet se fonde sur :

- ✓ La prise en compte du bassin de vie en matière de stratégie économique par la création d'une zone d'activités intercommunale,
- ✓ La poursuite des activités existantes dont celle de fabrication de feux d'artifices.

Justification :

La commune, si elle a une vocation principalement résidentielle, accueille plusieurs activités sur son territoire dont une activité de pyrotechnie qu'elle souhaite pérenniser au travers du PLU.

La Communauté de Communes Cœur de Garonne a identifié plusieurs réserves foncières potentielles pour le développement de ces nouvelles zones d'activités, dont une de 3 ha environ sur la commune de Sainte-Foy-de-Peyrolières. Le projet de création d'une zone d'activités, d'environ 3 ha au niveau du lieu-dit Couloumé, le long de la RD632, a ainsi été identifié comme une priorité dans la mesure où elle constitue une réponse adaptée aux besoins identifiés sur le bassin de vie de Rieumes. Elle a d'ores et déjà fait l'objet d'une DUP

En outre, la commune dispose de nombreux atouts pour le développement touristique et de loisirs en lien avec la qualité de son environnement.

Principaux éléments de la traduction règlementaire

Zones d'activités

- ✓ Délimitation d'une zone d'activités (AUX) en prolongement des activités existantes située à l'Est du bourg, en direction de Saint-Lys,
- ✓ Délimitation d'une zone spécifique à l'activités de l'entreprise de pyrotechnie (UF).

Activités artisanales, d'entrepôt, …

- ✓ Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée « Na » correspondant à une activité artisanale isolée,
- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones résidentielles adaptée en fonction des enjeux identifiés.

Activités sportives et de loisirs

- ✓ Création d'une zone Ne correspondant à un bois situé à l'Est du bourg, en continuité du groupe scolaire et du city-stade (UE),
- ✓ Création de trois zones UE dont une dédiée aux équipements sportifs.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

P37 Dans les **communes non identifiées comme site économique**, le SCOT favorise prioritairement le maintien des zones d'activités existantes et leur développement mesuré. Les extensions se limitent à 20 à 30 % des surfaces existantes.
En l'absence de zones d'activités ou de possibilité d'extensions des zones existantes, le SCOT privilégie la mixité des fonctions au sein ou en continuité du noyau villageois. Exceptionnellement lorsqu'une telle mixité n'est pas envisageable, de nouveaux projets de zones d'activités de petites activités artisanales, agricoles ou de services locaux peuvent être envisagés sous réserve de ne pas porter atteinte à la stratégie économique du bassin de vie*. Ces projets ne dépassent pas 2 à 3 ha et sont composés de lots adaptés aux besoins de la petite activité. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

P41 Hors des zones dédiées à l'activité économique, le développement d'implantation d'activités de proximité pour les besoins des habitants est encouragé. Les documents d'urbanisme permettent une **mixité des fonctions** à travers l'intégration de ce type d'activités dans les secteurs d'habitat existants ou futurs sous réserve de l'absence de risques ou nuisances pour le voisinage.

Objectif maximum de consommation d'espaces agricoles pour le développement de zones d'activités économiques de 2010 à 2030 (hors ZAco du DAC)	
Bassin de vie de Rieumes	**environ 55 ha dont :**
Site économique de bassin émergent (Rieumes)	- environ 30 ha
Site économique d'intérêt local (Le Lherm)	- environ 15 ha
Autres sites existants et petite activité	- environ 10 ha

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du DOO :

- ✓ La délimitation d'une zone à urbaniser à vocation d'activités de 2,6 ha en cohérence avec la stratégie économique du bassin de vie de RIeumes et faisant l'objet d'une DUP,
- ✓ La mise en place d'une offre complémentaire avec une mixité des fonctions autorisée dans les zones urbaines à vocation résidentielle.

1.1.9. Agriculture

Enjeux identifiés par le diagnostic
⇨ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions, ⇨ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
Choix retenus dans le PADD
En termes d'agriculture, le projet communal affiche sa volonté d'assurer la pérennité de l'activité. Par un recentrage de son urbanisation dans le bourg, une amélioration des densités et une modération de la consommation d'espace, la commune se fixe comme objectifs : ✓ De limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, ✓ De garantir le maintien d'unités agricoles cohérentes (préservation des accès) et à forts enjeux (zones irriguées), permettant ainsi de créer les conditions favorables à la pérennisation de l'activité agricole.
Justification : Le projet communal en recentrant l'urbanisation au niveau du bourg, en maintenant le les quartiers dans leur enveloppe et en définissant des superficies en cohérence avec les besoins identifiés, facilite la préservation de l'agriculture et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains.
Principaux éléments de la traduction règlementaire ✓ Un développement alliant densification, comblement des espaces interstitiels et urbanisation en épaisseur du bourg, ✓ La prise en compte des enjeux agricoles et des exploitations existantes dans les choix de développement, ✓ La création d'une zone Aa destiné à la diversification de l'activité agricole destinée notamment à accueillir des saisonniers sur l'exploitation, ✓ Une délimitation des zones à urbaniser (AU) en dehors de tout secteur agricole à fort enjeu sur des secteurs contraints pour l'agriculture du fait de la proximité de l'urbanisation.
Compatibilité avec le DOO du SCOT **P20** Afin d'améliorer la prise en compte de l'activité agricole dans l'élaboration des documents d'urbanisme, le **diagnostic agricole**, fruit des études, précise : • les secteurs agricoles à enjeux, notamment par rapport à la qualité des sols, aux pentes ; • l'activité économique agricole : sièges d'exploitation avec leur SAU, bâtiments agricoles, équipements (serres, irrigations, ...) et le cas échéant, signes de qualité ; • les contraintes liées aux déplacements des engins agricoles ; • les menaces pesant sur la pérennité de l'activité : maîtrise du foncier (modes de faire-valoir), statut des exploitants et des exploitations. **P42** Pour répondre à l'objectif du PADD de maintenir la **filière agricole** sur le territoire, le SCOT protège les espaces agricoles par plusieurs orientations, notamment : • les principes du développement urbain mesuré[P]; • les objectifs maximum par communes de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030[P]; • les objectifs maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'activité économique et l'activité commerciale à l'horizon 2030[P]. Outre ces mesures de protection visant à améliorer la sécurité foncière des exploitations agricoles et à maintenir des espaces agricoles suffisamment vastes et homogènes, les orientations générales du SCOT sont de renforcer la valorisation des productions agricoles à destination de l'alimentation et, en particulier au niveau local au de l'aire urbaine toulousaine. Le SCOT est également favorable à d'autres types de valorisation dans le cadre des besoins de l'activité économique régionale. L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage ainsi que le recentrage de l'urbanisation sur le bourg avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

1.1.10. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Préservation des espaces naturels d'intérêt identifiés dans le SCoT, dans l'ABC et dans le cadre du diagnostic,
- ⇨ Considérer les impacts potentiels du PLU sur la biodiversité dans les choix d'urbanisation,
- ⇨ Protection des zones humides identifiées (inventaire départementale CD31),
- ⇨ Limiter les pressions urbaines sur les masses d'eaux superficielles,
- ⇨ Encadrer la gestion des eaux pluviales pour limiter impacts sur le milieu récepteur.

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

Le PADD met en avant un projet fondé sur la préservation des espaces naturels sensibles et les corridors écologiques. Il est ainsi prévu de prendre en compte les enjeux identifiés dans l'Atlas de Biodiversité et ainsi :

- ✓ Préserver la ZNIEFF « Étangs de Cambernard et de Parayré »,
- ✓ Protéger les zones humides et milieux aquatiques (cours d'eau et milieux associés),
- ✓ Maintenir voire renforcer les principales continuités écologiques présentes sur le territoire.

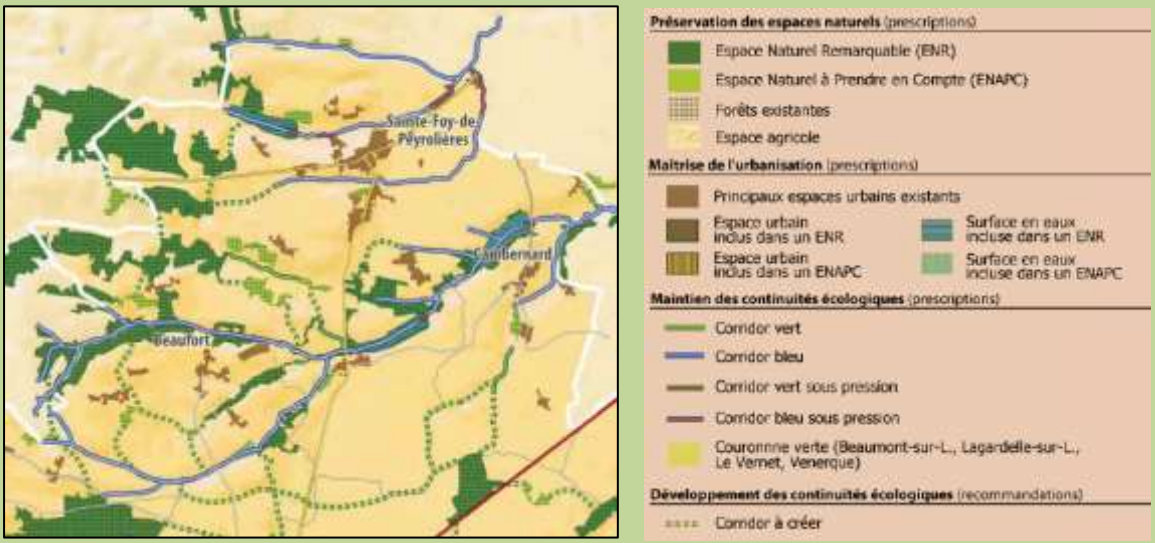
Justification :

La commune, qui a réalisé un Atlas de Biodiversité Communal, porte une attention particulière sur la préservation des espaces naturels sur son territoire. Le PLU se situe dans le prolongement de cet atlas et des nombreuses actions menées par la commune (sorties pédagogiques sur l'environnement, opérations nettoyons la nature, chantier participatif en faveur de la biodiversité avec la plantation de 400 arbres et arbustes dans le but de créer une haie champêtre aux abords du stade municipal,…)

Principaux éléments de la traduction règlementaire

- ✓ Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (Nce) fondée sur les enjeux identifiés en termes de biodiversité et de continuités écologiques : principaux cours d'eau et milieux associés, étangs, zones humides, ZNIEFF, ensembles boisés s'étirant à l'Ouest du territoire,
- ✓ Délimitation d'une zone agricole de continuité écologique (Ace) fondée sur les enjeux identifiées dans l'ABC concernant des prairies à vocation agricole abritant notamment des espèces patrimoniales,
- ✓ Identification de la majorité des boisements, linéaires boisés et zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme avec intégration de dispositions spécifiques de façon à assurer leur préservation,
- ✓ Intégration de dispositions spécifiques sur les clôtures en limite de zone A et N et dans les zones A et N,
- ✓ Intégration de zones non aedificandi le long des cours d'eau dans le règlement (10m),
- ✓ Développement centré sur le bourg et maintien des quartiers dans leurs limites actuelles limitant ainsi les pressions sur le milieu naturel,
- ✓ Délimitation de zones à urbaniser (AU) desservies par l'assainissement collectif et hors zones à enjeux de préservation identifiées dans l'ABC,
- ✓ Mise en place de dispositions spécifiques dans les OAP visant à favoriser une bonne prise en compte des enjeux environnementaux : maintien de structures paysagères, plantations complémentaires,
- ✓ Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales.

Compatibilité avec le DOO du SCOT



Les orientations du PADD et sa traduction règlementaire sont en cohérence avec les prescriptions du DOO via :

- ✓ Un classement en NCe des Espaces naturels Remarquables (ENR) et Espaces Naturels à Prendre en Compte (ENAPC),
- ✓ Un classement en NCe des principaux cours d'eau s'écoulant sur le territoire que sont la Saudrune, les ruisseaux des Secs, de Bajoly, le Trujol et la Galage, et des surfaces en eau incluses en eau dans un ENR (étangs),
- ✓ Une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des boisements identifiés en ENR et ENAPC.

1.2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

1.2.1. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh, AU)

1.2.1.1. Une Articulation avec les orientations du PADD

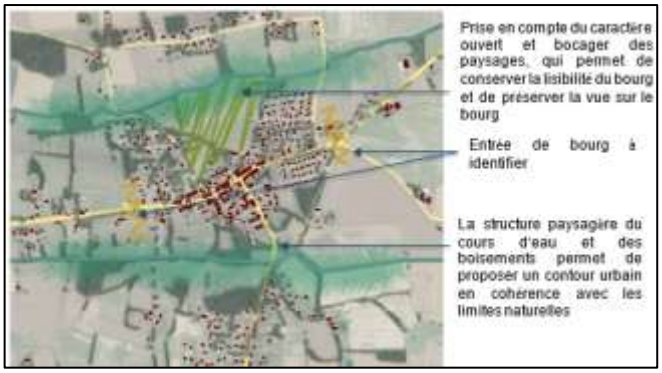
La délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle du PLU se fonde sur les orientations du PADD à savoir notamment :

- Un renforcement de la fonction de centralité du bourg via notamment un recentrage du développement urbain au niveau du bourg,
- Le maintien des quartiers et hameaux présents sur le territoire dans leurs limites actuelles,
- Un développement visant à permettre une production d'environ 140 logements à l'horizon 10 ans,
- Une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en analysant le potentiel de densification et de mutation mobilisable et en définissant des règles en matière de densité,
- Un développement urbain adapté à la capacité des équipements et réseaux et prenant en compte les différents modes de déplacement,
- Un développement urbain qualitatif respectueux de la qualité paysagère du territoire,
- La prise en compte des enjeux agricoles et la préservation des secteurs à enjeux en termes de biodiversité et de continuités écologiques dans les choix de développement,
- La prise en compte des risques et nuisances,
- …

1.2.1.2. Principes de délimitation des zones résidentielles (UA, UB, UC, Uh et AU)

Afin de permettre une délimitation des zones résidentielles en cohérence avec ces orientations, la traduction règlementaire du projet s'est appuyée sur les différents éléments issus du diagnostic (tâche urbaine, analyse multicritère par quartier, enjeux agricoles et environnementaux, desserte en matière de réseau, localisation des équipements publics, …).

Tache urbaine et potentiel de densification



Analyse des enjeux paysagers

Zonage d'assainissement collectif

Localisation des enjeux agricoles

Le bourg concentre ainsi les seules zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle permettant un développement, et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

1.2.1.1.1 Les zones urbaines (U)

Rappel de la règlementation

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans le cadre du PLU, les zones urbaines ont prioritairement été délimitées au niveau du bourg, en prenant appui sur la tache urbaine existante. Trois zones ont ainsi été délimitées dans le bourg :

- Une zone UA, correspondant au bourg ancien de Sainte-Foy-de-Peyrolières,
- Une zone UB, correpondant à la zone urbaine d'extension récente desservie par l'assainissement collectif,
- Une zone UC correspondant à la zone urbaine de plsu faible densité en assainissement autonome.

Concernant les quartiers, ceux-ci ont fait l'objet d'une analyse multicritères recoupant formes urbaines, desserte en voirie et réseaux, risques, enjeux agricoles et environnementaux. Il est ainsi apparu que si ces derniers ne présentaient pas de critères favorables à leur extension et/ou densification, pour autant, certains d'entre eux, de par leur importance, ne pouvaient être reversés en zone agricole ou naturelle. Ainsi, une zone Uh a été définie sur les quartiers les plus « urbains » sans que pour autant ne puisse être autorisées de constructions nouvelles à vocation d'habitation.

A. La zone UA : le bourg ancien

La délimitation de zone UA s'appuie sur les limites du bourg ancien composé de bâtisses caractéristiques du secteur et présentant un tissu urbain continu avec une implantation de la majorité des constructions à l'alignement.

Figure 2- Principe de délimitation de la zone UA

B. Les zones urbaines d'extension récente en assainissement collectif (UB)

La zone UB intègre les extensions urbaines présentant des formes urbaines variées allant de la maison individuelle de type pavillonnaire au petit collectif. Elle correspond à un secteur dont le niveau d'équipements et de desserte est favorable à la densification (proximité des équipements et services, assainissement collectif notamment).

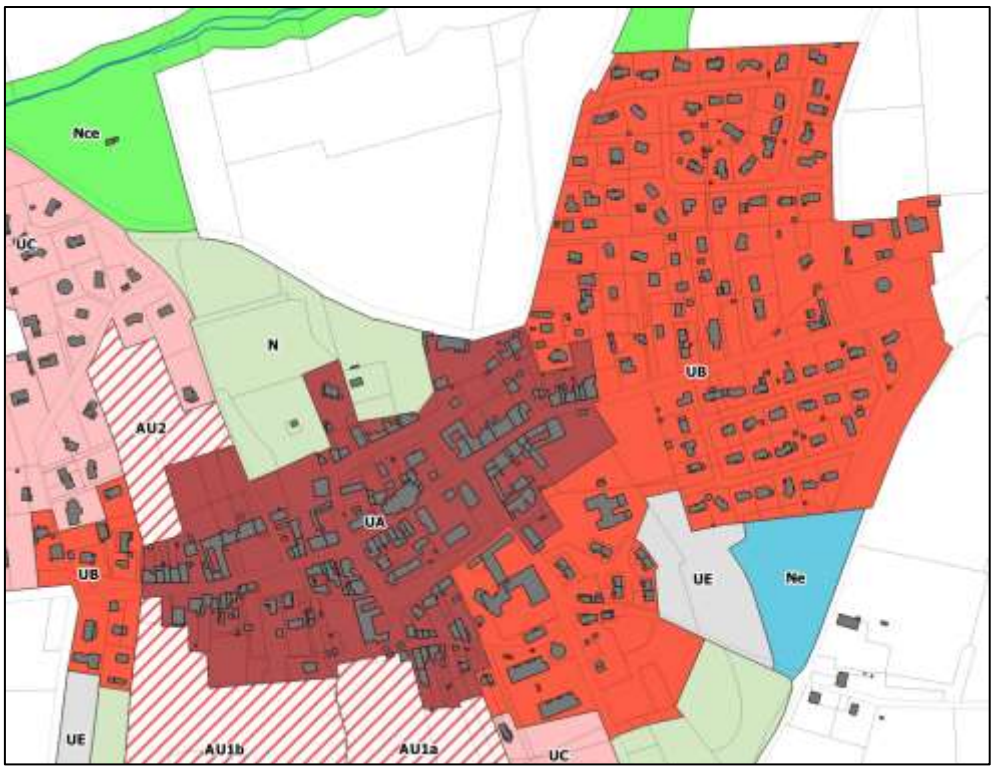


Figure 3- Principe de délimitation de la zone UB

C. Les zones urbaines moins denses en assainissement autonome (UC)

La zone UC concerne les extensions urbaines situées au Nord-Ouest du bourg présentant majoritairement un tissu urbain plus aéré. Ce secteur présente un niveau de desserte (assainissement autonome) nécessitant d'encadrer la densification.

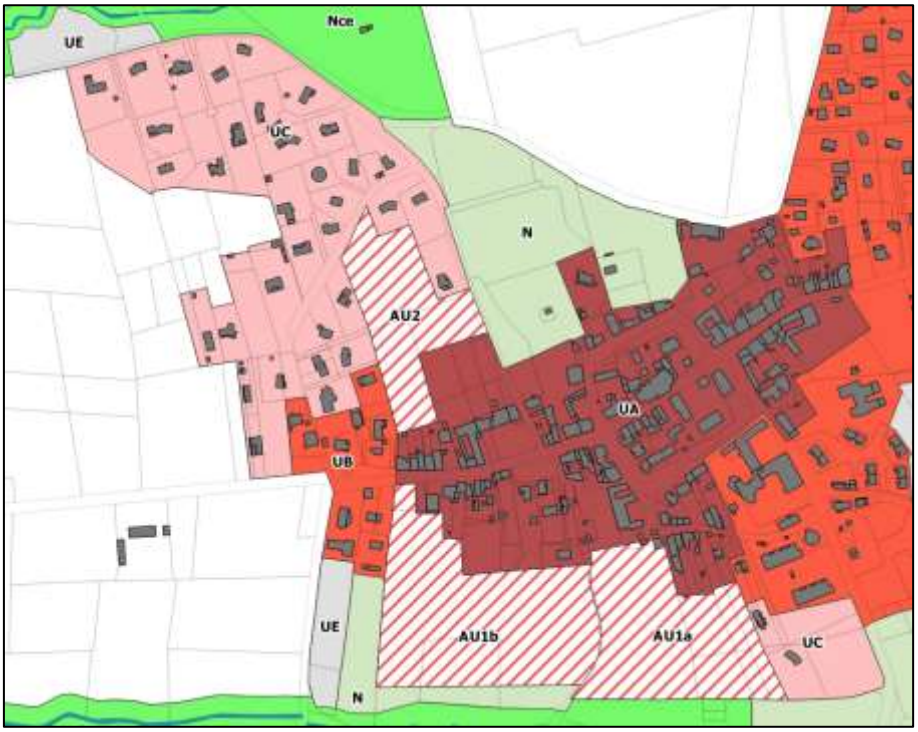
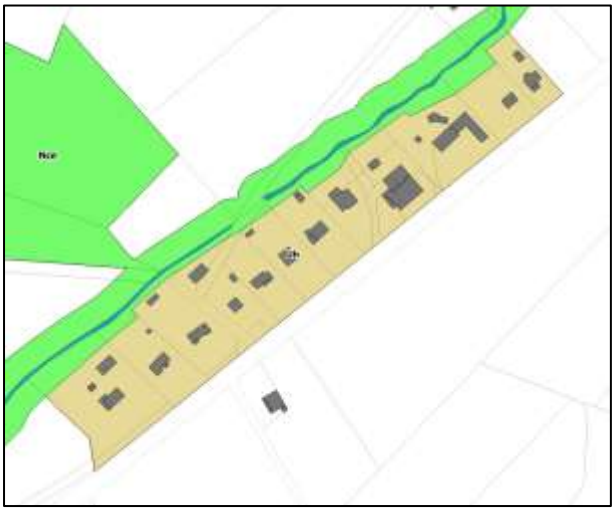


Figure 4- Principe de délimitation de la zone UC

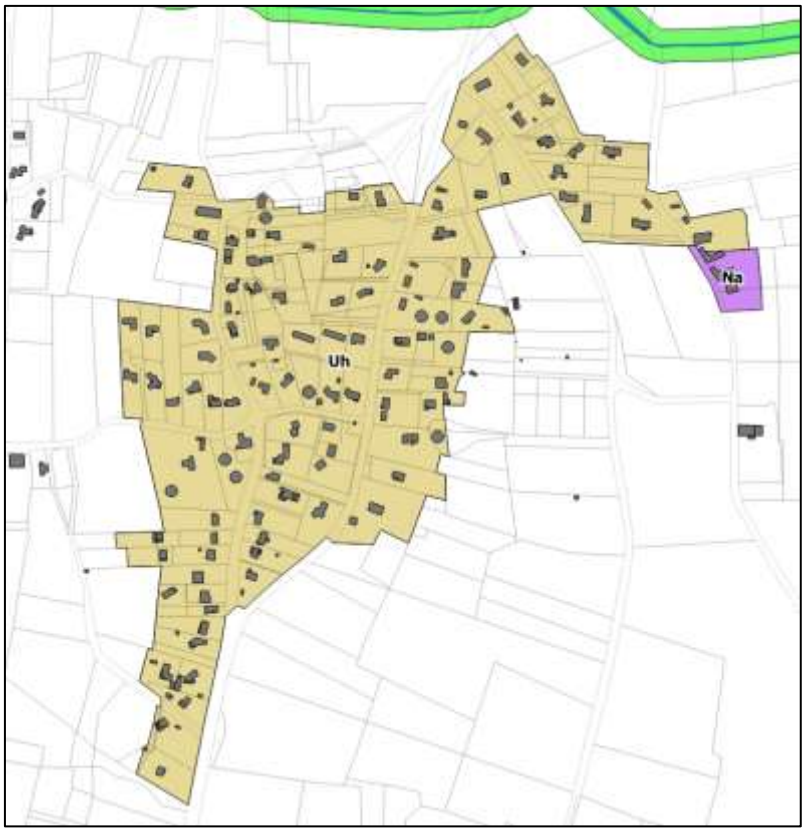
D. Les zones de quartier (Uh)

La zone Uh a été délimitée sur les quartiers présentant un tissu urbain constitué et ne présentant plus d'enjeu agricole. Toutefois, ces quartiers, non desservis par l'assainissement collectif, situés pour certains à l'écart du bourg et présentant pour certains une saturation du milieu récepteur ou une insuffisance en alimentation en eau potable, ne sont pas favorables à accueillir de nouvelles constructions d'habitation.

Penelle



Les Berdots



En Castagne

Bourrieu

La Salvetat

Le Parayre

Figure 5- Principe de délimitation de la zone Uh

1.2.1.1.2 Les zones destinées à accueillir le futur développement résidentiel (zones AU)

Rappel de la règlementation

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones peuvent être identifiées :

- *Zone AU : 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. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Le PLU définit trois zones à urbaniser qui se répartissent dans des secteurs stratégiques du bourg. Il a ainsi été délimité trois zones AU, l'une comblant un espace interstitiel au Nord du bourg (AU2) et les autres offrant un développement en épaississement au Sud du bourg ancien (AU1a et AU1b) présentant moins d'enjeu agricole et paysager que les autres secteurs autour du bourg.

Figure 6- Localisation des zone AU

A. Les zones à urbaniser AU1a « Château d'eau » et AU1b « Bourg Sud »

Eléments de contexte : Les secteurs identifiés prennent place au Sud du bourg ancien, à proximité des équipements, commerces et services présents dans le cœur du village.

L'urbanisation envisagée vise à permettre le renforcement de la centralité du bourg en cohérence avec le PADD.

Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une diversification de l'offre de logements tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale de la zone.

L'implantation du bâti devra tenir compte des structures bocagères conservées et le projet devra prévoir une connexion aux cheminements doux existants.

B. La zone à urbaniser secteur AU2 « Ferrende »

<u>Eléments de contexte :</u> Le secteur identifié prend place au Nord du bourg ancien dans un espace interstitiel situé en interface entre le bourg ancien et l'urbanisation plus récente au tissu lâche.

L'urbanisation envisagée vise à permettre le renforcement de la centralité du bourg via le développement d'un secteur stratégique situé en espace interstitiel au Nord du bourg.

Le projet vise ainsi à favoriser une densification du tissu urbain existant tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale de la zone.

1.2.1.3. Des orientations d'aménagement et de programmation Permettant UNE mise en œuvre du PADD

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, son insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

Les zones AU à vocation résidentielle font ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

De manière globale, les OAP fixent des objectifs :

- **En matière de desserte et accessibilité**

L'objectif est de permettre une structuration de la desserte (principe de voirie et/ou gestion des accès) sur les zones en fonction de leur localisation et de leur configuration et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD mettant en avant la volonté des élus de développer une stratégie en matière d'amélioration des mobilités dans le bourg.

Les OAP prévoient ainsi un maillage viaire et/ou une connexion avec les secteurs périphériques (voie et/ou cheminements piétons en fonction des contextes), permettant d'assurer une continuité urbaine entre les différents quartiers voire d'améliorer le fonctionnement urbain.

- **En matière de gestion des eaux pluviales**

Il est rappelé la nécessité de gérer les eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

- **En matière de forme urbaine et densité**

En cohérence avec les orientations du PADD projetant une diversification de l'habitat et la définition d'une urbanisation qualitative du bourg, ont été émises des orientations en termes de densité et de formes urbaines. Ces dernières ont été établies de façon à être adaptées à la situation de chaque zone et à permettre l'émergence d'une offre complémentaire sur le bourg.

Dans le secteur AU1a « Château d'eau », il sera recherché une diversité des formes urbaines en adéquation avec le tissu urbain périphérique. Ainsi seront privilégiés du bâti individuel groupé au Nord-Ouest afin de prolonger le tissu urbain ancien et du bâti individuel à l'Est et au Sud au contact des espaces naturels. La densité projetée est d'environ 15 logements par hectare.

Dans le secteur AU1b « Bourg Sud », il sera recherché une diversité des formes urbaines, avec une graduation des densités au Nord, au contact du bourg ancien, vers le Sud au contact des espaces naturels. Seront ainsi privilégiés du bâti collectif au Nord, du bâti individuel groupé au centre et du bâti individuel au Sud. En outre, au moins 30% des logements réalisés sur le secteur devront être des logements sociaux. La densité projetée est d'environ 15 logements par hectare.

Dans le secteur AU2 « Ferrende », il sera privilégié des formes urbaines de type habitat individuel pur et/ou individuel groupé afin d'assurer une bonne intégration dans le site. La densité projetée est d'environ 10 logements par hectare.

- **En matière d'insertion paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques**

L'objectif est de permettre une bonne intégration des futures zones de développement dans les sites dans lesquelles elles s'inscrivent et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD prônant un développement urbain qualitatif, respectueux de la qualité paysagère du territoire.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- Au traitement des abords des zones à urbaniser via des plantations,
- A la prise en compte des éléments structurant le paysage via des prescriptions sur les clôtures, le maintien des boisements et linéaires boisés, …,
- Au traitement de voiries créées et de leurs abords.

- **En matière de modalités d'ouverture à l'urbanisation et d'échéancier**

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

En outre il est prévu d'échelonner l'urbanisation dans le temps. Ainsi, la priorité est donnée au secteur AU1a « Château d'eau » qui pourra être urbanisé dès l'approbation du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AU1b « Bourg Sud » ne pourra en revanche se faire qu'ultérieurement au secteur AU1a « Château d'eau » dès lors que 80% des permis de construire auront été délivrés sur ce secteur.

En outre, la zone AU2 « Ferrende » ne pourra être urbanisée qu'à partir de 2027.

1.2.1.4. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les orientations d'aménagement

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle sont les suivantes :

- Permettre une mixité des fonctions sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser avec des nuances en fonction des zones,
- Mettre en place une urbanisation différenciée (implantation, aspect des constructions, densités, …) entre le centre ancien et les extensions récentes,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs et de la présence ou non de l'assainissement collectif,
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en émettant des prescriptions en matière d'assainissement et de pluvial.

1.2.1.4.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En cohérence avec la volonté d'une mixité des fonctions urbaines, des destinations autres que la destination habitation sont autorisées dans les zones urbaines à vocation résidentielle avec toutefois des différences entre certaines zones :

A noter que la zone Uh ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions d'habitation, seules sont autorisées les extensions et annexes aux constructions existantes.

Destination ou sous-destination autorisées et conditions éventuelles	Zones concernées	Justification
Artisanat et commerces de détail sous réserve qu'elles n'entrainent aucune nuisance incompatible avec l'habitat	***UA, UB, UC et AU***	Le PLU vise à permettre un développement de ce type d'activités en cohérence avec la mixité des fonctions existante et/ou recherchée sur ces zones résidentielles en y intégrant toutefois le critère lié aux nuisances.
Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, et cinéma	***UA, UB, UC et AU***	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles situées au niveau du bourg.
Hébergement hôtelier et touristique	***UA, UB, UC, Uh et AU***	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles situées au niveau du bourg. Dans la zone Uh, cette destination n'est autorisée que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante.
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	***UA, UB, UC et AU***	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles et permettant le renforcement des équipements et services affichés dans le PADD.
Entrepôts sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité existante et situé sur la même unité foncière ou extension d'un entrepôt existant	***UA, UB et UC***	Au regard de la mixité des fonctions présente sur ces zones, le PLU vise à permettre l'extension voir la création d'un nouvel d'entrepôt en zone urbaine toute en l'encadrant (lié à une activité existante et sur la même unité foncière).
Bureau	***UA, UB, UC et AU***	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles et l'objectif de mixité des fonctions.

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'à une autorisation d'urbanisme ou à un ouvrage d'intérêt public.

En matière de prise en compte des enjeux environnementaux, un recul de 10 m minimum est exigé le long des cours d'eau pour les constructions afin de maintenir des espaces tampons.

La zone AU délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui vocation à recevoir une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

A noter que le règlement des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation concernées par des orientations d'aménagement et de programmation fait un renvoi aux orientations définies afin de pouvoir déroger aux règles émises si des prescriptions existent dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit ainsi d'offrir la possibilité d'une adaptation des règles si certaines zones urbaines ou à urbaniser présentent des enjeux urbains/paysagers spécifiques.

1.2.1.4.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions émises prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, …) ainsi que les orientations définies par le PADD sur ces thématiques.

<table>
<tr><th colspan="6">Volumétrie et implantation des constructions</th></tr>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>AU</th><th>UC</th><th>Uh</th></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td></td><td colspan="2">maximum 30% de la superficie de terrain d'assiette</td><td colspan="2">maximum 15% de la superficie de terrain d'assiette</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Hauteur maximale des constructions (à sablière ou à l'acrotère)</td><td colspan="5">7m</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Exception</u> Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU</td><td>-</td><td colspan="2">Idem UA et UB</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</td><td>• Soit à l'alignement
• Soit en recul de l'alignement : dans ce cas, l'alignement devra être obligatoirement marqué soit par une annexe, soit par un mur de clôture</td><td colspan="2">• Recul de 6 m minimum des RD7 et RD632
• Recul de 3 m minimum pour les autres voies et emprises publiques</td><td colspan="2">6m minimum de la limite d'emprise</td></tr>
<tr><td><u>Exception :</u>
• Lorsque le projet porte sur une parcelle concernée par 2 voies
• Les extensions et aménagements des constructions existantes</td><td colspan="4"><u>Exception :</u>
• Les extensions et aménagements des constructions existantes (excepté zone AU)
• Les constructions annexes aux habitations si hauteur totale < ou = 3,50m</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Exception</u> si des prescriptions spécifiques ont été émises dans le règlement graphique et/ou les OAP pour les zones AU</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Implantation par rapport aux limites séparatives</td><td>Dans une profondeur de 10m mesurée à compter de l'alignement :
• Soit sur les 2 limites séparatives
• Soit sur l'une avec recul minimum de 3m de l'autre
Au-delà de la bande des 10m :
• Soit en limite séparative si longueur cumulée des bâtiments < 10m sur une même limite
• Soit recul minimum de 3m</td><td colspan="2">Si longueur cumulée des bâtiments implantés en limite < 10m sur une même limite :
• Soit en limite séparative pour les murs pignons dont la hauteur au faitage n'excède par 4m, les constructions annexes si hauteur totale < ou = 3,50m et volumes secondaires de la construction principale si la hauteur à la sablière ou à l'acrotère < ou = 3,50m
• Soit recul de 3 m minimum avec L=H/2</td><td colspan="2">Recul de 3 m minimum avec L=H/2</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Exceptions :</u> les piscines</td></tr>
<tr><td><u>Exceptions</u> :
• Les extensions et aménagements des constructions existantes</td><td><u>Exceptions</u> : les extensions et aménagements des</td><td>Exceptions : dispositions dans OAP</td><td colspan="2"><u>Exceptions</u> :
• Les extensions et aménagements des constructions existantes</td></tr>
</table>

	• *Lorsque le projet porte sur une parcelle concernée par 2 voies* • *Les constructions annexes dont H<3,50m*	*constructions existantes*		• *Les extensions des constructions existantes et les annexes aux habitations dont H<3,50m et emprise au sol<20m²*
<u>Justification</u> : La distinction entre les zones U se fonde majoritairement les formes urbaines existantes et recherchées ainsi que sur le niveau d'équipements (assainissement collectif ou autonome). Si la hauteur maximale des constructions a été harmonisée, les règles sont différentes en termes d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux voies publiques et/ou en limite séparative. Au regard de la situation des zones AU dans le prolongement des zones UB, une harmonisation a été réalisée dans une logique de bonne intégration des futures zones de développement dans leur environnement.				

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère					
	UA	**UB**	**AU**	**UC**	**Uh**
Ensembles identifiés au titre du L151-19 du CU	Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles patrimoniaux remarquables doivent préserver les caractéristiques de ces ensembles	-			
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions					
Façades					
Matériaux	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit				
Teinte	Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne et bois laissé naturel autorisé				
Menuiseries et ouvertures					
Menuiseries	Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne	-			
Ouvertures	Composition générale des façades principales des constructions visibles depuis le domaine public à conserver	-			
Couverture					
Toitures en pente					
Nombre de pans	Deux pans minimum				
Inclinaison des pentes	Comprises entre 30% et 35%				
Débord de toit	En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord sur la façade principale d'au moins 30 cm				
Matériaux	Matériaux de couverture des toitures seront en tuile canal ou similaire dans la forme et dans l'aspect dans des tons conformes à la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne				
	<u>Exceptions</u> une pente plus faible et d'autres matériaux (excepté matériaux d'aspect tôle ondulée ou fibrociment) pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires, les toitures existantes réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique				
Toitures plates ou terrasses					
	Admises à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments				
<u>Justification</u> : Le PLU vise à une harmonisation de l'aspect des constructions sur l'ensemble du territoire en intégrant notamment des dispositions faisant référence au bâti traditionnel. La principale distinction entre le bourg ancien (UA) et les extensions plus récentes (UB-UC-AU) concerne le traitement des menuiseries et ouvertures visibles du domaine public.					

<table>
<tr><th colspan="6">Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</th></tr>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>AU</th><th>UC</th><th>Uh</th></tr>
<tr><th colspan="6">Clôtures</th></tr>
<tr><td>Pour l'ensemble des clôtures</td><td colspan="5">L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.
Les murs de clôtures en galets doivent être conservés avec possibilité de remaniement pour la création d'un accès ou l'implantation dans l'alignement d'une construction</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative</td><td colspan="5">Soit mur plein enduit dont la hauteur est limitée à 1,20m</td></tr>
<tr><td colspan="5">Soit mur bahut enduit dont la hauteur est limitée à 0,90 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,50m</td></tr>
<tr><td colspan="5">Soit un grillage doublé d'une haie mélangée composée d'essences locales</td></tr>
<tr><td colspan="5">Soit d'une haie mélangée d'essences locales</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Exception</u> : si la clôture prolonge une clôture existante d'une hauteur supérieure</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Clôtures implantées en limite de zone A et N</td><td colspan="5">Soit haie mélangée d'essences locales</td></tr>
<tr><td colspan="5">Soit grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales</td></tr>
<tr><td colspan="5">Murs de soubassement < ou = 0,40m</td></tr>
<tr><td colspan="5">Exclusion : tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).</td></tr>
<tr><th colspan="6">Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Dispositifs de production d'énergie renouvelable</td><td colspan="2">Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
Systèmes individuels solaires thermiques ou photovoltaïques autorisés en toiture si superficie > ou = 30% de la superficie du versant d'implantation.</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td colspan="5">L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.</td></tr>
<tr><td colspan="6"><u>Justification</u> : Le PLU émet des dispositions visant à préserver les murs en galets, éléments faisant partie intégrante du patrimoine du territoire. En outre, en dehors de prescriptions spécifiques dans les OAP, le règlement distingue le traitement des clôtures le long des voies et emprises publiques et des limites séparatives, des clôtures en limite de zone agricole et naturelle. Afin de gérer qualitativement la transition entre espace urbain et agricole ou naturelle, des clôtures végétalisées pouvant être doublées d'un grillage sont imposées.
Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Au regard de la qualité patrimoniale du bourgs ancien, des prescriptions sont spécifiées en zone UA (non visibles du domaine public et systèmes solaires sur toiture < ou = 30% de la surface du versant d'implantation)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</th></tr>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>AU</th><th>UC</th><th>Uh</th></tr>
<tr><td colspan="6">Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</td></tr>
<tr><td>Surfaces non imperméabilisées</td><td colspan="2">20% minimum de pleine terre</td><td colspan="2">30% minimum de pleine terre</td><td>40% minimum de pleine terre</td></tr>
<tr><td colspan="6"><u>Justification</u> : Le PLU émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l’imperméabilisation (espace de pleine terre) avec un pourcentage minimum fixé croissant en fonction de la densité des différentes zones urbaines (de 20% en zone UA à 40% en zone UC et Uh). Ces dispositions permettent ainsi de limiter le ruissellement des eaux pluviales et l’impact de l’urbanisation sur le milieu récepteur.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Obligations imposées en matière d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs</td></tr>
<tr><td colspan="6">Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.</td></tr>
<tr><td>Espaces libres et plantations</td><td>-</td><td>-</td><td>Compatibilité avec les OAP</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l’article L.151-23 du Code de l’urbanisme</td><td colspan="5">Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Dérogation</u> permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative pour un élargissement de voirie ou de création d'accès</td></tr>
<tr><td>Ouvrage de gestion des eaux pluviales</td><td colspan="4">Traitement paysager à dominante végétale</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Aires de stationnement</td><td colspan="4">Utilisation de revêtements perméables permettant l’infiltration des eaux de pluie si la nature du sol le permet pour les opérations d’aménagement d’ensemble</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="6"><u>Justification</u> : Les dispositions émises visent à limiter l’impact de l’urbanisation sur les boisements existants en exigeant une adaptation du projet. En outre, en fonction des enjeux spécifiques identifiés sur chaque zone à urbaniser et pour permettre une adaptation des obligations en matière d’espaces libres et de plantations, le règlement renvoie aux OAP. Le règlement vise également à la protection des éléments de paysages identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en termes de continuité écologique. Les zones UC et Uh ne comprennent pas de dispositions spécifiques sur les eaux pluviales et les aires de stationnement car ces zones ne sont pas destinées à recevoir des opérations d’aménagement d’ensemble.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="6">Stationnement</th></tr>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>AU</th><th>UC</th><th>Uh</th></tr>
<tr><td>Construction</td><td colspan="5">Sur le terrain propre de la construction en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Nombre de place de stationnement</td><td rowspan="2">-</td><td colspan="3">Obligation d'un nombre de stationnements supplémentaires correspondant aux nouveaux besoins générés selon les normes en vigueur</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td colspan="2">Abattement de 20% si bâtiment collectif ou opération d'ensemble avec mixité de fonction</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6"><u>Justification</u> : Le règlement rappelle l’obligation d’adapter le nombre de places de stationnement aux besoins générés par l’implantation de nouvelles constructions. Le règlement définit également des ratios à appliquer en fonction de la destination des constructions. Afin de rationaliser toutefois le nombre de places de stationnement, un taux de foisonnement est appliqué sur les zones pouvant potentiellement accueillir des opérations d’aménagement d’ensemble, partant du postulat que les constructions d’artisanat/commerce de détail/bureau ne sont pas occupées au même moment que les habitations.</td></tr>
</table>

1.2.1.4.3 Les équipements et réseaux

<table>
<tr><th colspan="6">Equipements et Réseaux</th></tr>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th>AU</th><th>UC</th><th>Uh</th></tr>
<tr><th colspan="6">Desserte par les voies publiques ou privées</th></tr>
<tr><td colspan="6">Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés
Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit</td></tr>
<tr><td colspan="6"><u>Justification :</u> Le PLU rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.</td></tr>
<tr><th colspan="6">Desserte par les réseaux</th></tr>
<tr><td>Eau potable</td><td colspan="5">Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite</td></tr>
<tr><td>Assainissement (eaux usées)</td><td>Raccordement à l'assainissement collectif imposé s'il existe, sinon assainissement autonome conforme à la règlementation</td><td colspan="2">Raccordement à l'assainissement collectif imposé</td><td colspan="2">Raccordement à l'assainissement collectif imposé s'il existe, sinon assainissement autonome conforme à la règlementation</td></tr>
<tr><td>Assainissement (eaux pluviales)</td><td colspan="5">Conservées sur la parcelle sauf impossibilité technique, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration
Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.
Les dispositifs pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention</td></tr>
<tr><td>Autres réseaux</td><td colspan="5">Installation en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique</td></tr>
<tr><td>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</td><td colspan="5">Dans le cadre d'opération d'ensemble, seront prévues des infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation</td></tr>
<tr><td colspan="6"><u>Justification</u> : Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis. Les dispositions en matière d'eaux pluviales visent à préconiser l'infiltration afin de limiter l'impact sur le milieu récepteur. Les dispositions sur les autres réseaux ont pour objectif d'en limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.</td></tr>
</table>

1.2.2. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics (UE)

1.2.2.1. Une Articulation avec les orientations du PADD

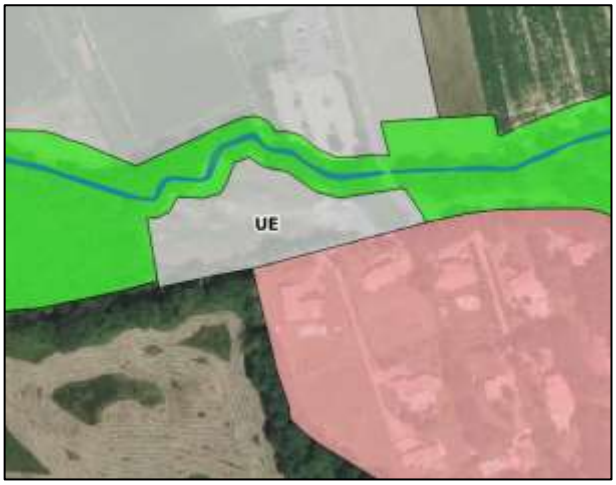
La définition de zones UE spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics vise à répondre à l'objectif du PADD de conforter le rôle de pôle d'équipements et services du bourg (axe 2).

1.2.2.2. Principes de délimitation de la zone UE

Le PLU identifie quatre zones UE :

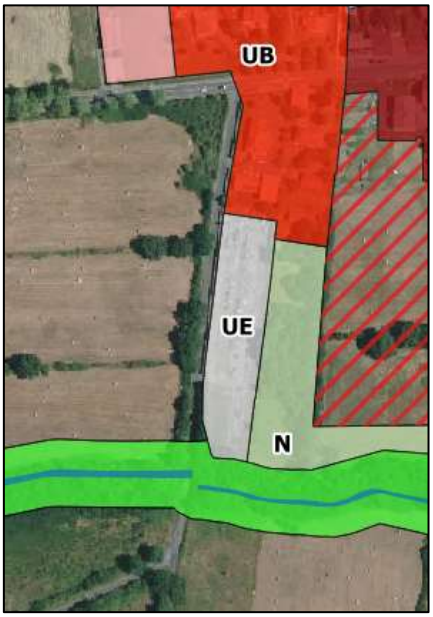
- La première intègre le groupe scolaire et le city-stade situé à l'Est du bourg,

- La seconde comprend les ateliers municipaux implantés au Nord-Ouest du bourg, en bordure de la Galage,



- La troisième intègre les équipements sportifs situés au Nord-Ouest du bourg, au-delà de la Galage.

- La dernière intègre le cimetière situé au Sud-Ouest du bourg.



Si le développement des équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics est permis sur l'ensemble des zones à vocation résidentielle, la définition de zones UE permet néanmoins de préciser le rôle de centralité de certains secteurs d'équipements tout en anticipant les nouveaux besoins potentiellement induits par le développement envisagé.

1.2.2.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, le principe retenu pour l'élaboration du règlement écrit de la zone UE vise à répondre à la volonté communale de renforcer son niveau d'équipements et de services en cohérence avec le développement projeté.

De plus, le règlement écrit a été conçu de façon à limiter les prescriptions en matière de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au regard des contraintes notamment techniques de ce type de construction.

1.2.2.3.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Dans cette zone, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Sont également autorisés les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Il est imposé un recul de 10 m par rapport aux cours d'eau en cohérence avec le recul défini dans les zones résidentielles.

1.2.2.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions
Non règlementé au regard des spécificités techniques des équipements publics.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
Clôtures	
Pour l'ensemble des clôtures	L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. Les murs de clôtures en galets doivent être conservés avec possibilité de remaniement pour la création d'un accès ou l'implantation dans l'alignement d'une construction Hauteur totale limitée à 2m
***Justification** : Le PLU émet des dispositions visant à préserver les murs en galets, éléments faisant partie intégrante du patrimoine du territoire.*	
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	
Dispositifs de production d'énergie renouvelable	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.
***Justification** : Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés*	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	
Obligation imposée en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	Au moins 10% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».
***Justification** : Le PLU émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l'imperméabilisation (espace de pleine terre) avec un pourcentage minimum fixé visant à limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.*	

Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	
	Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.
Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés *identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*	**Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale**
	Dérogation permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès
Justification : Le règlement de la zone UE vise à assurer une cohérence avec les dispositions des zones urbaines à vocation résidentielle en termes de protection des boisements (adaptation des projets, maintien des boisements identifiés).	

Stationnement	
Construction	**Sur le terrain propre de la construction** en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction
Justification : Le règlement rappelle l'obligation d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions.	

1.2.2.3.3 Les équipements et réseaux

Equipements et Réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit	
Justification : Le PLU rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.	
Desserte par les réseaux	
Eau potable	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite
Assainissement (eaux usées)	Raccordement à l'assainissement collectif imposé s'il existe, sinon assainissement autonome conforme à la règlementation
Assainissement (eaux pluviales)	Idem zones résidentielles
Autres réseaux	
Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	
Justification : Le PLU émet les même dispositions que dans les zones résidentielles pour répondre aux mêmes objectifs.	

1.2.3. Des zones à vocation économique (UF, UX et AUX)

1.2.3.1. Une Articulation avec les orientations du PADD

La définition des zones à vocation économique du PLU s'appuie d'une part sur la prise en compte des activités existantes et d'autre part sur la stratégie économique définie à l'échelle de la communauté de communes pour le bassin de vie de Rieumes et ce, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique (axe 3 du PADD).

1.2.3.2. Principes de délimitation des zones urbaines à vocation économique

Le PLU distingue :

- Une zone UF identifiée au niveau de l'entreprise de fabrication de feux d'artifices,
- Une zone UX correspondant aux activités situées en bordure de la RD632 à l'Est du bourg,
- Une zone AUX délimitée en continuité Ouest de la zone UX, au Sud de la RD632 et faisant l'objet d'une DUP pour une zone d'activités intercommunale.

1.2.3.2.1 Une prise en compte de l'entreprise de fabrication de feux d'artifices (UF)

La délimitation de la zone « UF » s'appuie sur le périmètre actuelle d'emprise de l'entreprise de fabrication de feux d'artifices Etienne Lacroix faisant l'objet d'arrêtés préfectoraux d'autorisation.

1.2.3.2.2 Le prise en compte d'activités existantes (UX)

La délimitation de la zone « UX » vise à permettre l'évolution des activités existantes situées le long de la RD632 à l'Est du bourg. La délimitation s'appuie sur l'emprise occupée par les activités, bâtiments et terrains occupés.

1.2.3.2.3 La zone d'activités (AUX)

La délimitation de la zone correspond au projet de création d'une zone d'activités intercommunale amorcée depuis de nombreuses années.

La délimitation de la zone s'appuie sur la délimitation de la DUP délivrée.

1.2.3.3. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant une mise en œuvre du PADD

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

La zone AUX à vocation d'activités située en bordure de la RD 632, fait ainsi l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation en cohérence avec le schéma d'aménagement envisagé lors de la DUP.

Cette OAP fixe des objectifs :

- **En matière de desserte et accessibilité**

L'objectif est de permettre une structuration de la desserte (principe de voirie et/ou gestion des accès) sur la zone afin que la zone ne soit desservie que par un accès unique sur la RD37I

L'OAP prévoit ainsi un maillage viaire connecté sur la RD37I intégrant un cheminement piéton.

- **En matière de gestion des eaux pluviales**

Il est rappelé la nécessité de gérer les eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette du projet.

- **En matière d'insertion paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques**

L'objectif est de permettre une bonne intégration de la future zone de développement dans le site dans lequel elle s'inscrit.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- Au traitement des abords de la zone à urbaniser via des prescriptions sur les clôtures et des plantations,
- Au traitement de voiries créées et de leurs abords.

- **En matière de modalités d'ouverture à l'urbanisation et d'échéancier**

L'urbanisation de la zone AUX pourra se faire dès l'approbation du PLU et est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.2.3.4. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation économique sont les suivantes :

- Adapter le règlement aux différentes typologies de zones accueillant ou devant accueillir des activités,

- Garantir un développement économique en cohérence avec la stratégie intercommunale et assurer la pérennité des activités économiques existantes,

- Adapter le développement projeté à la capacité des réseaux (assainissement collectif, gestion du pluvial, …) limitant l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur,

- Favoriser une bonne intégration des zones dans leur environnement.

1.2.3.4.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation économique (UF, UX et AUX) sont destinées à recevoir des constructions à vocation d'activités.

Certaines destinations sont exclues de l'ensemble des trois zones, à savoir :

- Les exploitations agricoles et forestières et les habitations qui apparaissent non compatibles avec la vocation de la zone,

- La restauration : l'objectif est ainsi de recentrer ce type d'activités dans le bourg en cohérence avec l'objectif de renforcer la centralité du bourg et compléter l'offre de proximité,

- Les hébergements hôteliers et touristiques : comme pour la restauration, il s'agit de recentrer ce type d'activités dans le bourg,

- Les cinémas, certains équipements d'intérêt collectif et de services publics et les centres de congrès et d'exposition, en raison de leur inadéquation avec la vocation des deux zones.

En outre, afin de prendre en compte les spécificités de chacune de ces zones, les destinations autorisées diffèrent.

Destination ou sous-destination autorisées et conditions éventuelles	Zones concernées	Justification
Constructions à destination d'artisanat et au commerce de détail, , activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle et locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	***UX et AUX***	Ces destinations visées apparaissent en cohérence avec la vocation des zones UX et AUX
Commerce de gros	***AUX***	Cette destination apparait en cohérence avec la vocation de la zone intercommunale.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et autres équipements recevant du public	***UX et AUX***	Cette destination, qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle est compatible aux deux zones
Industrie, Entrepôt et bureau	***UF, UX et AUX***	Toutes les zones sont compatibles avec ce type d''activités

Sont également autorisées les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Il est imposé un recul de 10 m par rapport aux cours d'eau en cohérence avec le recul défini dans les autres zones urbaines.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Technologiques (PPRT), les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRT annexé au présent PLU.

1.2.3.4.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

<table>
<tr><th colspan="4">Volumétrie et implantation des constructions</th></tr>
<tr><th></th><th>UX</th><th>AUX</th><th>UF</th></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td colspan="2">maximum 40% de la superficie de terrain d'assiette</td><td>maximum 60% de la superficie de la zone</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Hauteur maximale des constructions (à sablière ou à l’acrotère)</td><td colspan="2">8 m à la sablière ou à l’acrotère</td><td>12 m à la sablière ou à l’acrotère</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Exception</u> Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU en cas de réhabilitation, rénovation ou extension et pour des raisons techniques</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</td><td>• 10 m minimum par rapport aux RD632
• 3 m minimum pour les autres voies et emprises publiques</td><td>• 10 m minimum par rapport à la RD632 et RD37I
• 3 m minimum pour les autres voies et emprises publiques</td><td>6 m minimum des voies et emprises publiques</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Exception</u> pour les extensions et aménagements des constructions existantes</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation par rapport aux limites séparatives</td><td colspan="2">Recul de 3 m minimum avec L=H/2</td><td>Recul de 5 m minimum avec L=H/2</td></tr>
<tr><td><u>Exception</u> pour les extensions et aménagements des constructions existantes</td><td>-</td><td><u>Exception</u> pour les extensions et aménagements des constructions existantes</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Justification</u> :

Le règlement des zones d’activités vise à s’adapter aux caractéristiques de chaque zone. S’agissant de l’emprise au sol, celle-ci est inférieure en zone UX au regard de la situation des activités non intégré dans une zone d’activités aménagée. La limitation de l’emprise au sol vise à encadrer le développement des activités existantes.

La hauteur autorisée en zone UF est destinée à prendre en compte les spécificités des bâtiments techniques liée à l’activité industrielle existante.

Les recul d’implantation en zone UX et AUX, se situant sur le même axe sont harmonisées.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</th></tr>
<tr><th></th><th>UX</th><th>AUX</th><th>UF</th></tr>
<tr><th colspan="4">Aspect extérieur, façades et toitures des constructions</th></tr>
<tr><td colspan="4">Façades</td></tr>
<tr><td>Matériaux</td><td colspan="3">L’usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Teinte</td><td colspan="3">Tons mats</td></tr>
<tr><td colspan="3">Façades latérales et arrières des constructions traitées dans des teintes uniformes à la façade principale</td></tr>
<tr><td colspan="4">Couverture</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Toiture</td><td colspan="3">Tons mats</td></tr>
<tr><td colspan="2">Matériaux de type tôle galvanisée ou ondulée interdits
Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que pour les appareillages techniques seront masqués par le biais d’un acrotère sauf impossibilité technique</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Justification</u> : Les dispositions émises visent à assurer l’intégration des bâtiments dans le paysage au regard notamment de leur situation en vitrine de la RD632 pour les zones UX et AUX</td></tr>
<tr><th colspan="4">Clôtures</th></tr>
<tr><td>Hauteur</td><td colspan="3">Hauteur maximale 2m</td></tr>
<tr><td>Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publique</td><td colspan="2">Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront être réalisées en grille ou grillage de couleur vert ou gris, les supports et poteaux devront être de la même couleur. Elles devront être doublées d’une haie composée d’essences locales</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Autres clôtures</td><td colspan="2">• Soit similaires à celles implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques
• Soit grille ou grillage doublés d’une haie d’essences locales</td><td rowspan="2">• Soit grillage doublé d’une haie mélangée d’essences locales
• Soit haie mélangée d’essences locales</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Exception</u> clôture existante pour extension ou restauration à l’identique</td><td><u>Exception :</u> sécurité</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Justification</u> : les dispositions émises visent à limiter l’impact visuel des clôtures en privilégiant des clôtures grillagées et/ou des clôtures végétalisées et à harmoniser à l’échelle du territoire le traitement des clôtures en zone d’activités</td></tr>
</table>

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère			
	UX	**AUX**	**UF**
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales			
Dispositifs de production d'énergie renouvelable	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.		
Justification ***: Comme pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est encouragée.***			

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
	UX	**UXg**	**UF**
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables			
Surfaces non imperméabilisées	15% minimum de pleine terre		30% minimum de pleine terre
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs			
Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés *identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*	**Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale**		
	Dérogation permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès		
Espaces libres et plantations	Aménagement paysager à dominante végétale		-
Aires de stationnement	Traitement paysager et planté (1 arbre pour 4 places) de façon isolé ou en bosquet Revêtement perméable privilégié		-
Aire de stockage de matériaux et dépôts de matériaux	Masqués par des haies mélangées telle qu'elles masquent, dans la mesure du possible, les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur		-
Justification ***: Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, un coefficient d'espace de pleine terre a été défini. Dans les zones UX et AUX, les aires de stationnement seront en outre, de façon préférentielle réalisées via des revêtements perméables.*** ***Les dispositions émises pour les zones UX et AUX notamment visent à privilégier un traitement paysager qualitatif des abords des constructions à vocation d'activités (traitement des surfaces non bâties, aires de stationnement plantées, mise en place de haies pour masquer les réservoirs et dépôts, …).*** ***La zone UF fait l'objet d'un traitement différent en raison de sa situation à l'écart de tout axe passant ou zone bâtie.***			

Stationnement			
	UX	**AUX**	**UF**
Construction	**Sur le terrain propre de la construction** en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction		
Nombre de place de stationnement	Obligation d'un nombre de stationnements supplémentaires correspondant aux nouveaux besoins générés selon les normes en vigueur		
Justification ***: Le règlement rappelle l'obligation d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins générés par l'implantation de nouvelles constructions. Le règlement définit également des ratios à appliquer en fonction de la destination des constructions.***			

1.2.3.4.3 Les équipements et réseaux

<table>
<tr><th colspan="4">Equipements et Réseaux</th></tr>
<tr><th colspan="4">Desserte par les voies publiques ou privées</th></tr>
<tr><th></th><th>UX</th><th>AUX</th><th>UF</th></tr>
<tr><td colspan="4">Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit</td></tr>
<tr><td><u>Exception :</u></td><td></td><td>Si des prescriptions spécifiques ont été émises les OAP</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Justification</u> : La commune souhaite encadrer les caractéristiques des voies et accès pour des critères de sécurité et afin de garantir une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.</td></tr>
<tr><th colspan="4">Desserte par les réseaux</th></tr>
<tr><td>Eau potable</td><td colspan="3">Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite</td></tr>
<tr><td>Assainissement (eaux usées)</td><td>Raccordement à l'assainissement collectif imposé s'il existe sinon dispositif autonome conforme aux dispositions réglementaires</td><td>Raccordement à l'assainissement collectif imposé</td><td>Raccordement à l'assainissement collectif imposé s'il existe sinon dispositif autonome conforme aux dispositions réglementaires</td></tr>
<tr><td>Assainissement (eaux pluviales)</td><td colspan="3">Conservées sur la parcelle sauf impossibilité technique, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Les dispositifs pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention</td></tr>
<tr><td>Autres réseaux</td><td colspan="3">Installation en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique</td></tr>
<tr><td>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</td><td colspan="3">Dans le cadre d'opération d'ensemble, seront prévues des infrastructures (fourreaux, chambres, …) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Justification</u> : Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis. Les dispositions en matière d'eaux pluviales visent à préconiser l'infiltration afin de limiter l'impact sur le milieu récepteur. Les dispositions sur les autres réseaux ont pour objectif d'en limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.</td></tr>
</table>

1.2.4. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes

1.2.4.1. Une articulation avec les orientations du PADD

Un des objectifs du PLU est de considérer l'activité agricole tant dans sa dimension spatiale qu'économique via :

- Le maintien du bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protections sanitaires existants et la prise en compte des circulations agricoles,

- La limitation de la fragmentation des îlots agricoles et une modération de consommation d'espace.

Pour cela, sur la base d'un travail effectué en phase diagnostic, d'un questionnaire envoyé aux agriculteurs et puis en concertation avec les élus notamment, une identification des enjeux agricoles a été réalisée en superposition des tâches urbaines existantes. Cette dernière a permis :

- De localiser les secteurs actuellement à vocation agricole ou présentant un potentiel agricole pour la définition des zones A du PLU,

- De pouvoir intégrer la dimension agricole dans les critères d'analyse pour la définition des zones urbaines et à urbaniser.

1.2.4.2. Principes de délimitation des zones

Couvrant près de 75% du territoire, les zones A circonscrivent la grande majorité des terres à vocation agricole du territoire (hors zones de développement urbain, abords de cours d'eau et principaux espaces relevant d'un intérêt en termes de biodiversité et de continuité écologique).

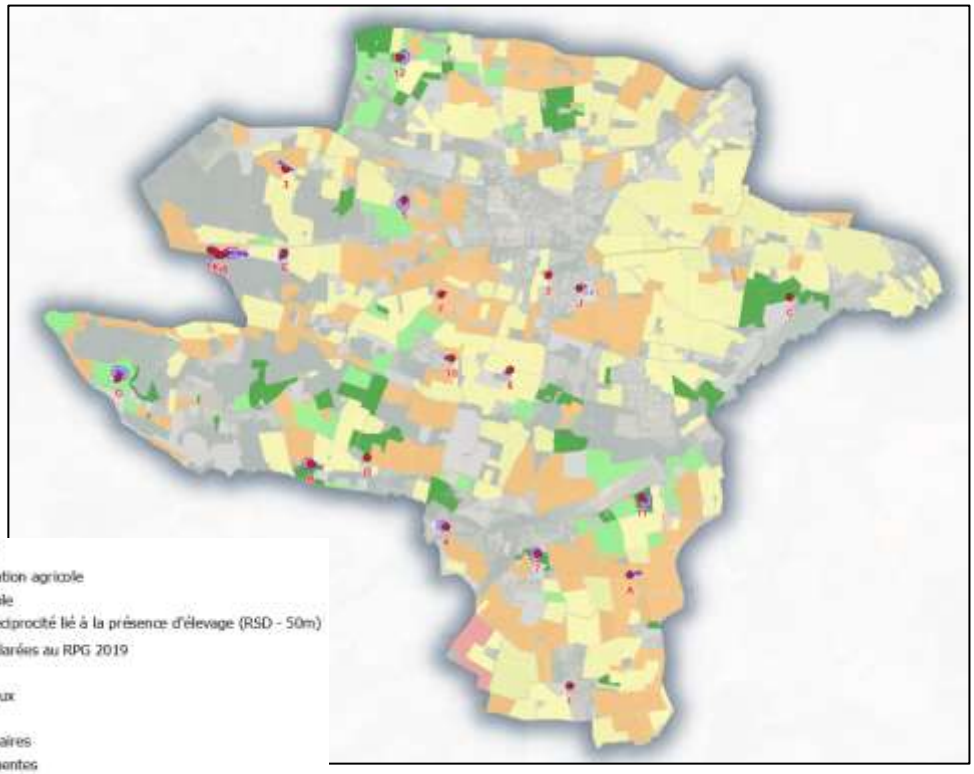


Figure 7- Délimitation de la zone agricole A en fonction des principaux enjeux agricoles identifiés

La zone agricole comprend un sous-secteur, le secteur Ace qui correspondant à un secteur non bâti à vocation agricole mais présentant des enjeux en termes de biodiversité. Plusieurs zones Ace ont donc ainsi été définies sur le territoire, reprenant les éléments mis en évidence dans le cadre de l'Atlas de Biodiversité Communal.

Un secteur Aa, constituant un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées est en outre délimité à l'Ouest du territoire, au lieu-dit Laroche afin de permettre la création de logements pour des saisonniers dans des bâtiments existants et l'éventuelle création d'hébergements de type gîtes.

1.2.4.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivants :

- Préserver l'activité agricole du territoire,
- Encadrer les évolutions des constructions d'habitations existantes en zone agricole,
- Protéger les espaces naturels sensibles,
- Favoriser une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

1.2.4.3.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole. Ainsi, en plus des constructions à destination agricole et des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, le règlement de la zone A du PLU autorise :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme,

Il s'agit ainsi de permettre l'évolution des constructions d'habitations présentes dans la zone. Pour autant, le règlement vise à encadrer les évolutions possibles pour limiter l'impact sur les zones agricoles conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Dans le secteur Ace, seules sont autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Aa, sont également autorisées les hébergements, hôtels et autres hébergements touristiques dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'exploitation agricole existante.

A noter qu'un recul de 10m est imposé aux constructions le long des cours d'eaux afin de préserver des espaces tampons permettant de limiter les pressions sur ces derniers et leurs milieux associés et que des dispositions spécifiques ont été émises concernant les zones inondables.

En outre, pour les secteurs concernés par le PPRT lié à l'entreprise de fabrication de feux d'artifices, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRT annexé.

1.2.4.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions		
	A	**Ace**
Emprise au sol	Habitation existante : maximum 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'approbation dans la limite de 200 m² d'emprise au sol	-
	Annexes (hors piscines) : 50m² d'emprise au sol supplémentaire Piscines: 50m² de surface de bassin	-
Hauteur maximale des constructions (à sablière ou à l'acrotère)	Construction d'habitation : 7m Hauteur totale des annexes des habitations : 4m	-
	Exceptions: Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU ou pour des constructions à destination agricole	-
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul minimal de 6 m	
	Exception pour les extensions et aménagements des constructions existantes	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul de 3 m minimum	
	Exception pour les extensions et aménagements des constructions existantes	
Justification : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines et à urbaniser. ***L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère agricole de la zone.*** ***Afin de respecter les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'évolution des constructions d'habitation et l'implantation de leurs annexes font l'objet de dispositions spécifiques en termes de zone d'implantation, de conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes afin d'allier pérennité des terres agricoles et gestion des habitations existantes.*** ***La zone Ace est une zone non bâtie dans laquelle seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.*** ***A noter que la zone Aa, les occupations et utilisations des sols devant se faire dans le volume existant aucune règle spécifique n'a été émise.***		
Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère		

	A	ACe
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions		
Façades		
Matériaux	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit	
Teinte	Bâti agricole :Teintes non réfléchissantes	
	Habitation : Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne et bois laissé naturel autorisé	
Couverture		
Toitures en pente		
Toiture	Deux pans minimum Bâti agricole : rapport minimum 1/3-2/3	
Pente	Habitation : Comprises entre 30% et 35%	
Débord de toit	Habitation : en l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord sur la façade principale d'au moins 30 cm	
Matériaux	Habitation : Matériaux de couverture des toitures seront en tuile canal ou similaire dans la forme et dans l'aspect dans des tons conformes à la palette de couleur	
Exceptions pour l'habitation : *une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires, les toitures existantes réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique*		
Toitures plates ou terrasses		
	Habitation : **Admises à condition** qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments	
Justification : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, les bâtiments agricoles font l'objet de dispositions spécifiques de façon à assurer leur intégration dans le paysage. ***Dans cette optique d'intégration paysagère, la règle sur les couvertures des bâtiments agricoles vise à assurer une cohérence avec les bâtiments existants et éviter l'émergence de toits mono-pente généralement observés pour les bâtiments comprenant des panneaux photovoltaïques.*** ***La zone Ace est une zone non bâtie dans laquelle seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.***		

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
	A	**ACe**
Clôtures		
Pour l'ensemble des clôtures	L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. Les murs de clôtures en galets doivent être conservés avec possibilité de remaniement pour la création d'un accès ou l'implantation dans l'alignement d'une construction	
	• Soit grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales • Soit une haie mélangée d'essences locales	
	Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.	
	Ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture pour permettre la circulation de la petite faune	
	Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne devront pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.	
	Exclusion : tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).	
	Exceptions: clôtures antérieures à la date d'approbation du PLU pourront être étendues à l'identique	
Justification : **Le caractère non bâti des clôtures vise à participer à une bonne intégration des constructions dans l'espace rural ainsi qu'au maintien de continuités écologiques.**		
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales		
Dispositifs de production d'énergie renouvelable	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.	
Justification : En cohérence avec l'ensemble des zones du PLU, **la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables est recommandée.**		

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
	A	**ACe**
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs		
	Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.	
Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés *identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme*	Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale	
	Dérogation permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès *La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation*	
Justification : Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement par des essences locales des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu notamment écologique qu'ils représentent. Il est toutefois précisé que les espaces boisés sont appréhendés de manière globale et que la protection émise ne vise pas à remettre en cause leur exploitation.		

Stationnement		
	A	**ACe**
Construction	Sur le terrain propre de la construction en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction	
Justification : Reprise du règlement national d'urbanisme afin d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de la construction.		

1.2.4.3.3 Les équipements et réseaux

Equipements et réseaux		
	A	**ACe**
Desserte par les voies publiques ou privées		
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés		
Justification **: Le règlement du PLU appelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.**		
Desserte par les réseaux		
Eau potable	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite	
Eaux usées	Raccordement à l'assainissement collectif imposé s'il existe, sinon assainissement autonome conforme à la règlementation.	
Justification **: Le règlement impose un raccordement aux réseaux pour les constructions qui le nécessitent.**		

1.2.5. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune

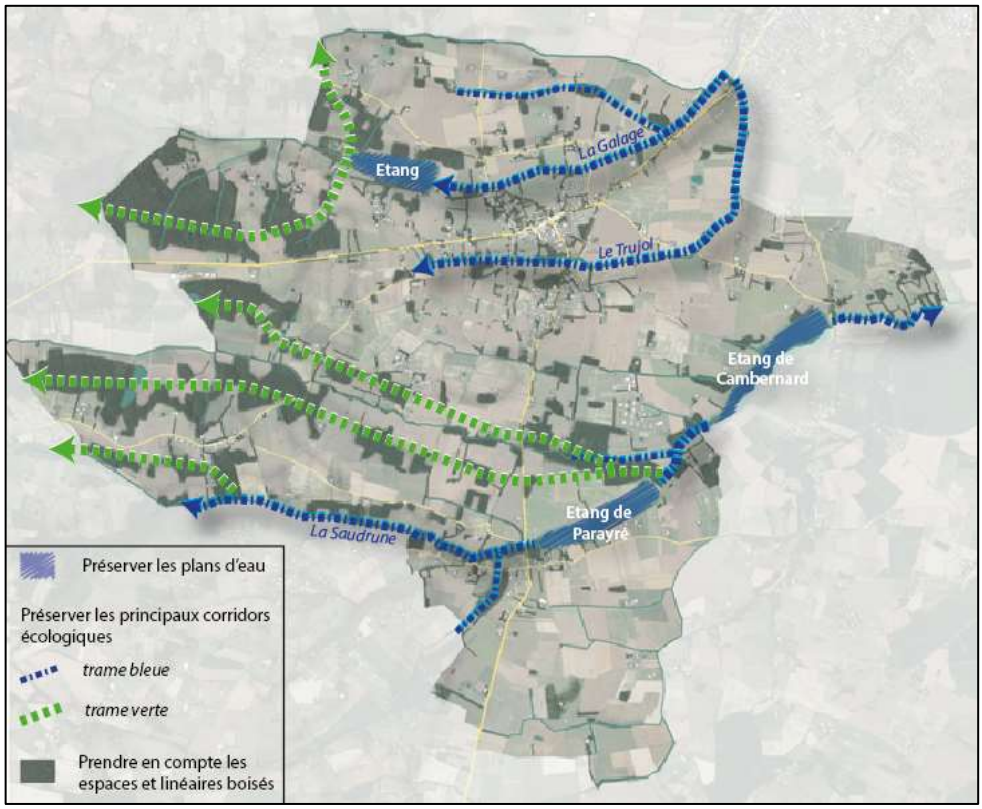
1.2.5.1. Une Articulation avec les orientations du PADD

Dans le PADD, la commune affiche sa volonté de préserver les espaces naturels sensibles et les corridors écologiques.

Afin de prendre en compte ces orientations, un travail d'analyse a été réalisé afin :

- D'identifier les continuités écologiques, secteurs boisés, milieux et zones humides, etc. qui présentent un fort enjeu environnemental,
- De caractériser la sensibilité environnementale de chacun des quartiers.

La délimitation des zones naturelles vise ainsi à répondre à ces objectifs, en cohérence avec la carte du PADD.



1.2.5.2. Principes de délimitation des zones

Afin de prendre en compte les différentes spécificités des zones naturelles, la délimitation des zones naturelles s'est effectuée selon les modalités suivantes :

Zone	Secteurs concernés
N : zone naturelle	*Espaces naturels ceinturant une partie du bourg et bordant une partie du Nord du quartier Paraye*
Nce : zone naturelle de protection des continuités écologiques	*Principales continuités écologiques identifiées reprenant l'ensemble des milieux et zones humides du territoire et les masses boisées s'étirant à l'Ouest du territoire*
Na : secteur dédié aux activités économiques isolées	*Activité isolée située en limite du quartier En Castagné*
Ne : secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics	*Equipements épuratoires (ancienne et nouvelle stations) situés au Nord-Est du bourg aux abords de la Galage et parc boisé situé en continuité du city-stade à l'Est du bourg*

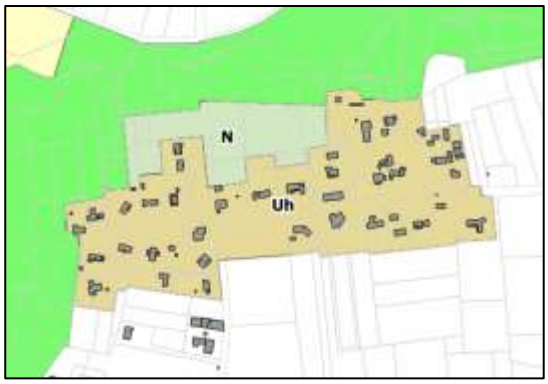
Parmi ces secteurs, les secteurs Na et Ne constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), en ce qu'ils autorisent l'implantation de constructions nouvelles.

Conformément à l'article L.151-12 du CU, alinéa 2, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

1.2.5.2.1 Une préservation des espaces naturels dit « ordinaire » (N) et une prise en compte renforcée de espaces sensibles (NCe)

La zone naturelle « N » délimitée permet :

- D'une part d'assurer au Sud du bourg et sur le Nord du quartier Parayre, une zone tampon entre zones bâties et à urbaniser et continuités écologiques de la trame bleue, respectivement, le Trujol et la Saudrune,



- D'autre part, de préserver, au Nord du bourg, un espace sensible au niveau paysager.

La zone naturelle de préservation des continuités écologiques (Nce) intègre les principaux espaces sensibles identifiés sur le territoire qui constituent notamment des zones sensibles en matière de continuités écologiques de la trame verte et bleue et de la biodiversité.

Délimitation de la zone Nce sur le territoire

1.2.5.2.2 Garantir la pérennité d'activités existantes autres qu'agricoles situées dans l'espace rural (Na)

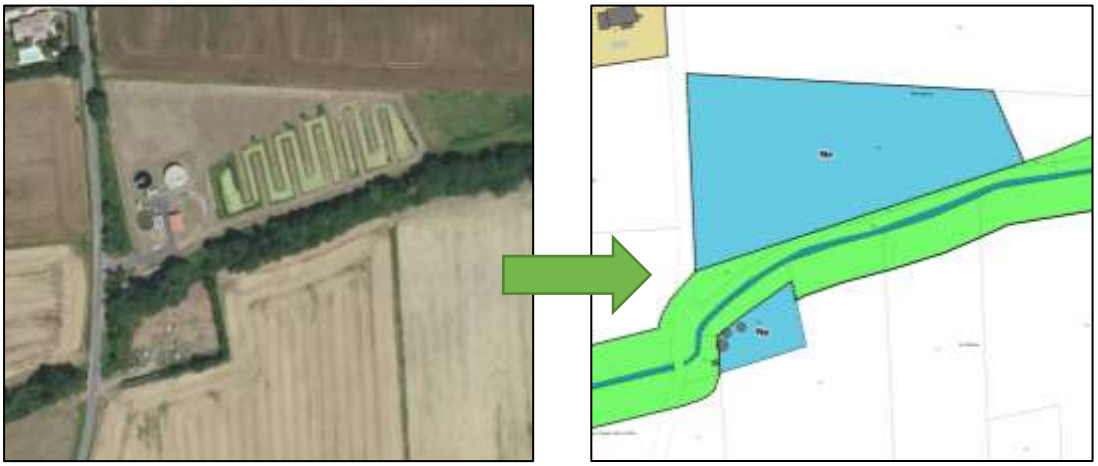
Le code de l'urbanisme ne permettant pas les extensions en zone naturelle des constructions autres que celles à destination d'habitation, une zone « Na » a donc été définie pour l'activité isolée située en limite du quartier En Castagné afin que cette dernière puisse évoluer.

Il s'agit ainsi de permettre l'évolution de cette entreprise tout en l'encadrant (destination et emprise). La délimitation de la zone s'appuie en majeure partie sur l'existant (bâtiments et terrains occupés) et offre une bande d'une vingtaine de mètres au Sud afin de permettre son évolution.

1.2.5.2.3 Identifier les équipements publics et d'intérêt collectif situés dans l'espace rural(Ne)

Trois zones Ne ont été délimitées sur le territoire :

- Deux d'entre elles, situées aux abords de la Galage reprennent l'emprise des équipements épuratoires de la commune, y compris l'ancienne station d'épuration,



- La troisième intègre le parc boisé jouxtant la zone d'équipements définie au niveau du groupe scolaire et du city-stade à l'Est du bourg afin d'y permettre une éventuelle valorisation de cet espace.

1.2.5.3. Dispositions édictées par le règlement écrit pour la mise en œuvre du PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones naturelles sont les suivants :

- Prendre en compte les espaces à enjeux identifiés dans l'atlas de biodiversité communal,
- Préserver les principales continuités écologiques qui structurent le territoire,
- Limiter les pressions urbaines sur les cours d'eau,
- Préserver les éléments structurants du paysage,
- Assurer la pérennité voire le développement d'activités spécifiques.

1.2.5.3.1 La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En raison de la vocation naturelle de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées notamment sur la zone NCe pour ne pas ne pas générer d'incidences notables sur ces espaces. Ainsi, excepté dans la zone NCe qui est non bâtie, le PLU permet :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

Il s'agit ainsi de permettre l'évolution des constructions d'habitations présentes. Pour autant, le règlement vise à encadrer les évolutions possibles pour limiter l'impact sur les zones naturelles conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une autorisation d'urbanisme ou nécessaires à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

La zone N comprend toutefois deux secteurs liés à des enjeux particuliers (cf. description faite précédemment) qui, en plus des occupations des sols prévues ci-dessus offrent chacune des possibilités différentes en fonction de leurs spécificités :

- **Un secteur Na** permettant également les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU afin de garantir la pérennité d'activités existantes sans pour autant permettre la création de nouvelles,
- **Un secteur Ne** autorisant les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dans le secteur NCe, l'urbanisation est davantage encadrée au regard de l'objectif de protection des espaces sensibles identifiés.

1.2.5.3.2 Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

<table>
<tr><th colspan="5">Volumétrie et implantation des constructions</th></tr>
<tr><th></th><th>N</th><th>Na</th><th>Ne</th><th>Nce</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Emprise au sol</td><td colspan="2"><u>Extension pour habitation</u>
maximum 30% supplémentaire par rapport à l’emprise existante à l’approbation du PLU dans la limite de 200 m² d’emprise au sol totale</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Annexe d'une habitation</u>
50m² pour un bassin de piscine et 50m² supplémentaire pour autres annexes</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td><u>Autres constructions</u>

maximum 20% de la superficie du terrain d’assiette du projet</td><td><u>Autres constructions</u>

maximum 10% de la superficie du terrain d’assiette du projet</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Hauteur maximale des constructions</td><td colspan="2"><u>Construction d'habitation</u> : 7m à la sablière ou à l’acrotère

<u>Annexes des habitations</u> : 4m de hauteur totale</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td><u>Autres constructions :</u> 8m de hauteur totale</td><td><u>Autres constructions :</u> 10m de hauteur totale</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Exception</u> Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</td><td colspan="4">Recul minimal de 6 m de la limite d’emprise</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Exception</u> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation par rapport aux limites séparatives</td><td colspan="4">3m minimum</td></tr>
<tr><td colspan="4"><u>Exceptions</u> pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Justification</u> : Afin d’assurer une cohérence globale à l’échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d’habitation est similaire à celle des zones urbaines et à urbaniser et de la zone agricole.

L’implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère naturel de la zone.

Afin de respecter les dispositions de l’article L151-12 du code de l’urbanisme, l’évolution des constructions d’habitation et l’implantation de leurs annexes font l’objet de dispositions spécifiques afin d’allier pérennité des espaces naturels et gestion des habitations existantes.</td></tr>
</table>

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère				
	N	**Na**	**Ne**	**Nce**
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions				
Façades				
Matériaux	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit			
Teinte	Habitations et annexes : Respect de la palette des matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne. Bois laissé naturel est autorisé. Autres constructions : Tons non réfléchissants			
Couverture				
Toitures en pente				
Toiture	Habitations et annexes : deux pans minimum			
Pente	Habitations et annexes : Comprises entre 30% et 35%			
Débord de toit	Habitations et annexes : En l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord sur la façade principale d'au moins 30 cm			
Matériaux	Habitations et annexes : Matériaux de couverture des toitures seront en tuile canal ou similaire dans la forme et dans l'aspect dans des tons conformes à la palette de couleur			
	Exceptions : *une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires, les toitures existantes réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique*			
Toitures plates ou terrasses				
	Habitations et annexes : Admises à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments			
Justification : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, les bâtiments techniques autres que les habitations et leurs annexes font l'objet de dispositions spécifiques de façon à assurer leur intégration dans le paysage.				

<table>
<tr><th colspan="5">Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</th></tr>
<tr><th></th><th>N</th><th>Na</th><th>Ne</th><th>Nce</th></tr>
<tr><th colspan="5">Clôtures</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Pour l’ensemble des clôtures</td><td colspan="4">L’usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit.

Les clôtures en galets doivent être conservées avec possibilité de remaniement pour la création d'un accès ou l'implantation dans l'alignement d'une construction</td></tr>
<tr><td colspan="4">Soit grillage doublé d’une haie mélangée d’essences locales
Soit une haie mélangée composée d’essences locales

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m.

Clôture dotée d'ouvertures en pied (0,15 m x 0,15 m) disposées régulièrement tous les 10m afin de permettre la circulation de la petite faune terrestre.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4"><u>Exclusion :</u> tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Justification</u> : Le caractère non bâti des clôtures vise à participer à une bonne intégration des constructions dans l’espace rural et ce, en cohérence avec la zone agricole (A).</td></tr>
<tr><th colspan="5">Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</th></tr>
<tr><td>Dispositifs de production d’énergie renouvelable</td><td colspan="4">L’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable pour l’approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est encouragée.</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Justification</u> : En cohérence avec l’ensemble des zones du PLU, la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables est recommandée.</td></tr>
</table>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions				
	N	**Na**	**Ne**	**Nce**
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs				
	Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.			
Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	**Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale**			
	Dérogation permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès.			
	La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation.			
***Justification** : Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement par des essences locales des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu notamment écologique qu'ils représentent. Il est toutefois précisé que les espaces boisés sont appréhendés de manière globale et que la protection émise ne vise pas à remettre en cause leur exploitation.*				

Stationnement				
	N	**Na**	**Ne**	**Nce**
	Sur le terrain propre de la construction en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction			
***Justification** : Reprise du règlement national d'urbanisme afin d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de la construction.*				

1.2.5.3.3 Les équipements et réseaux

<table>
<tr><th colspan="6">Equipements et Réseaux</th></tr>
<tr><th colspan="6">Desserte par les voies publiques ou privées</th></tr>
<tr><th></th><th>N</th><th>Na</th><th>Ne</th><th>Nce</th></tr>
<tr><td colspan="5">Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Justification</u> : Le règlement du PLU rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.</td></tr>
<tr><th colspan="6">Desserte par les réseaux</th></tr>
<tr><th></th><th>N</th><th>Na</th><th>Ne</th><th>Nce</th></tr>
<tr><td>Eau potable</td><td colspan="4">Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite</td></tr>
<tr><td>Assainissement (eaux usées)</td><td colspan="4">Assainissement autonome conforme à la règlementation pour toute construction ou installation qui le nécessite.</td></tr>
<tr><td>Assainissement (eaux pluviales)</td><td></td><td>Idem zones urbaines et à urbaniser</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Justification</u> : Le règlement impose un raccordement aux réseaux pour les constructions qui le nécessitent.</td></tr>
</table>

1.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

1.3.1. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration du des mobilités dans le bourg

En cohérence avec les orientations définies par le PADD, notamment en termes de mobilités, le PLU identifie 11 emplacements réservés au bénéfice de la commune répondant à des besoins identifiés en matière d'amélioration des déplacements :

- Un élargissement de voirie concernant la voie communale 9 longeant le cimetière (ER 2) et trois aménagements de carrefour dont 1 dans le bourg et 2 au quartier Le Parayre sont projetés afin d'adapter le dimensionnement aux circulations et sécuriser les déplacements,

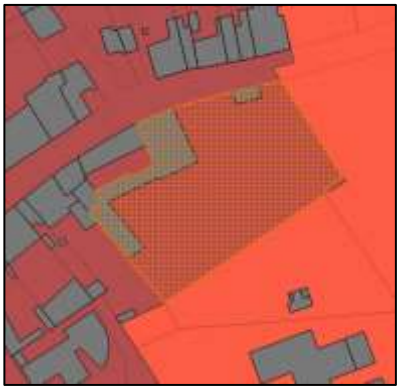
- Cinq créations de liaisons douces sont projetées. L'ER1, est destiné la création d'une piste cyclable entre la sortie Est du bourg et Saint-Lys le long de la RD632, les ER3,4 et 6 sont destinés à créer des perméabilités piétonnes au Sud du bourg et l'ER7 vise à la création d'un cheminement piéton le long de la Galage en direction de Saint-Lys,

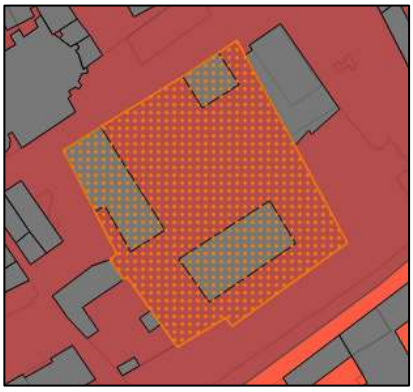
- Un emplacement est prévu pour déplacer l'arrêt de bus existant au quartier Le Parayre (ER9) le long de la RD7, afin de le rendre plus sécure.

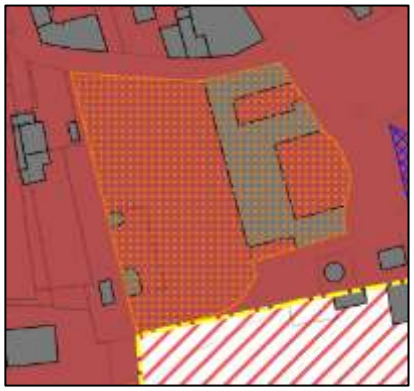
1.3.2. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire

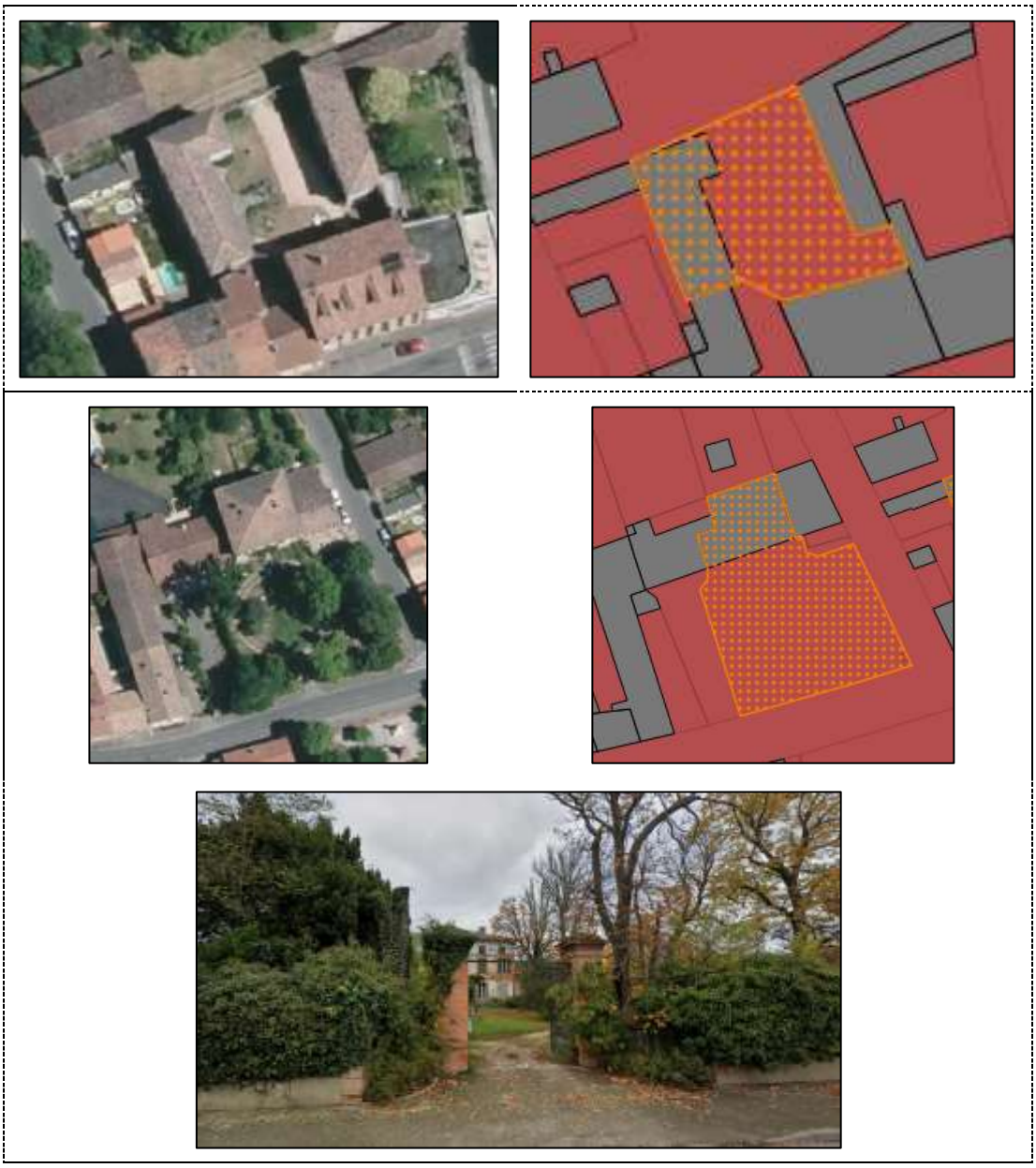
L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

Le PLU identifie, en cohérence avec l'orientation définie dans le PADD, six ensembles patrimoniaux remarquables composés d'une bâtisse de son parc et/ou de ses dépendances.









En outre a été identifiées au titre de l'article L.151-19 du CU les douves présentes au niveau du quartier de la Salvetat.

Eléments de paysages à protéger au titre du L.151-19 du CU

Cette identification a trois conséquences importantes :

- La soumission a permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment concerné,
- La soumission à déclaration préalable des travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément protégé,
- Le respect des dispositions spécifiques dans le règlement visant à ce que tous travaux ou constructions ne remettent pas en cause ces éléments caractéristiques.

1.3.3. Des éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, **les principaux éléments boisés (espaces et linéaires boisés)** du territoire qui contribuent à assurer la continuité écologique sur le territoire, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

Le règlement émet des dispositions précisant que les boisements identifiés doivent être maintenus et qu'en cas d'abattage, remplacés par des essences locales.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut néanmoins être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

Ce classement a été privilégié par rapport à celui en Espaces Boisés Classés afin de faciliter leur gestion et la réalisation d'éventuels travaux liés aux réseaux (lignes électriques, réseau d'assainissement, etc.) ou à la gestion des cours d'eau.

Ont également été identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les zones humides** recensées sur le territoire. Afin de garantir leur préservation, le règlement émet des dispositions spécifiques interdisant tout travaux,

toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de ces zones.

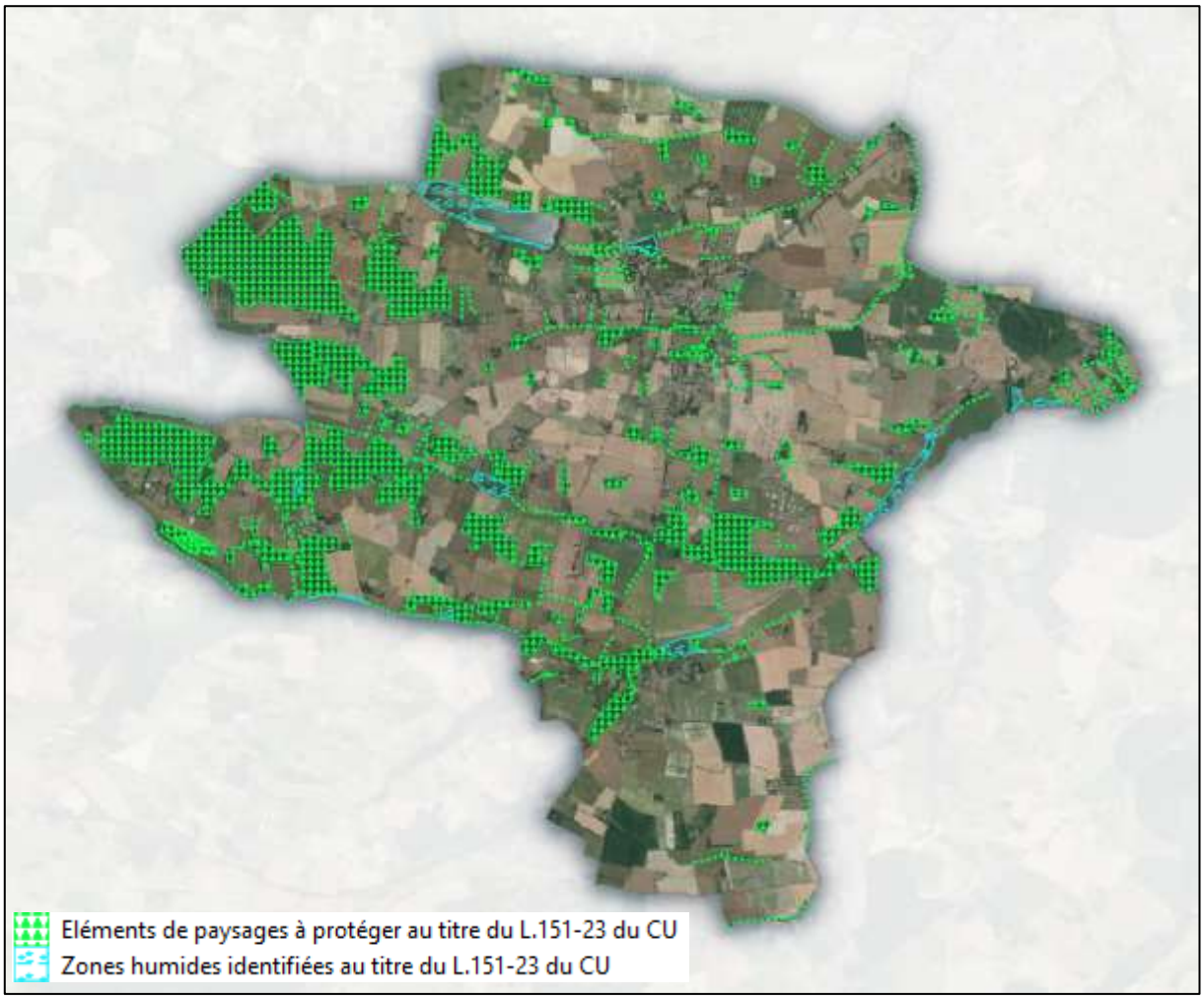


Figure 8- Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

2. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

2.1. METHODE UTILISEE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF)

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation *« expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques »*.

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers générée par le PLU, il a été distingué :

- **Le potentiel offert en densification ou renouvellement urbain des espaces bâtis** (cf. chapitre du diagnostic sur le potentiel de densification et de mutabilité).

  Ce potentiel étant issu de renouvellement urbain, de la division de parcelles déjà bâties (espaces de jardins majoritairement clôturés ayant perdu toute vocation agricole ou naturelle) ou d'un comblement de dents creuses présentes dans le tissu urbain (parcelles ou groupes de parcelles non bâties, insérées dans le tissu urbain inférieure à 1ha) il a été estimé qu'il s'agissait d'un potentiel ne générant pas de réduction d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

- **Du potentiel offert dans les espaces interstitiels supérieurs à 1 ha ou en extension.**

  Ce potentiel concernant des îlots non bâtis (>1 ha) insérés dans le tissu urbain mais présentant généralement une vocation agricole ou naturelle du fait notamment de leur superficie ainsi que des extensions de la tâche urbaine existante, il a été estimé qu'il s'agissait d'un potentiel générant une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers.

2.2. UNE COMPATIBLITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

2.2.1. Rappel du PADD

Pour rappel, le PADD prévoit un recentrage du développement dans le bourg et une modération de la consommation d'espaces NAF basé sur :

- L'accueil d'environ 140 logements à l'horizon 10 ans,
- 30 à 35 logements en densification soit 20 à 25% du potentiel offert par le PLU,
- Une consommation d'espaces NAF liée à l'habitat d'environ 7 ha, contre près de 15 ha consommés depuis 2010.

Objectifs de développement de la commune de Sainte Foy de Peyrolières dans le cadre du PLU
Permettre l'accueil d'environ **350 habitants d'ici 2030** soit un besoin d'environ 140 logements supplémentaires (sur la base de 2,5 pers./ménage)
Répartition du potentiel de développement prévu
*Potentiel **sans** consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) :* **Entre 30 et 35 logements**
*Potentiel **avec** consommation d'espace agricole naturel et forestier* **Entre 105 et 110 logements pour une consommation foncière autour de 7 ha** répartis de entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace
Consommation projetée pour de l'habitat dans le PLU : autour de 7 ha pour une densité moyenne de 15 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts)

2.2.2. Une traduction règlementaire en cohérence avec le PADD

2.2.2.1. Un projet d'accueil de logements compatible avec les orientations définies

Conformément au PADD, le PLU vise à la fois à recentrer le développement de l'urbanisation au niveau du bourg et à modérer la consommation d'espaces NAF comme explicité dans le tableau ci-après :

Bilan chiffré du PLU		
Potentiel <u>sans</u> consommation d'espace	Renouvellement urbain (ancienne école)	10 logements environ
	Dents creuses	10 logements environ
	Division parcellaire	13 logements environ
	Total	***33 logements environ***
Potentiel <u>avec</u> consommation d'espace	Secteur AU1b Bourg Sud *Extension*	*45 à 50 logements environ*
	Secteur AU1a Château d'eau *Extension*	*35 à 40 logements environ*
	Secteur AU2 « Ferrende » *Espace interstitiel*	*17 logements environ*
	Total	***Entre 97 et 107 logements environ sur 7,4 ha***
Bilan du potentiel offert par le PLU		**Entre 130 et 140 logements au total exclusivement dans le bourg, répartis de la façon qui suit :** - *33 logements en densification (environ 24% du potentiel)* - *Entre 97 et 107 logements en consommation d'espace sur7,4°ha soit une densité moyenne de 14 logements/ha (environ 76% du potentiel)*

2.2.3. Un développement économique recentré à l'Est du bourg

En cohérence avec la stratégie économique du bassin de vie, le développement économique envisagé s'appuie sur l'enveloppe de la DUP réalisée pour la création d'une zone d'activités intercommunale dont la réflexion est amorcée depuis de nombreuses années.

Située en prolongement immédiat des activités existantes localisées à l'Est du bourg le long de la RD632, la zone à urbaniser à vocation d'activités définie s'étend sur 2,60 ha de terres déclarées au Registre Parcellaire Graphique 2019 et occupées par des grandes cultures.

2.2.4. Un potentiel de développement d'activités limité dans les zones naturelles

Les activités autorisées dans certains secteurs naturels reprennent en majorité des activités d'ores et déjà existantes. Il s'agit :

- D'une zone Na reprenant l'emprise d'une activité artisanale située en continuité immédiate de l'urbanisation du quartier En Castagné,

- De trois zones Ne ; deux d'entre elles reprenant l'emprise des équipements épuratoires situés de part et d'autre de la Galage au Nord du bourg et la troisième délimitée sur le bois communal jouxtant le city-stade à l'Est du bourg. A noter que pour cette dernière, le boisement est préservé par une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

2.2.5. Tableau récapitulatif des surfaces

	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
UA	11,36	-
UB	23,21	-
UC	10,07	-
UE	9,09	-
UH	68,43	-
AU1a	2,54	2,50
AU1b	3,34	3,30
AU2	1,66	1,60
Total zones à vocation principale d'habitation	***129,70***	***7,40***
UF	48,49	-
UX	2,60	-
AUX	2,58	2,60
Total zones à vocation principale d'activités	***53,67***	***2,60***
N	10,52	-
Ne	2,76	-
Na	0,57	-
Nce	756,06	-
A	2792,65	-
Aa	0,44	-
Ace	47,46	-
Total	**3793,83**	**10**

2.2.6. Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLU est le suivant :

Zones du PLU	Total consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLU	Espace à vocation agricole	Espace naturel
Zones résidentielles générant de la consommation d'espace	**7,4 ha**	*4,2 ha non déclarés au RPG 2019*	*3,2 ha dont 1,6 ha d'espaces de parcs et jardins*
Zones à vocation d'activités (AUX)	**2,6 ha**	*2,6 ha déclarés au RPG 2019*	-
Total	***10 ha***	***6,8 ha***	***3,2 ha***

Les zones urbaines et à urbaniser induisent la réduction de :

- 6,8 ha d'espaces à vocation agricole dont 2,6 ha seulement déclarés au RPG 2019,
- 3,2 ha d'espaces naturels pour moitié identifié en parcs et jardins situé en espace interstitiel.