PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-C : JUSTIFICATION DU PROJET

ARTELIA REGION SUD-OUEST
Agence de PAU
Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
CS 8011
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

DATE : NOVEMBRE 2022 **REF : 4 36 2122**

SOMMAIRE

1. JUSTIFICATION DES CHOIX 1
1.1. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES 1
1.1.1. Modération de la consommation d'espace 3
1.1.2. Equilibre social de l'habitat 6
1.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage 8
1.1.4. Equipements, commerces et services 10
1.1.5. Réseaux et énergie 11
1.1.6. Les mobilités : transports et déplacement 13
1.1.7. Développement économique et de loisirs 15
1.1.8. Agriculture 18
1.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques 19
1.2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 21
1.2.1. Rappel de la carte de synthèse des orientations du PADD 21
1.2.2. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Us, AU et AU0) 22
1.2.2.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 22
1.2.2.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES (UA, UB, UC, US, AU ET AU0) 23
1.2.2.3. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES PERMETTANT UNE MISE EN ŒUVRE DU PADD 32
1.2.2.4. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLEMENTARITE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 33
1.2.3. Des zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics (UE) 42
1.2.3.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 42
1.2.3.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE UE 42
1.2.3.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 43
1.2.4. Une zone urbaine spécifiquement dédiée au château (Uh) 46
1.2.4.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 46
1.2.4.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE UH 46
1.2.4.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 46
1.2.5. Des zones à vocation économique (UX, UXg) s'appuyant sur les zones existantes 50
1.2.5.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 50
1.2.5.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE 50
1.2.5.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 51
1.2.6. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes 58
1.2.6.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 58
1.2.6.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES 58
1.2.6.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 61
1.2.7. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune 67
1.2.7.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 67
1.2.7.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES 68
1.2.7.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 74
1.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET 82
1.3.1. Une OAP thématique « TVB » 82
1.3.2. Des emplacements réservés majoritairement destinés à l'amélioration du des mobilités dans le bourg 83
1.3.3. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire 84
1.3.4. 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 86

1.3.5. Des changements de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole 88

2. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS 89

2.1. METHODE UTILISEE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF) 89

2.2. UNE COMPATIBLITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD 90

2.2.1. Rappel du PADD 90

2.2.2. Une traduction règlementaire en cohérence avec le PADD 90

2.2.2.1. UN PROJET D'ACCUEIL DE LOGEMENTS COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DEFINIES 90

2.2.3. Un développement économique recentré sur la zone intercommunale 92

2.2.4. Un potentiel de développement d'activités dans les zones naturelles 93

2.2.5. Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers 93

FIGURES

FIG. 1. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES 1
FIG. 2. PROJET DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER 25
FIG. 3. PRINCIPE DE DELIMITATION DE LA ZONE UA 26
FIG. 4. PRINCIPE DE DELIMITATION DE LA ZONE UB 27
FIG. 5. PRINCIPE DE DELIMITATION DE LA ZONE UC 28
FIG. 6. DELIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE EN FONCTION DES PRINCIPAUX ENJEUX AGRICOLES IDENTIFIES 59
FIG. 7. PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE NG 72
FIG. 8. OAP THEMATIQUE TVB 83
FIG. 9. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME 87
FIG. 10. EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU 92

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 ainsi été réalisé, par thématique, un bilan de l'évolution du territoire depuis 2012 et une analyse des enjeux actuels afin de définir le projet qui serait établi pour les années venir.

Certaines orientations définies dans le PLU 2012 ont ainsi été réaffirmées (préserver le site du château, conforter l'activité de gravière, protéger les terres agricoles d'une urbanisation trop lâche et linéaire, préservation de la vallée de la Louge, …) et certains ont évolué (développement offert dans les quartiers, prise en compte de l'assainissement collectif dans les choix de développement, croissance démographique souhaitée, …).

En parallèle, pour la définition des objectifs de croissance envisagés dans le PLU, la commune s'est basée sur la création d'environ 50 logements à 2030 et 20 logements à plus long terme soit un rythme de développement nettement inférieur à celui observé depuis 2010 (7 logements par an en moyenne).

Le potentiel d'accueil a ainsi été estimé à entre 90 et 100 nouveaux habitants entre 2021 et 2030 (sur la base de 2,45 personnes par ménage au regard de la typologie des logements envisagée) et une cinquantaine habitants à plus long terme.

Les élus ont ainsi opté pour un scénario favorisant un ralentissement de la croissance pour les années à venir, et ce, en cohérence avec le SCoT et le niveau d'équipement de la commune. Le rythme de croissance envisagé dans le PLU est ainsi de 1% par an entre 2021 et 2035 contre 2,7% entre 2007 et 2017.

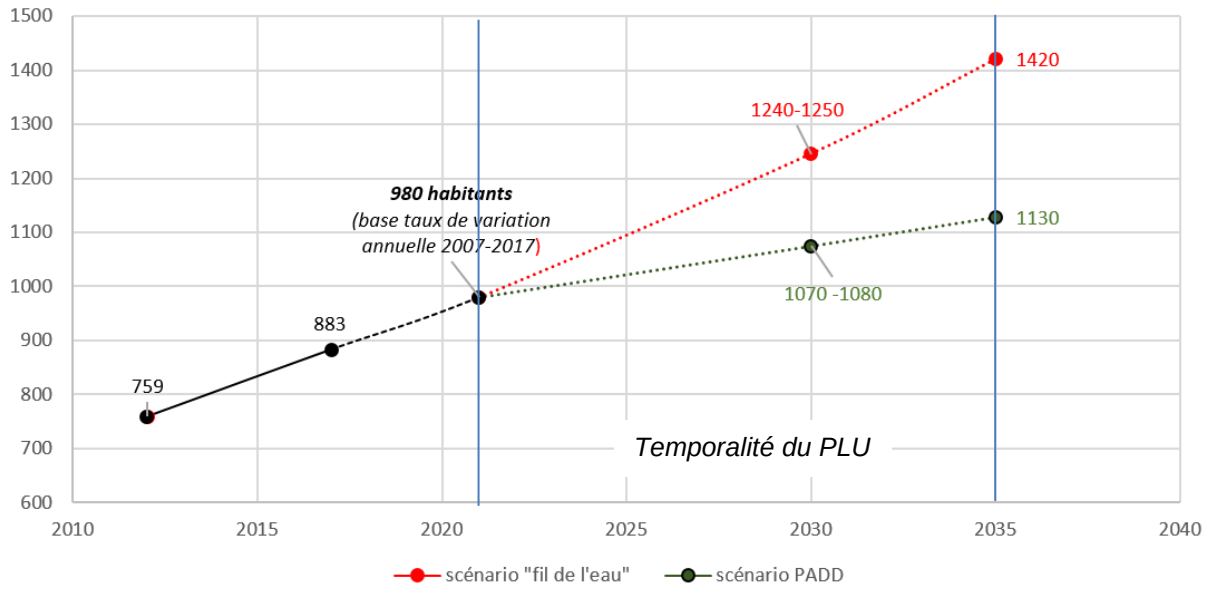


Fig. 1. Projections démographiques

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 : RENFORCER LA FONCTION DE CENTRALITE DU BOURG

Orientation 1 :

Recentrer le développement urbain au niveau du bourg

Orientation 2 :

Poursuivre la diversification de l'habitat amorcée au précédent PLU

Orientation 3 :

Compléter l'offre de proximité dans le centre-bourg

Orientation 4 :

Adapter le développement urbain à la capacité des réseaux

Orientation 5 :

Prendre en considération les différents modes de déplacement

AXE 2 : MAINTENIR UN TISSU ECONOMIQUE DIVERSIFIE

Orientation 1 :

Renforcer la zone d'activités intercommunale de Descaillaux

Orientation 2 :

Assurer la pérennité des activités économiques existantes

Orientation 3 :

Favoriser la reconversion des sites de gravières

Orientation 4 :

Assurer la pérennité de l'activité agricole

AXE 3 : VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DE SAINT-ELIX-LE-CHATEAU

Orientation 1 :

Proposer une urbanisation qualitative du bourg et de ses abords

Orientation 2 :

Préserver les espaces naturels caractéristiques de la commune

1.1.1. 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, …),
- ⇨ Assurer la pérennité des gravières et mener des réflexions sur le devenir des secteurs qui ne sont plus exploités,
- ⇨ Proposer un développement économique en cohérence avec la stratégie intercommunale.

Choix retenus dans le PADD (cf. *axe 1 du 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, et un développement urbain alliant réinvestissement urbain et extensions urbaines. Il est ainsi affiché qu'environ 20 à 30% du développement réalisé le serait en réinvestissement urbain et que la consommation d'espace pour de l'habitat avoisinerait les 4 ha.

Objectifs de développement de la commune de Saint-Elix-le-Château dans le cadre du PLU
Environ 50 logements supplémentaires à 2030 Environ 20 logements supplémentaires à long terme
Répartition du potentiel de développement prévu
*Potentiel **sans** consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) :* **Entre 15 et 20 logements**
*Potentiel **avec** consommation d'espace agricole naturel et forestier* **Environ 50 logements pour une consommation foncière autour de 4 ha** répartis de façon équilibrée entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace
Consommation projetée dans le PLU : *13 logements/ha environ (compris voirie et espaces verts)*

En outre, la stratégie de développement économique vise à un recentrage du développement économique sur la zone d'activités Descaillaux, une extension des gravières et une reconversion des sites des anciennes gravières.

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, 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.

Dans le prolongement des orientations du PLU de 2012 qui ont permis l'émergence d'une opération structurante et l'amélioration de l'organisation du village, la commune prévoit un développement urbain recentré sur le bourg dans le cadre de la révision de son PLU.

Il est ainsi prévu :

- de privilégier le développement urbain dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, au niveau d'espaces non bâtis encore présents dans le village et le long du Communal afin d'en conforter sa centralité.

- de maintenir les quartiers périphériques de Terré, Borios, Castagnac et de l'Auberge dans leurs limites actuelles.

L'objectif communal vise également à proposer un développement urbain mesuré et échelonné dans le temps 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 au développement des zones d'activités intercommunales existantes sur la base d'un foncier en cohérence avec la dynamique du territoire et la stratégie intercommunale.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers induite par les zones urbaines et à urbaniser de 3,11 ha,
- ✓ Un potentiel de densification représentant 35% du développement urbain envisagé,
- ✓ 65% du potentiel en extension urbaine situé dans des espaces interstitiels du bourg (zone AUa, AUb et zone AU0 de Baylous),
- ✓ La définition de fourchettes de densité dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones AU en fonction des caractéristiques de chacune des zones, son niveau de desserte et des formes urbaines recherchées,
- ✓ Un classement en zone urbaine stricte Us des quartiers de Terré, Borios et l'Auberge,
- ✓ Un potentiel de développement économique limité aux emprises déjà existantes et aménagées ou en cours d'aménagement (phase 3 de la ZA Descaillaux, entreprise Bénac),
- ✓ Une extension des gravières (environ 22 ha),
- ✓ Un reconversion des sites des anciennes gravières au profit des énergies renouvelables (zone Ner d'environ 54 ha).

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

Orientations spatiales du développement urbain mesuré

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 à vocation résidentielle au niveau du bourg,
- ✓ Un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser dans le temps (AUa, AUb et AUc : ouverture immédiate – AU0 Baylous : fermée à l'urbanisation).

A noter que la densité affichée de **13 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).

En outre, la somme de la consommation d'espace pour de l'habitat depuis 2010 de 5,9 ha et de celle projetée dans le cadre du PLU 3,11 ha, qui est plus faible, restent inférieures à la consommation identifiée dans le DOO de 15 ha à horizon 2030.

1.1.2. Equilibre social de l'habitat

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Maintenir une dynamique démographique sur la commune tout en échelonnant le développement dans le temps,
- ⇨ Définir un projet en cohérence avec le PLH récemment approuvé,
- ⇨ Permettre une diversification de l'habitat qui soit en cohérence avec le caractère rural de la commune,
- ⇨ Augmenter l'offre un petit logements dans le bourg (T1/T2).

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

En termes de stratégie en matière d'habitat, le PADD se fonde sur le fait de :

- ✓ Permettre la production d'environ 50 logements dans les dix années à venir et 20 logements à plus long terme,
- ✓ Poursuivre la diversification de l'habitat amorcée par le précédent PLU via la création de logements adaptés et des formes urbaines diversifiées.

Justification :

Le projet se fonde sur un taux de variation annuelle de population de 1% par an entre 2021 et 2035, dynamique nettement inférieure à celle observée sur la période 2007 et 2017 (taux de variation annuelle de population de 2,7%).

Dès lors la production de logements envisagée est d'une cinquantaine de logements entre 2020 et 2030 et une vingtaine de logements à plus long terme.

En termes de diversification de l'habitat, il faut noter que la commune a fait l'objet d'une opération d'aménagement significative en centre-bourg suite au PLU de 2012 avec notamment la réalisation d'une vingtaine de logements sociaux allant du T3 au T5, sous la forme de maison mitoyenne.

Dès lors, au regard du caractère rural de la commune et dans une logique de poursuite de la diversification amorcée, il a été décidé de privilégier l'émergence de petits collectifs à proximité du centre ancien avec la création d'une offre de petits logements locatifs pour venir compléter le parc de logements existants.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé à environ 65 logements,
- ✓ Une disposition spécifique dans l'OAP du secteur bourg ancien afin que 25 % minimum de logements créés soient dédiés à des petits logements (T1 ou T2) sous la forme de locatif préférentiellement,
- ✓ Une complémentarité recherché entre les OAP et le règlement écrit afin de favoriser l'émergence de formes urbaines variées 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 Saint-Elix-le-Château

- *Une production de logements comprise entre 25 et 30 logements entre 2019 et 2024 soit un rythme moyen de 5 logements/an,*
- *Un objectif de production de 25% de logements locatifs (entre 6 et 8 logements locatifs) dont 12% de logements locatifs sociaux (entre 3 et 4 logements).*

Depuis 2010, 20 logements sociaux ont été créés sur la commune. Au regard du nombre de logements créés depuis 2010 (79 logements) et des 50 logements projetés à 2030, cela représente 15% de la production de logements entre 2010 et 2030, ce qui apparait compatible avec les 12% affichés dans le DOO du SCoT.

Le PLU prévoit la création de 45 logements à court terme (ouvert immédiatement à l'urbanisation) et 20 logements à moyen ou long terme (AU0 « Baylous ») avec la création de 25% minimum de petits logements préférentiellement locatifs et de logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété sur le secteur du bourg ancien (zone AUa et AUb confondues). En outre, les formes urbaines recherchées sur ce secteur sont favorables à l'émergence de logements locatifs.

Dès lors, la production de logements envisagée jusqu'à 2030 représentant une moyenne entre 5 et 6 logements apparait compatible avec les objectifs de production du PLH sur la période 2019-2024. Si le nombre de logements locatifs notamment sociaux reste légèrement inférieur à l'objectif du PLH, les règles émises ne vont pas à l'encontre de la production de ce type de logements.

1.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Préserver la structure paysagère de la commune, notamment en conservant la lisibilité de la structure ancienne du bourg et du parc du château dans son ensemble,
- ⇨ Maintenir les principales vues identifiées dans le diagnostic,
- ⇨ Maintenir la végétation en ceinture du bourg,
- ⇨ Favoriser la conservation des espaces publics ouverts face au château,
- ⇨ Privilégier les extensions urbaines entre le bourg ancien et les quartiers résidentiels du Nord-Ouest, tout en maintenant une coupure végétale identifiant le contour ancien,
- ⇨ Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances des biens et des personnes.

Choix retenus dans le PADD (cf. *axe 3 du 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 le long du Communal afin d'en conforter sa centralité,
- ✓ Conservant la lisibilité de la structure ancienne du bourg et en maintenant des espaces ouverts permettant une mise en valeur de la façade du bourg en limite de terrasse,
- ✓ Préservant la ceinture végétale et en maintenant un équilibre entre espaces bâtis et végétalisés,
- ✓ Préservant le château et son parc qui forment un espace remarquable dans le bourg tout en permettant la valorisation du château.

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

- ✓ Préserver le vallon de la Louge,
- ✓ Protéger les cours d'eaux et leurs milieux associés ainsi que la zone humide identifiée,
- ✓ Maintenir voire renforcer les continuités écologiques que constituent le vallon de la Louge et le milieu bocager entre le vallon et le parc du château.

Justification :

Le bourg de Saint-Elix-le-Château possède une structure urbaine dense de type village-rue, dont la particularité réside dans la ceinture végétale qui l'entoure et le délimite clairement. Les qualités et l'harmonie architecturales renforcent sa présence dans le paysage. Le château et son parc, à proximité du bourg ancien, forment notamment un espace remarquable, offrant une façade depuis la rue mais aussi un écrin végétal au bourg.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le projet défini vise dès lors à préserver les éléments fondant l'identité Saint-Elix-le-Château 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) du vallon de la Louge,
- ✓ Mise en place d'une OAP TVB
- ✓ Identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme des principaux alignements boisés et entités boisées du territoire dont le parc du château,
- ✓ Encadrement des extensions urbaines le long des voies au profit d'une urbanisation des espaces non bâtis dans le bourg,
- ✓ Classement en zone urbaine stricte (Us) ou agricole (A) des hameaux ou groupes d'habitations périphériques au bourg.

Développement urbain

- ✓ Dispositions règlementaires différenciant le bourg ancien (UA), des extensions récentes (UB et UC),
- ✓ Délimitation des zones futures de développement au niveau des espaces interstitiels du bourg,
- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement des communes ouverts à l'urbanisation (zones AUa, AUb, AUc) 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

- ✓ Définition d'une zone urbaine spécifique pour le château (Uh),
- ✓ Identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme de bâtisses ou ensembles patrimoniaux remarquables du territoire,
- ✓ Dispositions spécifiques dans le règlement concernant les murs de clotûre en galets.

Risques et nuisances

- ✓ Développement urbain hors des zones soumises au risque inondation (Atlas des zones inondables),

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 mettent 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[3] 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[4].
De même, le SCOT établit un objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 pour chaque commune[5] 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 un développement à hauteur de 100% dans son bourg.

1.1.4. Equipements, commerces et services

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Renforcer la centralité du bourg en y concentrant les équipements, commerces et services,
- ⇨ Améliorer les connexions entre les différents équipements publics,
- ⇨ Anticiper sur les besoins en équipements générés par le développement de la commune,
- ⇨ Permettre la déclinaison opérationnelle des études menées sur la structuration du bourg.

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

En termes d'équipements, commerce et services, le PADD affiche la volonté communale de proposer une offre complète en matière de commerces et services de proximité sur la commune tout en restant en cohérence avec son caractère rural.

Justification :

La commune souhaite redynamiser le commerce de proximité dans le village qui ne compte plus aujourd'hui que deux commerces (épicerie et maison de la presse). Il est ainsi envisagé le regroupement de commerces et services par la création d'un pôle à proximité des équipements publics et du château.

En parallèle, il est également prévu le renforcement du pôle associatif et de loisirs via notamment la réhabilitation du pigeonnier pour l'accueil de services publics, d'hébergement de groupe, d'espace d'expositions, ... en complément de l'offre déjà existante.

En complément de ces projets majeurs, la commune souhaite permettre une mixité des fonctions dans le bourg.

Au travers de ces différents projets, la commune souhaite ainsi proposer une offre complète en matière de commerces et services de proximité sur la commune.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Création d'une zone UE, zone urbaine spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics au cœur du village (secteur du groupe sportif et pôle ludico-sportif), au niveau du cimetière et de l'entrée du village (ateliers municipaux et terrains de sport).
- ✓ Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines résidentielles avec l'implantation de l'artisanat et du commerce de détail autorisés dans les zones UA, UB 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, …,
- ✓ Mise en place de prescriptions spécifiques dans l'OAP bourg ancien afin de favoriser l'implantation de commerces et services dans un secteur stratégique du bourg.

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.

1.1.5. 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 tout en prenant en compte les contraintes du territoire.

Choix retenus dans le PADD (cf. *axe 1 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,
- ✓ La modulation de la densité urbaine et le phasage de l'urbanisation en fonction du niveau des réseaux,
- ✓ Le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitant le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

En outre, **en matière d'énergies renouvelables**, le PADD précise que la commune a pour volonté d'encourager la reconversion des anciens sites de gravières en y permettant le développement des énergies renouvelables.

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 et les anciens sites de gravière (projet en cours d'instruction).*

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Réseaux

- ✓ Développement urbain (hors potentiel en densification) privilégié sur les secteurs desservis en assainissement collectif et échelonné dans le temps et ce, en cohérence avec la capacité résiduelle de la station d'épuration,
- ✓ Raccordement à l'assainissement collectif imposé dans toutes les zones à urbaniser à l'exception de la zone AUc),
- ✓ 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 (modalité de gestion et limitation de l'imperméabilisation).

Energie

- ✓ Recentrage de l'urbanisation au niveau du village visant à faciliter le développement ultérieur des réseaux d'énergie,
- ✓ Dispositions dans le règlement pour encourager le développement des énergies renouvelables sur le bâti,
- ✓ Création de deux zone Ner dédiée aux énergies renouvelables dans la zone des anciennes gravières sur la base des permis de construire instruit et en cours d'instruction.

Communications numériques

- ✓ Recentrage de l'urbanisation et définition de fourchettes de densités ou de densités moyennes 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 mettent 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 mettent 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 règlementation.
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[25].
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.

1.1.6. Les mobilités : transports et déplacement

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Améliorer les circulations à l'intérieur du bourg et anticiper sur l'impact potentiel des choix de développement en matière de déplacement,
- ⇨ Prendre en compte les orientations définies dans le schéma de mode doux dans le cadre du PLU,
- ⇨ Anticiper sur les besoins de stationnement en fonction du développement envisagé ».

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

En termes de mobilités, l'orientation définie dans le PADD vise à proposer la prise en compte des différentes formes de mobilités présentes sur la commune. Pour cela, le projet se fonde sur le fait de :

- ✓ Poursuivre la mise en application du schéma « mode doux » tout en favorisant une proximité entre zones habitées et secteurs d'équipements et de services permettant de favoriser ces modes de déplacement,
- ✓ Mettre en place une offre de stationnement adaptée aux besoins du village et aux futurs projets de développement.

Justification :

En 2016, la commune a établi un schéma « modes doux » visant à définir un réseau et des itinéraires valorisant et sécurisant les modes doux ainsi que le niveau d'équipement et de confort aux usagers.

A travers la révision de son PLU, la commune s'est fixé comme objectif de poursuivre la mise en application de ce schéma.

Principaux éléments de la traduction règlementaire :

Modes de déplacement doux

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

Gestions des flux et voies

- ✓ Identification d'emplacements réservés pour adapter le dimensionnement de certaines voiries,
- ✓ Prise en compte des contraintes liées au dimensionnement de certaines voiries dans le bourg ancien dans les choix de développement (ex : problématique croisement RD49 et la rue de Soustrade),
- ✓ Définition de schémas de voirie dans les OAP en cohérence avec le fonctionnement urbain des secteurs limitrophes et les voiries périphériques.

Stationnement

- ✓ Dispositions dans le règlement du PLU afin d'adapter le nombre de places de stationnement en fonction des projets,
- ✓ Identification d'un emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement au niveau du cimetière.

Communications numériques

- ✓ Recentrage de l'urbanisation et définition de fourchettes de densités ou de densités moyennes dans les zones AU facilitant le développement ultérieur des communications numériques.
- ✓ Disposition règlementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques.

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 dans le prolongement du schéma « mode doux » réalisé et à structurer la desserte routière des futures zones de développement (schéma de principe).

En outre, il anticipe sur le développement du très haut débit.

1.1.7. Développement économique et de loisirs

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Permettre le maintien voire le développement de l'activité artisanale, commerciale, …
- ⇨ Favoriser une évolution de la ZA intercommunale en cohérence avec la stratégie de la Communauté de Communes Cœur de Garonne,
- ⇨ Assurer la pérennité des gravières et mener des réflexions sur le devenir des secteurs qui ne sont plus exploités,
- ⇨ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions,
- ⇨ Favoriser un développement touristique et de loisirs en cohérence avec le potentiel de la commune.

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

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

- ✓ La prise en compte de la stratégie économique de la communauté de communes en matière de zone d'activités par le renforcement de la zone d'activités intercommunale de Descaillaux,
- ✓ La poursuite des activités existantes dont celle d'extraction de granulats,
- ✓ La reconversion des anciens sites de gravière,
- ✓ La valorisation du château.

Justification :

Du fait de sa situation stratégique et de l'effet vitrine que constitue l'A64, la commune dispose d'une zone d'activités intercommunale, la zone d'activités de Descaillaux, située le long de cet axe. La délimitation de la zone d'activités est ainsi en cohérence avec les orientations de développement économique de la communauté de communes Cœur de Garonne.

La commune accueille également sur son territoire une importante activité d'extraction de granulats. La commune souhaite pérenniser cette activité en permettant l'extension des gravières existantes sur son territoire dans le prolongement des sites existants.

La commune a également pour volonté d'encourager la reconversion des anciens sites de gravières en y permettant le développement des énergies renouvelables.

En outre, la commune dispose d'activités économiques dans son village dont elle souhaite garantir le maintien voire le développement et prévoit la valorisation du château.

Principaux éléments de la traduction règlementaire

Zones d'activités

- ✓ Délimitation d'une zone économique (UX) au niveau de la zone d'activités intercommunale de Descaillaux intégrant la partie déjà aménagée et en cours d'aménagement (phase 3) ainsi que l'ancien corps de ferme racheté par l'auto-école.

Activités industrielles et d'extraction de granulats

- ✓ Délimitation d'une zone UXg correspondant au bâtiment d'activités situé dans le prolongement de la gravière,
- ✓ Création d'une zone Ng correspondant aux zones d'exploitation des gravières.

Reconversion des anciens sites de gravières

- ✓ Deux zones Ner correspondant à deux projets de photovoltaïques flottants sur des anciennes gravières avec des autorisations instruites ou en cours d'instruction.

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 de loisirs (hors zone des lacs)

- ✓ Création d'une zone NL correspondant à un secteur dédié à la pratique de sport ou loisirs motorisés au niveau de la piste aménagée par l'auto-école,
- ✓ Création d'une zone Uh spécifique au château correspondant au secteur du château et dont la vocation est destinée à de l'hébergement hôtelier et touristique, les bureaux, les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle).

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain

Site économique d'intérêt local

Sites économiques d'intérêt local	
St-Elix	- environ 10 ha

P36 A un second niveau, le SCOT identifie des **sites économiques d'intérêt local**. Il s'agit de sites économiques secondaires, de préférence intercommunaux, venant compléter l'offre des sites économiques de bassin d'intérêt InterSCOT. Ils assurent un bon niveau d'équipements et de services aux entreprises.

Ces sites à vocation mixte accueillent de l'artisanat, des petites entreprises de production ou de service. La taille de leurs lots est adaptée à ce type d'entreprises. Ils sont localisés sur la carte de la P34. Certains d'entre eux, de par leur proximité avec un axe majeur de communication, ont vocation à accueillir aussi des activités industrielles (Lherm, Le Vernet, Cintegabelle).

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.

P28 La poursuite des activités d'extraction de granulats est définie par le schéma départemental des carrières.
L'objectif de ce document est de répondre aux besoins en matière de granulats tout en incitant à l'échelle départementale à l'utilisation de matériaux de substitution en diminuant progressivement les surfaces de gravières et en favorisant la prise en compte des objectifs du développement durable.

Ainsi, comme établi dans le schéma départemental des carrières, l'ouverture de nouvelles carrières et l'extension des carrières existantes sont soumises à des mesures de restriction et de limitation sous condition pour répondre à 3 objectifs :
- la protection du patrimoine paysager et culturel ;
- la protection du patrimoine naturel ;
- la protection de la santé publique.

Le tableau, suivant, précise ces mesures.

La reconstitution maitrisée du potentiel d'extraction entre 2010 et 2030 s'inscrit dans un développement équilibré avec l'habitat et la préservation des espaces naturels et agricoles selon les conditions suivantes :
- Le volume de production annuelle autorisée en moyenne dans l'ensemble du territoire du SCOT est d'environ 6,8 millions de tonnes. A titre indicatif, il s'agit d'une consommation d'espaces agricoles maximum estimée à environ 580 ha et vraisemblablement moindre en fonction des comblements permettant un retour à l'agriculture.
- Dans le cas particulier de la vallée de la Garonne, les nouveaux sites d'extraction sont localisés préférentiellement entre l'A64 et la voie ferrée.
- Pour limiter les nuisances, les documents d'urbanisme maintiennent un espace tampon non urbanisé suffisant entre les gravières et les zones d'urbanisation futures pendant toute la durée d'exploitation. Les modalités éventuelles de limitation des nuisances dans les espaces déjà urbanisés seront prises en compte en fonction des situations locales lors de l'étude d'impact.
- Les nouveaux sites d'extraction sont localisés préférentiellement à proximité des voies ferrées afin de préserver la possibilité de mettre en œuvre des projets de plateformes de chargement / déchargement.

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

- ✓ Pour le site économique d'intérêt local avec la délimitation d'une zone UX correspond à l'emprise d'ores et déjà aménagée ou en cours d'aménagement (environ 7 ha) sans extension de la zone,
- ✓ La mise en place d'une offre complémentaire avec une mixité des fonctions autorisée dans les zones urbaines à vocation résidentielle avec toutefois des adaptations en fonction des enjeux,
- ✓ Pour la délimitation de la zone Ng, entre l'A64 et la voie ferrée, qui se fonde sur les autorisations d'extractions délivrées et les extensions projetées.

1.1.8. 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 (cf. axe 2 du PADD)

En termes d'agriculture, le projet communal affiche sa volonté de maintenir dans de bonnes conditions cette activité. Par un recentrage de son urbanisation dans le bourg et une modération de la consommation d'espace, la commune se fixe comme objectif :

- ✓ De limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles,
- ✓ De garantir le maintien d'entités agricoles cohérentes et à fort enjeux sur la terrasse haute et le vallon de la Louge,

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 limitant le développement des quartiers et en définissant des superficies en cohérence avec les besoins identifiés, facilite cette préservation de l'agriculture et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains.

Principaux éléments de la traduction règlementaire

- ✓ Un développement équilibré entre densification, comblement des espaces interstitiels.
- ✓ Une délimitation des zones à urbaniser (AU et AU0) en dehors de tout secteur agricole à fort enjeu sur des secteurs contraints pour l'agriculture du fait de la proximité de l'urbanisation,
- ✓ La prise en compte des enjeux agricoles et des exploitations existantes dans les choix de développement,
- ✓ Classement en zone agricole de la majorité de la terrasse haute.

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**, lors 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[37] ;
- les objectifs maximum par commune de consommation d'espaces agricoles pour l'habitat à l'horizon 2030[38] ;
- les objectifs maximum de consommation d'espaces agricoles pour l'activité économique et l'activité commerciale à l'horizon 2030[39].

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 ou 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 avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

1.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

Enjeux identifiés par le diagnostic

- ⇨ Préservation des espaces naturels d'intérêt identifiés dans le SCoT et dans le cadre du diagnostic,
- ⇨ Considérer les impacts potentiels du PLU sur la biodiversité dans les choix d'urbanisation,
- ⇨ Protection de la zone humide identifiée à proximité du canal du Moulin,
- ⇨ 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 3 du PADD)

Le PADD met en avant un projet fondé sur la préservation des espaces naturels caractéristiques de la commune. Il est ainsi prévu de :

- ✓ Préserver la vallée de la Louge,
- ✓ Protéger les cours d'eaux et leurs milieux associés ainsi que la zone humide,
- ✓ Maintenir voire renforcer les continuités écologiques que constituent le vallon de la Louge et le milieu bocager entre le vallon et le parc du château,
- ✓ Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.

Justification :

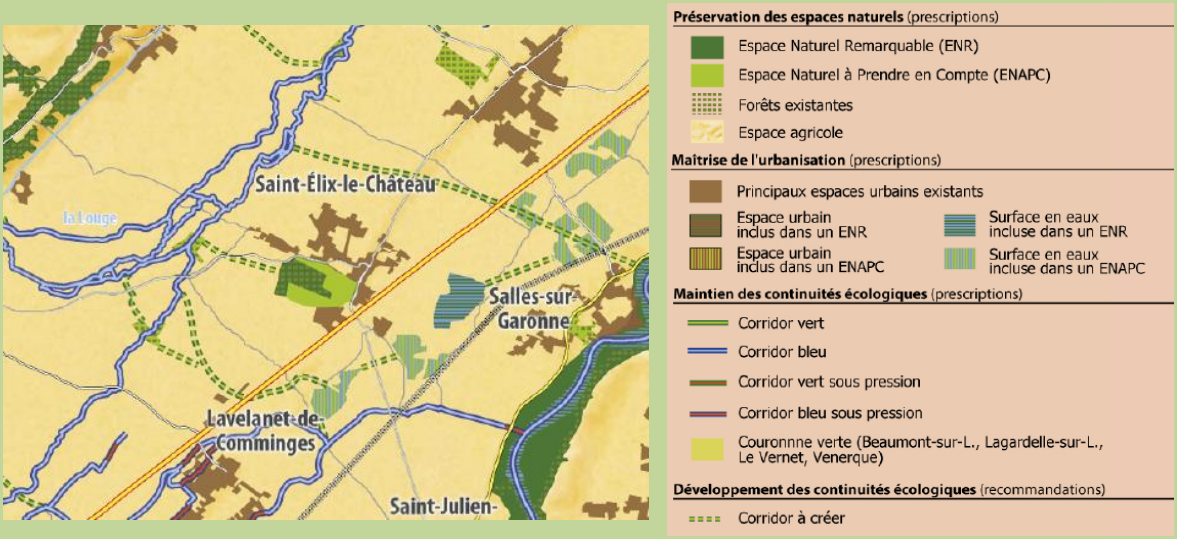
Le territoire dispose d'une faible couverture boisée. Les espaces boisés sont ainsi constitués par le parc du château et des vestiges de bocage principalement localisés en accompagnement du réseau hydrographique (ripisylves) et au niveau du village.

Un secteur se distingue toutefois, le vallon de la Louge, espace à dominante naturelle, marqué par des cours d'eau pérennes (Louge et canal du Moulin), leurs milieux associés et une zone humide près du lieu-dit Sallonge.

Principaux éléments de la traduction règlementaire

- ✓ Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (Nce) et d'une zone agricole de continuité écologique (Ace) fondée sur les enjeux identifiés en termes de biodiversité et de continuités écologiques au niveau de la vallée de la Louge pour la zone NCe et entre le parc du château et la Louge pour la zone Ace,
- ✓ Création d'une OAP TVB
- ✓ Identification en éléments de paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme) de la majorité des boisements et linéaires boisés,
- ✓ Identification de la zone humide recensée au titre de l'article L151-23 du CU 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),
- ✓ Délimitation de zones à urbaniser (AU et AU0) majoritairement en assainissement collectif et hors des zones « sensibles » en matière d'environnement,
- ✓ Mise en place de dispositions spécifiques visant à réduire les impacts de l'urbanisation lors de la définition sur ou à proximité de secteurs sensibles,
- ✓ Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des effluents (eaux pluviales et eaux usées).

Compatibilité avec le DOO du SCOT



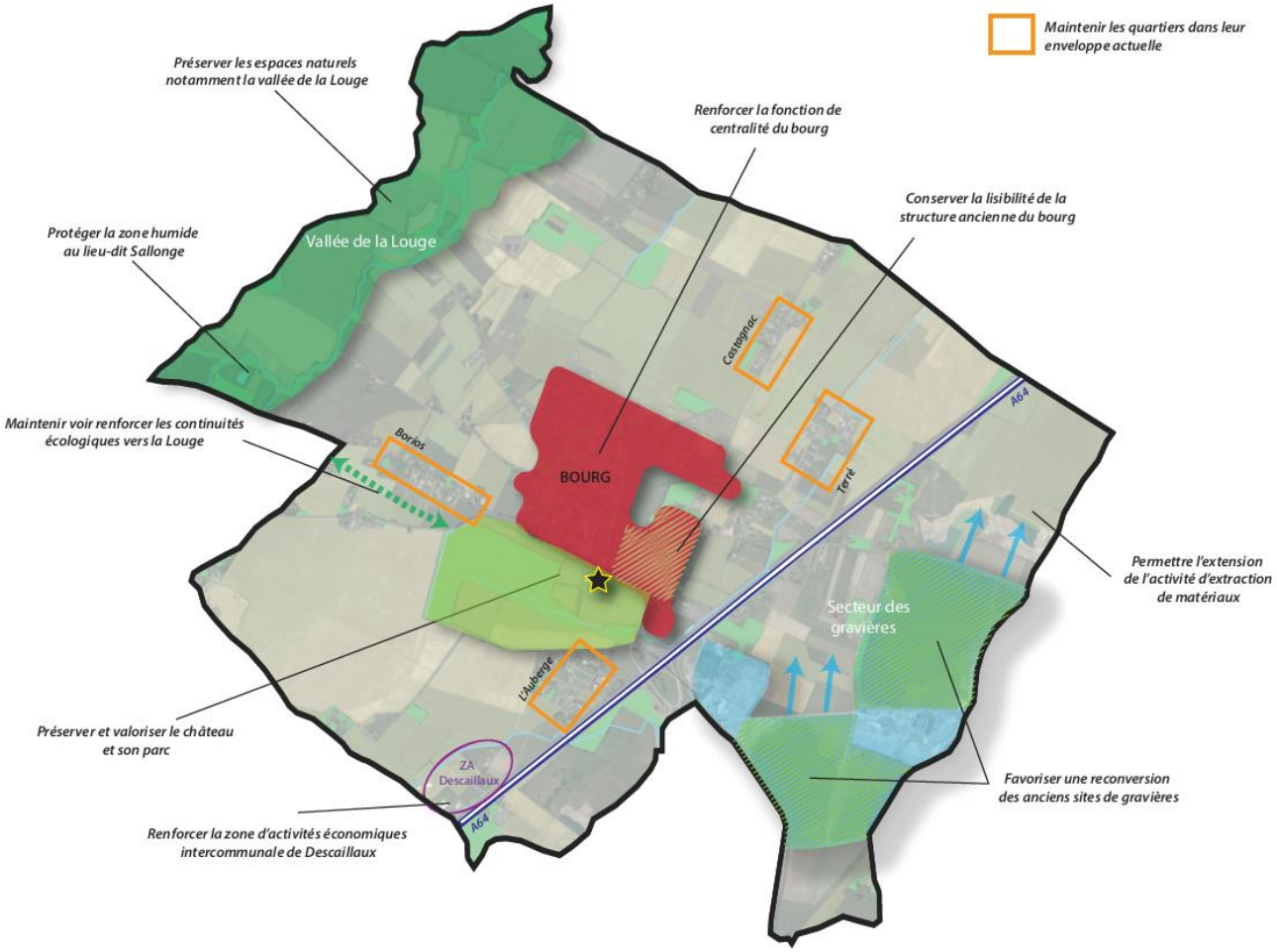
Les orientations du PADD et sa traduction règlementaire sont en cohérence avec les prescriptions du DOO via :

- ✓ Un classement spécifique Np au niveau du parc du château visant à sa protection et ce, en cohérence avec son statut pour partie ENR et pour partie ENAPC,
- ✓ Un classement en NCe de la vallée de la Louge et de ses abords garantissant une limitation des pressions sur ce corridor bleu,
- ✓ Un classement en zone Ace, du principal corridor à créer entre le parc du château et la Louge et un classement en agricole (A) signifiant l'arrêt du développement urbain linéaire pour le corridor à créer situé plus au nord,
- ✓ Une OAP TVB reprenant les corridors identifiés par le SCoT,
- ✓ Un classement en zone N des deux lacs identifiés en surface en eaux incluse dans un ENAPC en limite de Lavelanet.

A noter que le lac identifié en surface en eaux incluse dans un ENR, fait actuellement l'objet d'un permis de construire pour l'implantation de panneaux photovoltaïques flottants d'où son classement en zone Ner.

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

1.2.1. Rappel de la carte de synthèse des orientations du PADD



1.2.2. Les zones résidentielles (UA, UB, UC, Us, AU et AU0)

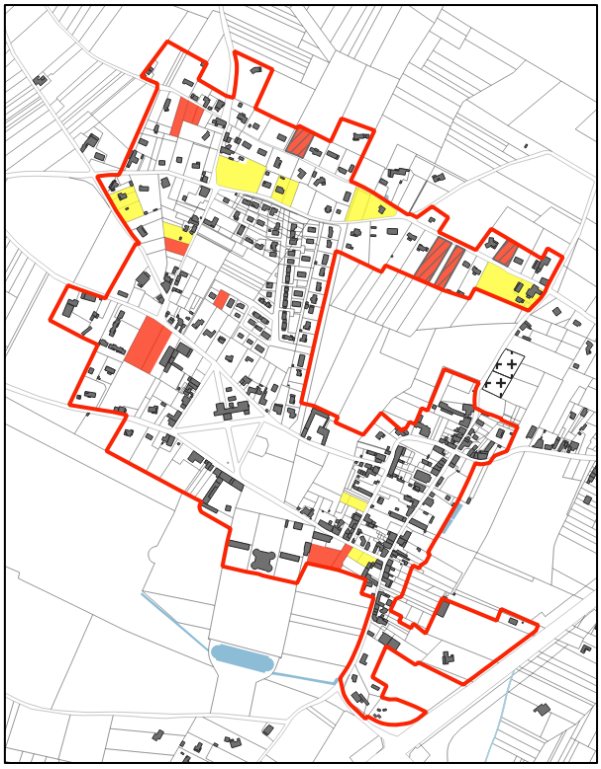
1.2.2.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

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

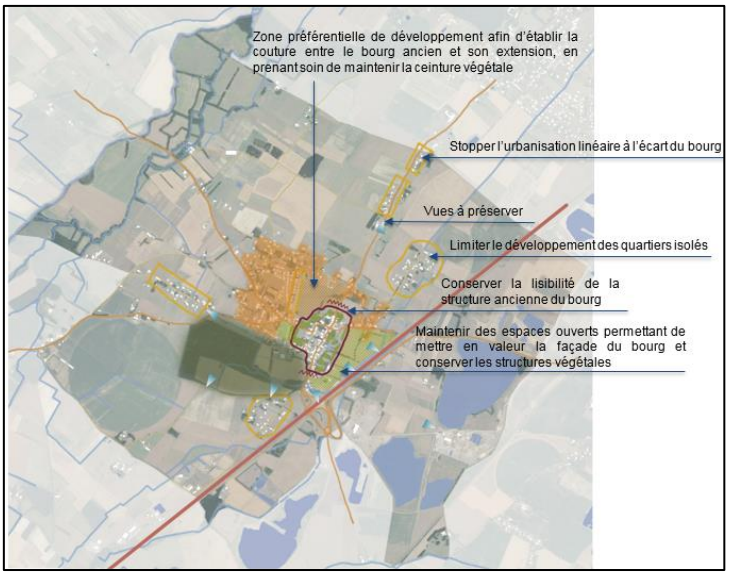
- Un renforcement de la fonction de centralité du bourg via notamment un recentrage du développement urbain au niveau du bourg et la mise en place d'une offre complémentaire en matière d'équipements, services et commerces,
- Le maintien des quartiers périphériques au bourg (Terré, Borios, Castagnac et l'Auberge) dans leurs limites actuelles,
- Un développement visant à permettre une production d'environ 50 logements à 2030 et 20 logements à plus long terme,
- Une modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en analysant le potentiel de densification 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 l'identité rurale du territoire et des éléments identitaires du village,
- La prise en compte du niveau des enjeux agricoles et la préservation des secteurs à enjeux en termes de biodiversité et de continuité écologique dans les choix de développement,
- La prise en compte des risques et nuisances.

1.2.2.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES (UA, UB, UC, US, AU ET AU0)

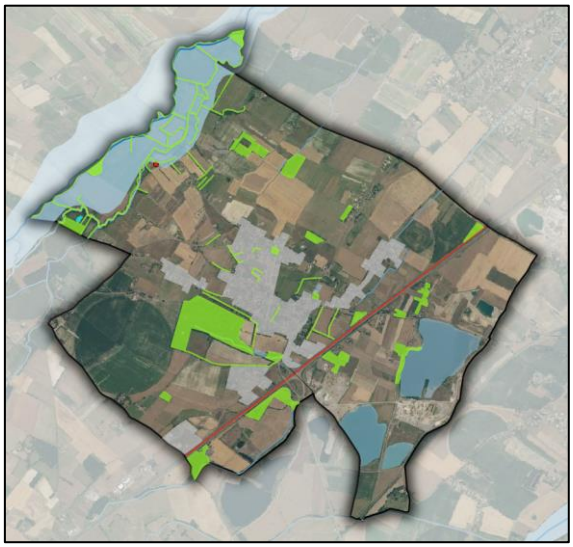
Afin de permettre une délimitation des zones résidentielles en cohérence avec ces orientations, la traduction règlementaire du projet s'est appuyée sur les différents éléments issus du diagnostic (tâche urbaine, enjeux agricoles et environnementaux, desserte en matière de réseau, localisation des équipements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



Tache urbaine et potentiel de densification

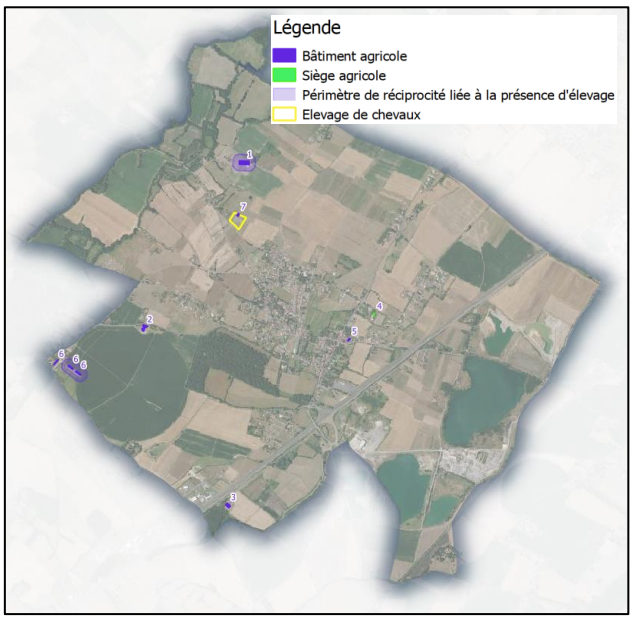


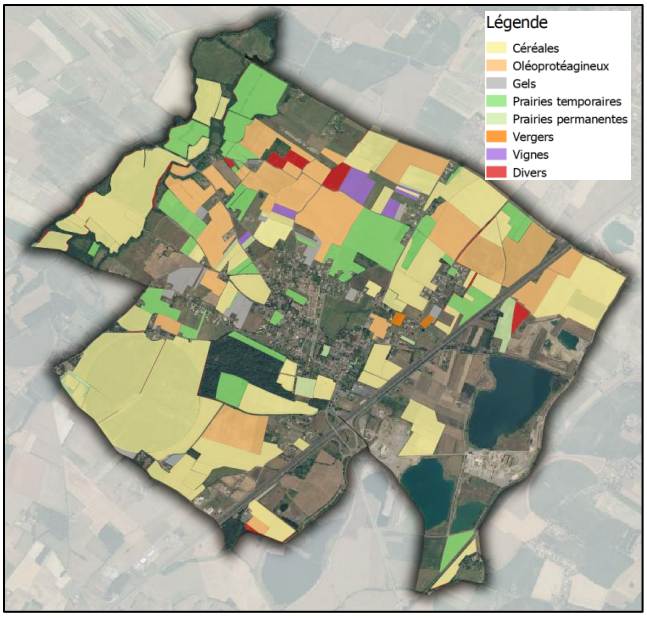
Analyse de l'organisation urbaine



Analyse de la trame verte et bleue

Zonage d'assainissement collectif





Localisation des enjeux agricoles

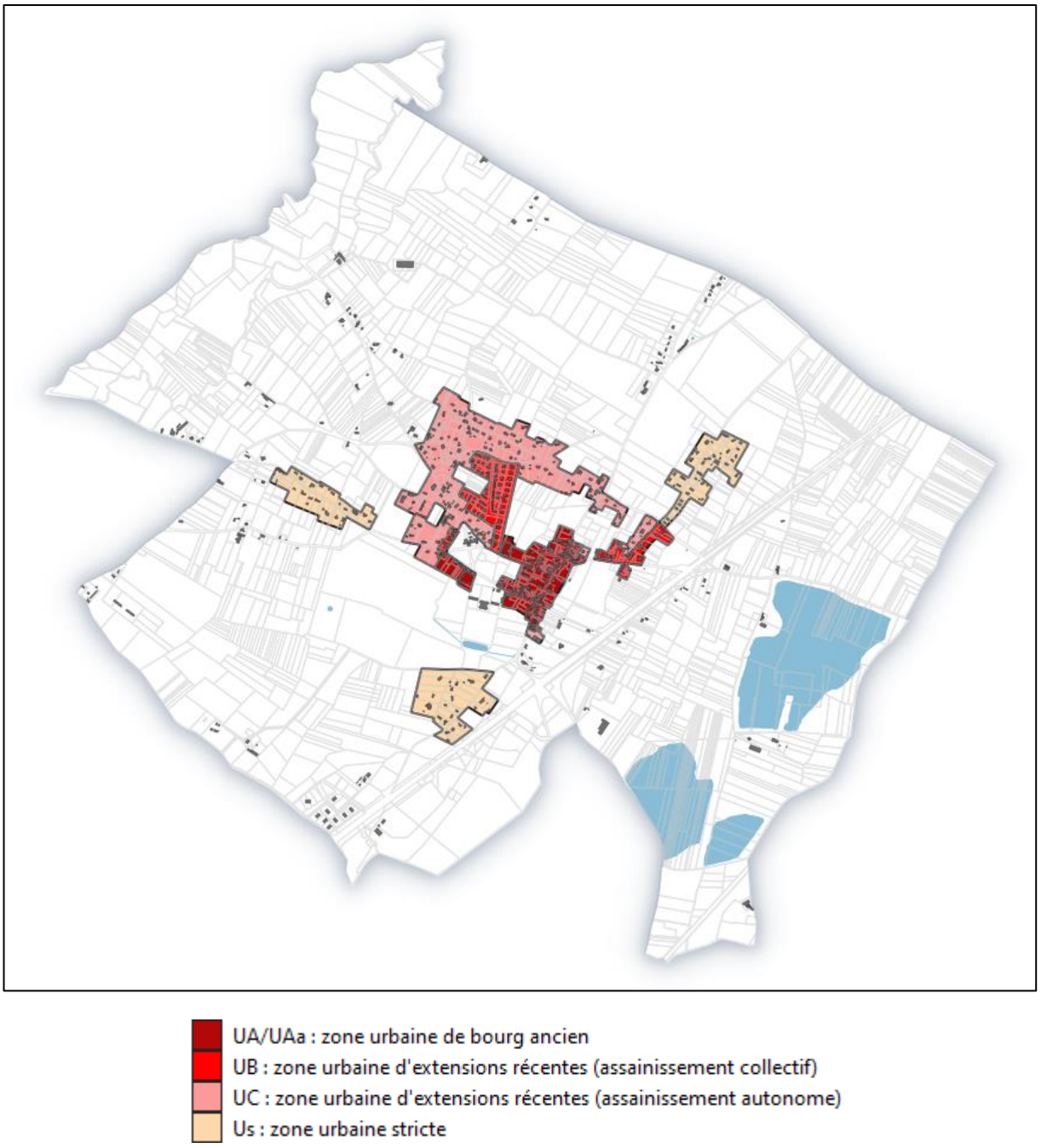


Fig. 2. Projet de délimitation des zones urbaines et à urbaniser

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

A noter que le quartier de Castagnac a été classé en zone A de par sa taille (moins de dix construction d'habitation), son niveau d'équipement (assainissement autonome) et l'importance des enjeux agricoles en périphérie, ce secteur ne peut être qualifié comme relevant de la zone urbaine.

1.2.2.2.1. 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 été délimitées au niveau du bourg, en prenant appui sur la tache urbaine existante. En fonction des formes urbaines présentes et du niveau de desserte, le PLU distingue ensuite trois zones urbaines principales :

- Une zone UA, correspondant au bourg ancien de Saint Elix le Château,
- Une zone UB, correpondant à la zone urbaine dite « dense » desservie par l'assainissement collectif,
- Une zone UC correspondant à la zone urbaine de faible densité en assainissement autonome.
- Une zone Us correspondant à la zone urbaine de quartiers qui présentent des contraintes pour l'accueil de nouvelles constructions (insuffisance des réseaux, capacité du milieu récepteur, …).

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.

Carte de l'Etat major (1820-1866)

Fig. 3. Principe de délimitation de la zone UA

B. Les zones urbaines dites « denses » (UB)

La zone UB intègre les extensions urbaines présentant des formes urbaines variées allant de la maison individuelle de type pavillonnaire à la maison mitoyenne. 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).

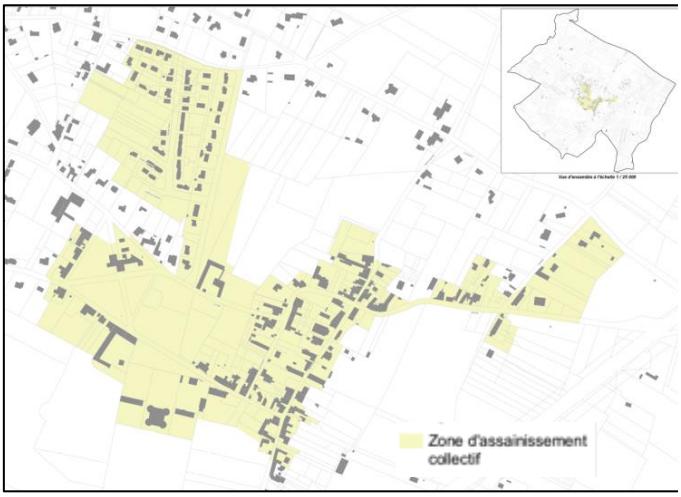


Fig. 4. Principe de délimitation de la zone UB

C. Les zones urbaines d'urbanisation diffuse (UC)

La zone UC concerne les extensions urbaines issues d'une urbanisation au coup par coup et présentant majoritairement un tissu urbain aéré. Ce secteur présente un niveau de desserte (assainissement autonome et dimensionnement des voiries notamment) nécessitant d'encadrer la densification.

Fig. 5. Principe de délimitation de la zone UC

D. Les zones urbaines strictes (Us)

Le classement des quartiers Terré, Borios et de l'Auberge en zone urbaine stricte Us, est motivé par les éléments suivants :

- ***Quartier de Borios :*** ce secteur est non desservi par l'assainissement collectif et présente une saturation du milieu récepteur lié au pluvial et à l'assainissement autonome. Dès lors, la seule densification de ce secteur aurait des incidences notables sur le milieu récepteur En outre, il présente une saturation du réseau AEP.

- ***Quartier du Terré :*** ce secteur, non desservi par l'assainissement collectif a connu un fort développement ces dernières années. Il apparait que le réseau AEP est aujourd'hui en limite de sa capacité actuelle et que ce secteur présente une sensibilité environnementale liée à la proximité du ruisseau Saint-Sirac (nappe affleurante notamment) et de l'A64 (zone de bruit).

- ***Quartier de l'Auberge :*** ce secteur présente une urbanisation très lâche (certaines habitations sont implantées sur des unités foncières allant de 5 000 m² à plus d'1ha) et est situé en continuité du château et de son parc. Il possède à la fois une sensibilité paysagère du fait de sa proximité au château et de la prédominance d'espaces non artificialisés ainsi qu'une sensibilité environnementale (zone de bruit de l'A64, assainissement autonome, …).

1.2.2.2.2. Les zones destinées à accueillir le futur développement résidentiel (zones AU et AU0)

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.*

- *Zone AU0 : 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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

Le PLU définit quatre zones à urbaniser dont l'ouverture est échelonnée dans le temps et ce, en cohérence avec le PADD.

Ces zones AU se répartissent dans des secteurs stratégiques du bourg. Il a ainsi été délimité :

- Trois zones AU (AUa, AUb et AUc), ouvertes immédiatement à l'urbanisation, se situant en interface entre le pôle d'équipements (groupe scolaire-pôle ludico-sportif) et le bourg ancien pour les zones AUa et AUb et dans le prolongement des équipements pour la zone AUc,

- Une zone (AU0), fermée à l'urbanisation (au regard de la capacité résiduelle de la station d'épuration), se situant dans un espace interstitiel entre la zone UB et UC.

A. Les zones à urbaniser secteur « bourg ancien » (AUa et AUb)

Eléments de contexte : Le secteur identifié prend place au sein du bourg ancien, à l'interface avec les équipements sportifs et les espaces publics qui font face au château.

L'urbanisation envisagée vise à permettre le développement d'un secteur stratégique au cœur du bourg à proximité des équipements et espaces publics permettant ainsi de renforcer la centralité du bourg en cohérence avec le PADD.

Le projet envisagé vise ainsi à favoriser une diversification de l'offre de logements ainsi que l'installation de commerces et services tout en prenant en compte la sensibilité paysagère et environnementale de la zone et sa situation stratégique.

L'implantation du bâti et le traitement de la limite Ouest devront ainsi participer à la mise en valeur de la perspective vers le château et le projet devra prévoir une connexion aux cheminements doux existants.

Deux zones ont été distinguées, la zone AUa, située dans le prolongement des tennis (partie ouest) et la zone AUb en contact avec le bourg ancien (parie Est).

B. La zone à urbaniser (AUc) secteur « chemin de Soule »

<u>Eléments de contexte :</u> Le secteur identifié constitue un espace interstitiel qui se situe à l'Ouest du bourg ancien, au sein d'un quartier composé à la fois de bâti ancien et de constructions récentes. Il est accessible depuis la RD48G et par le Chemin de Soule.

L'urbanisation de ce secteur permet d'organiser le développement d'un espace résiduel au sein de l'enveloppe urbaine, dans la continuité du tissu urbain existant.

C. La zone à urbaniser secteur « chemin de Baylous » (AU0)

<u>Eléments de contexte :</u> Le secteur se situe en interface du quartier d'urbanisation récente et de l'urbanisation diffuse.

L'urbanisation envisagée vise à permettre un comblement d'un espace interstitiel situé entre la zone urbaine dense (UB) et la zone d'urbanisation diffuse (UC).

1.2.2.3. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 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 AUa, AUb, AUc 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 la majorité des 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 de mobilité douce.

Dans la mesure du possible, les OAP prévoient 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 « bourg ancien », il sera recherché une diversité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation de bâti groupé (mitoyen ou collectif). Une mixité fonctionnelle sera favorisée sur la partie Ouest du secteur afin d'accueillir des commerces. Sur l'ensemble du secteur, 25% minimum des logements seront des petits logements (T1 ou T2), préférentiellement sous forme de logement locatif, et des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété. La densité projetée est comprise entre 15 et 17 logements par hectare.

Dans le secteur « Chemin de Soule », il sera recherché une forme urbaine en adéquation avec le tissu urbain périphérique. Au regard des formes urbaines en périphérie du site, il sera donc privilégié un habitat de type individuel pur et/ou individuel groupé afin d'assurer une cohérence dans le quartier. La densité projetée sera comprise autour de 10 logements par hectare.

- ***En matière d'insertion urbaine et paysagère***

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 l'identité du territoire.

Les OAP portent ainsi une attention particulière :

- Au traitement des abords des zones à urbaniser,
- 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 et de leurs abords.

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

L'objectif est d'échelonner l'urbanisation dans le temps comme précisé dans l'axe 1 du PADD en privilégiant dans un premier temps le secteur « bourg ancien » qui constitue l'opération la plus structurante de par sa situation et sa recherche de mixité sociale et fonctionnelle ainsi que le secteur chemin de Soule qui constitue une urbanisation résiduelle dans la tache urbaine.

Sur le secteur « bourg ancien », l'ouverture à l'urbanisation des zones AUa et AUb est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs. La zone Est (AUb) ne pourra toutefois être ouverte à l'urbanisation que simultanément ou ultérieurement à la zone Ouest (AUa).

La zone AUc « chemin de Soule », ouverte immédiatement à l'urbanisation devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.2.2.4. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLEMENTARITE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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.

1.2.2.4.1. 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 (hors Us) avec toutefois des différences entre certaines zones :

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 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. La zone UC, du fait de son niveau de desserte et de son caractère diffus n'est pas favorable au développement de ce type de destination.
Restauration, activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, hébergement hôtelier et touristique et cinéma	***UA, UB, UC, Uh et AU***	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles situées au niveau du bourg.
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	***UA, UB, UC, Uh 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 les encadrant (lié à une activité existante et sur la même unité foncière).
Bureau	***UA, UB, UC, Uh et AU***	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles et l'objectif de mixité des fonctions.

Dans le secteur Us, seules sont autorisées :

- Les constructions, 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 existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes aux constructions à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU,
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- 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.

Pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, 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 sont destinés à recevoir une opération 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.

1.2.2.4.2. 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.

Volumétrie et implantation des constructions

<table>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th colspan="3">AU</th><th>UC</th><th>Us</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>AUa</th><th>AUb</th><th>AUc</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td></td><td>maximum 25% de la superficie de terrain d'assiette</td><td colspan="2">maximum 30% de la superficie de terrain d'assiette</td><td>maximum 20% 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="6">7m</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Exception</u> Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU</td><td colspan="2"><u>Exception</u> : selon dispositions dans OAP</td><td>idem UA et UB</td><td>Hauteur des annexes limitées à 4m</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</td><td rowspan="2">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" rowspan="2">Recul minimum de 6 m</td><td colspan="2" rowspan="2"><u>Par rapport au chemin de Soule et la RD48G</u>
10m minimum
<u>Par rapport aux autres voies et emprises publiques :</u>
6m minimum</td><td colspan="2"><u>Par rapport aux RD</u>
10m minimum</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Par rapport aux autres voies et emprises publiques :</u>
6m minimum</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">Une au moins des façades de la construction principale implantée à une distance maximale de 30m depuis la limite.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Exception</u> : les extensions des constructions existantes, les débords de toit et éléments de modénature</td><td colspan="5"><u>Exception</u> : les extensions des constructions existantes et les constructions annexes aux habitations si hauteur totale < ou = 3,50m</td></tr>
<tr><td colspan="7"><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="4">Implantation par rapport aux limites séparatives</td><td>Soit en limite séparative</td><td colspan="4">Soit en limite séparative pour les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 m total ou pour les volumes secondaires dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère est inférieure à 3,50m</td><td colspan="2" rowspan="2">Recul de 3 m minimum avec L=H/2</td></tr>
<tr><td>Soit recul de 3 m minimum</td><td colspan="4">Soit recul de 3 m minimum avec L=H/2</td></tr>
<tr><td colspan="6"><u>Exceptions :</u> les piscines</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Exceptions</u> : les extensions des constructions existantes et annexes aux habitations dont H<3,50m</td><td colspan="2">Exceptions : dispositions dans OAP</td><td colspan="2"><u>Exceptions</u> : les extensions des constructions existantes et les annexes aux habitations dont H<3,50m et Emprise au sol<20m²</td></tr>
<tr><td colspan="8"><u>Justification</u> : La distinction entre les zones U et AU se fonde majoritairement sur le niveau d'équipements et les formes urbaines existantes et recherchées. 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. En fonction des enjeux identifiés dans les zones AU, une harmonisation entre les futures zones à urbaniser et le règlement des zones urbaines limitrophes a été réalisée dans une logique de bonne intégration des futures zones de développement dans leur environnement.</td></tr>
</table>

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère							
	UA	**UB**	**AU**			**UC**	**Us**
			AUa	***AUb***	***AUc***		
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 générales 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 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							
	Admises à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments						
Justification : 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-Us-AU) concerne le traitement des menuiseries et ouvertures visibles du domaine public.							

<table>
<tr><th colspan="7">Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</th></tr>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th colspan="3">AU</th><th>UC</th><th>Us</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>AUa</th><th>AUb</th><th>AUc</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td colspan="7">Clôtures</td></tr>
<tr><td>Pour l'ensemble des clôtures</td><td colspan="6">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 rowspan="4">Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative</td><td colspan="6">Soit mur plein enduit dont la hauteur est limitée à 1,20m</td></tr>
<tr><td colspan="6">Soit mur bahut enduit dont la hauteur est limitée à 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80m</td></tr>
<tr><td colspan="6">Soit un grillage doublé d'une haie mélangée composée d'essences locales dont la hauteur totale est limitée à 1,80m</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Exception</u> : si la clôture prolonge une clôture existante d'une hauteur supérieure</td><td colspan="2"><u>Exception :</u> si dispositions dans OAP</td><td colspan="2"><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="6">Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales</td></tr>
<tr><td colspan="6">Soit d'une haie mélangée d'essences locales</td></tr>
<tr><td colspan="6">Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Exclusion : tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).</td></tr>
<tr><td colspan="7">Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Dispositifs de production d'énergie renouvelable</td><td>Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="6">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="7"><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, il est spécifié en zone UA qu'ils devront être non visibles du domaine public.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="7">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</th></tr>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th colspan="3">AU</th><th>UC</th><th>Us</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>AUa</th><th>AUb</th><th>AUc</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td colspan="7">Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</td></tr>
<tr><td>Surfaces non imperméabilisées</td><td>20% minimum de pleine terre</td><td colspan="3">30% minimum de pleine terre</td><td colspan="2">40% minimum de pleine terre</td></tr>
<tr><td><u>Exception</u> pour les coefficients pleine terre antérieurs à la date d'approbation du PLU</td><td>minimum de 10% si le coefficient de pleine terre est inférieur à 20%</td><td>minimum de 20% si le coefficient de pleine
terre est inférieur à 30%</td><td colspan="2"></td><td colspan="2">minimum de 30% si le coefficient de pleine terre est inférieur à 40%</td></tr>
<tr><td colspan="7"><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). 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="7">Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="6">Préservation du plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique ou insécurité pour les usagers ou les biens</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="6">Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale</td></tr>
<tr><td colspan="6"><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>Espaces libres et plantations</td><td></td><td></td><td colspan="2">Compatibilité avec les OAP</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="7"><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.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="7">Stationnement</th></tr>
<tr><th></th><th>UA</th><th>UB</th><th colspan="3">AU</th><th>UC</th><th>Us</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th></th><th>AUa</th><th>AUb</th><th>AUc</th><th></th><th></th></tr>
<tr><td>Construction</td><td colspan="6">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="4">Obligation d'un nombre de stationnements supplémentaires correspondant aux nouveaux besoins générés selon les normes en vigueur</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Abattement de 20% si bâtiment collectif ou opération d'ensemble avec mixité de fonction</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="7"><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, 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>

1.2.2.4.3. Les équipements et réseaux

<table>
<tr><th colspan="6">Equipements et Réseaux</th></tr>
<tr><td colspan="6">Desserte par les voies publiques ou privées</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">UA</td><td rowspan="2">UB</td><td colspan="3">AU</td><td rowspan="2">UC</td><td rowspan="2">Us</td></tr>
<tr><td>AUa</td><td>AUb</td><td>AUc</td></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><td colspan="6">Desserte par les réseaux</td></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 colspan="2">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>Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires</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>

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

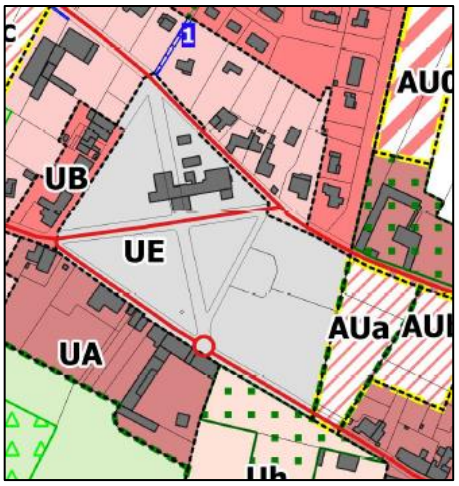
1.2.3.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La définition d'une zone UE spécifiquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics et aux hébergements au sens du code de l'urbanisme (constructions à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique) vise à répondre à l'objectif du PADD de renforcer la centralité du bourg tout en complétant notamment l'offre en matière d'équipements et de services (axe 1).

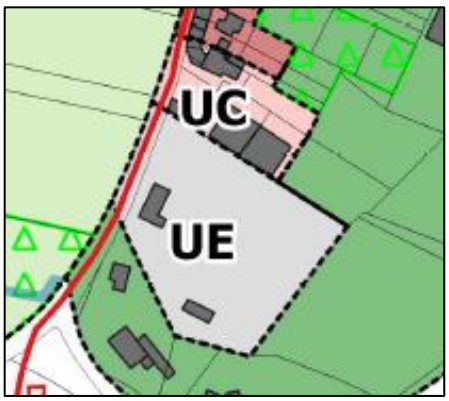
1.2.3.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE UE

Le PLU identifie trois zones UE :

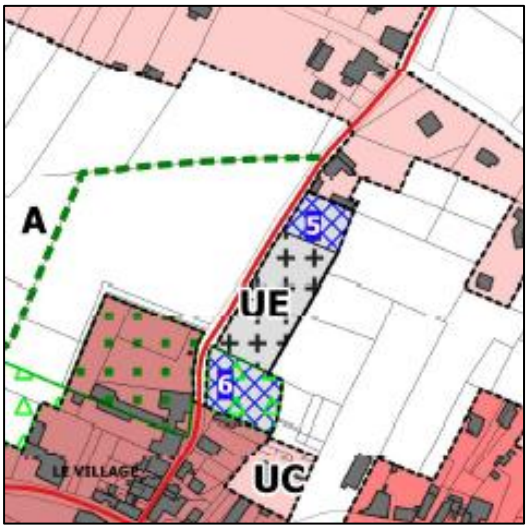
- La première intègre le groupe scolaire et le pôle ludico-sportif situé au cœur du village,



- La seconde comprend les ateliers municipaux et une partie de l'ancien terrain de football en lien avec le recul lié à l'article L.111-6 du CU, de 100m de l'axe de l'A64,



- La troisième intègre le cimetière actuel ainsi que sa future extension au nord et le secteur destiné à recevoir l'aire de stationnement du cimetière qui en est actuellement dépourvu.



Ainsi, 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 la zone UE permet de préciser le rôle de centralité de certains secteurs d'équipements tout en intégrant les nouveaux besoins potentiellement générés par le développement envisagé.

1.2.3.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT 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. A noter que deux de ces secteurs sont compris dans le périmètre des monuments historiques.

1.2.3.3.1. 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 et la sous-destination d'hébergement qui recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique.

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.

1.2.3.3.2. 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 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
***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 d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	
	Préservation du plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique ou insécurité pour les usagers ou les biens
***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 situés dans le bourg (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.*	

1.2.3.3.3. 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.**	

1.2.4. Une zone urbaine spécifiquement dédiée au château (Uh)

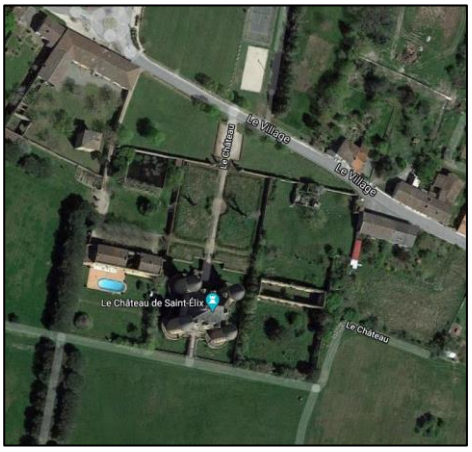
1.2.4.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

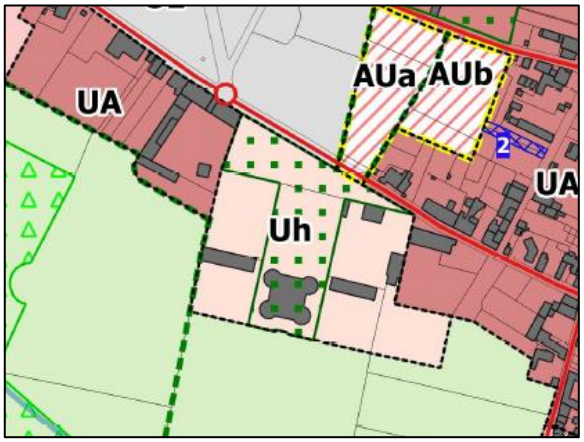
La définition de cette zone spécifiquement dédiée au château vise à répondre à l'objectif du PADD de préserver le château et son parc qui forment un espace remarquable dans le bourg tout en permettant la valorisation de ce dernier (axe 3 du PADD).

1.2.4.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE Uh

La délimitation de la zone Uh reprend les limites actuelles du château et de ses dépendances ainsi qu'une extension au sud-est destinée à permettre l'implantation de stationnements en lien avec l'activité touristique et/ou de loisirs autorisée.

L'objectif est en effet de permettre l'émergence d'une activité touristique et/ou de loisirs dans cet ensemble bâti à forte valeur patrimoniale qui est actuellement inoccupé.





1.2.4.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Le principe retenu pour l'élaboration du règlement écrit de la zone Uh vise à permettre la valorisation de ce secteur remarquable pour de l'hôtellerie et/ou du tourisme tout en garantissant la préservation du site dans son ensemble. A noter que le château est inscrit au titre des monuments historiques.

1.2.4.3.1. 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, l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle ainsi que les bureaux et la restauration et ce, en cohérence avec le souhait de donner une vocation touristique et de loisirs au château et à ses dépendances.

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 zones résidentielles.

En outre, au regard de la sensibilité paysagère du site, toute nouvelle construction est interdite sur l'ensemble identifié au titre de l'article L151-19 du CU, permettant ainsi de protéger l'entrée du château.

1.2.4.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	maximum de 15% de la superficie de terrain d'assiette
Hauteur maximale des constructions (à sablière ou à l'acrotère)	7 m
	Exception : Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul minimal de 6 m
	Exception : les extensions des constructions existantes
Implantation par rapport aux limites séparatives	Soit en limite séparative pour les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 m total ou pour les volumes secondaires dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère est inférieure à 3,50m
	Soit recul de 3 m minimum avec L=H/2
	Exceptions : les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les piscines
Justification : Volonté de limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions sur le site du château. Favoriser une implantation du bâti en cohérence avec le site.	

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
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 générales 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 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	
	Admises à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments
Justification : Privilégier une urbanisation nouvelle en cohérence avec les prescriptions de la zone UA du centre ancien notamment.	

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 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
Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative	Soit mur plein enduit dont la hauteur est limitée à 1,20 m
	Soit mur bahut enduit dont la hauteur est limitée à 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant, la hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,80 m
	Soit un grillage doublé d'une haie mélangée composée d'essences locales dont la hauteur totale est limitée à 1,80m
	Exception : *si la clôture prolonge une clôture existante d'une hauteur supérieure*
Clôtures implantées en limite de zone A et N	Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangé d'essences locales
	Soit d'une haie mélangée d'essences locales
	Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.
	Exclusion : tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).
***Justification* : Assurer une cohérence avec les autres zones urbaines. Toutefois, la clôture identifiée le long de la rue du château sera préservée via le classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme de l'ensemble patrimonial remarquable du château.**	
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. Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
***Justification* : limiter l'impact visuel des dispositions de production d'énergie renouvelable.**	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	
	Préservation du plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique ou insécurité pour les usagers ou les biens
***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 vise également à la protection des éléments de paysage identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en termes de continuité écologique.**	

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.**	

1.2.4.3.3. 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 pour toute construction ou installation qui le nécessite
Assainissement (eaux pluviales)	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
Autres réseaux	Installation en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique
Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	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
***Justification* : Le PLU émet les même dispositions que dans les zones résidentielles pour répondre aux mêmes objectifs.**	

1.2.5. Des zones à vocation économique (UX, UXg) s'appuyant sur les zones existantes

1.2.5.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La définition des zones à vocation économique du PLU s'appuie d'une part sur la stratégie de développement économique définie à l'échelle de la Communauté de Communes Cœur de Garonne et d'autre part sur la prise en compte des bâtiments d'activités en lien avec la présence de gravière et ce, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique (axe 2 du PADD).

1.2.5.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES A VOCATION ECONOMIQUE

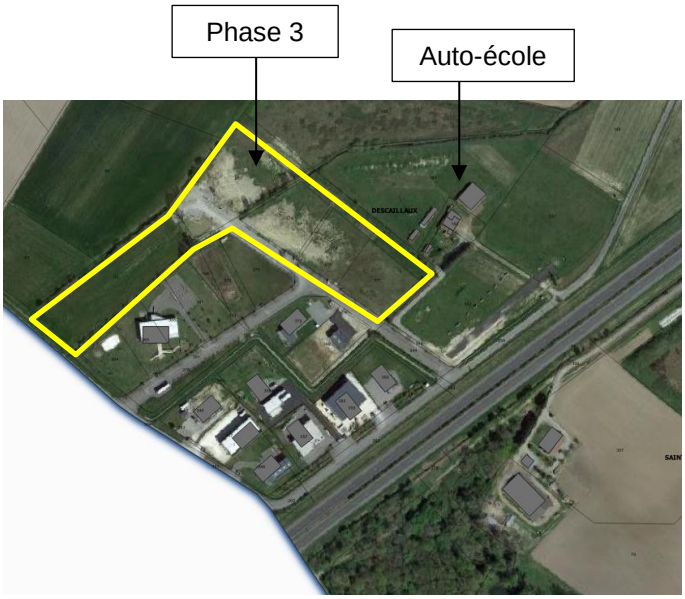
Le PLU distingue :

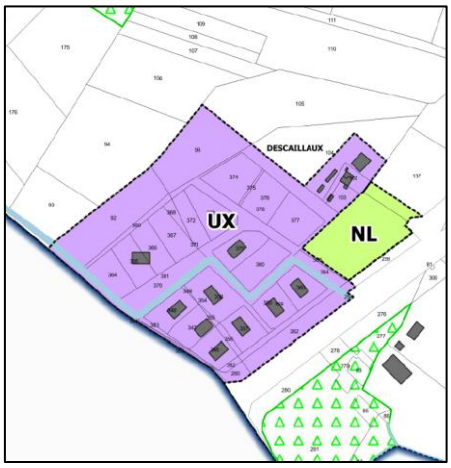
- Une zone UX identifiée au niveau de la zone intercommunale de Descaillaux,
- Un secteur UXg correspondant au bâtiment d'activités industrielles situé dans le prolongement de la gravière.

1.2.5.2.1. Une prise en compte de la phase 3 de la ZA intercommunale de Descaillaux (UX)

La zone d'activités intercommunale de Descaillaux est une zone à vocation artisanale et mixte présentant une situation stratégique (en continuité de la ZA de Lavelanet) et une bonne accessibilité (entre deux échangeurs de l'A64). La troisième tranche est actuellement en cours de réalisation. La totalité du site représentera ainsi une surface totale de 7,3 ha.

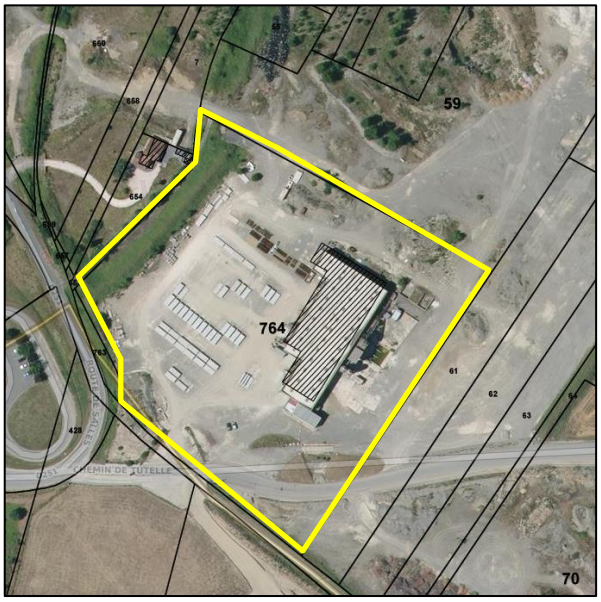
La délimitation de la UX correspond ainsi à la partie déjà aménagée et en cours d'aménagement (phase 3) de la ZA Descaillaux et comprend également l'ancien corps de ferme situé dans son prolongement qui a été racheté par l'auto-école.

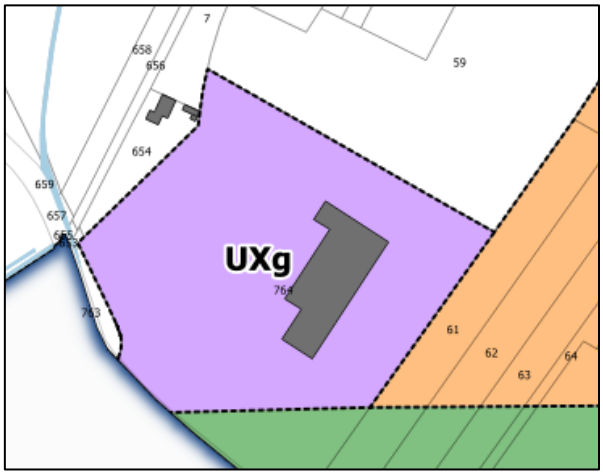




1.2.5.2.2. Le prise en compte du bâtiment d'activités situé à proximité des gravières (UXg)

La délimitation secteur « UXg » vise à permettre une évolution de l'activité existante à vocation industrielle. La délimitation s'appuie sur l'emprise de la zone existante.





1.2.5.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT 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 à vocation économique sont les suivantes :

- 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,
- Adapter la vocation des zones en fonction des enjeux identifiés.

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

Les zones urbaines à vocation économique (UX et UXg) sont destinées à recevoir des constructions à vocation d'activités (hors exploitations agricoles et forestières).

Certaines destinations sont exclues des deux 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, d'autant qu'une zone Uh a été créé au niveau du château,
- *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, le commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle et locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	***UX***	Ces destinations visées apparaissent en cohérence avec la vocation la zone intercommunale de Descaillaux
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	***UX et UXg***	Cette destination, qui recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle est compatible aux deux zones
Industrie, Entrepôt et bureau	***UX et UXg***	Les deux 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.

1.2.5.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

<table>
<tr><th colspan="3">Volumétrie et implantation des constructions</th></tr>
<tr><th></th><th>UX</th><th>Uxg</th></tr>
<tr><td>Emprise au sol</td><td>maximum 50% de la superficie de terrain d'assiette</td><td>maximum 30% 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="2">12 m à l'exception des terrains situés en façade de l'A64 où la hauteur est limitée 7 m</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Exception</u> Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU et pour des raisons techniques</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</td><td><u>Par rapport à l'A64</u>
Recul minimal de 50m de l'axe</td><td><u>Par rapport à l'A64</u>
Recul minimal de 100m de l'axe</td></tr>
<tr><td><u>Par rapport aux autres voies et emprises publiques</u>
Recul minimal de 8 m de l'axe</td><td><u>Par rapport aux autres voies et emprises publiques</u>
Recul minimal de 15 m de la RD251
Recul minimal de 10 de l'axe des autres voies et emprises</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Exception</u> pour les extensions des constructions existantes</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation par rapport aux limites séparatives</td><td>Recul de 5 m minimum avec L=H/2</td><td>Recul de 5 m minimum</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Exception</u> pour les extensions des constructions existantes</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Justification</u> : Les prescriptions émises distinguent entre la zone UX et UXg, la zone UX correspondant à une zone d'activités aménagée découpée en petit lots alors que la zone UXg correspond à une activité isolée au cœur du secteur des gravières, dès lors l'emprise au sol fixée et les règles d'implantation s'adaptent à ces éléments.
Les deux zones offrent toutefois une vitrine sur l'A64. Les dispositions de la zone UX s'appuient sur les prescriptions de l'étude amendement Dupont réalisée lors de sa création.
Les reculs fixés par rapport aux autres voies et emprises publiques sont définis de façon à assurer un recul adapté à la vocation d'activités des zones et aux voies qui desservent chacune d'entre elles.</td></tr>
</table>

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
	UX	**UXg**
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions		
Volumétrie		
	Les façades de plus de 25 m devront comporter un ou plusieurs décrochements en hauteur et en longueur	
Façades		
Matériaux	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit	
Teinte	Tons mats	
	Façades latérales et arrières des constructions traitées dans des teintes uniformes à la façade principale	
Couverture		
Toiture	Tons mats	
	Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux de toiture ainsi que les appareillages techniques seront masqués par le biais d'un acrotère sauf impossibilité technique	
***Justification** : Les dispositions émises visent à assurer l'intégration des bâtiments dans le paysage au regard de leur situation (vitrine A64)*		
Clôtures		
Hauteur	Hauteur maximale 2m	
Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publique	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	
Clôtures implantées en limite de zone A et N	Soit d'une grille ou grillage doublés d'une haie d'essences locales	
	Soit d'une haie d'essences locales	
	Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m	
	Exception clôture existante faisant l'objet du prolongement	
***Justification** : 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*		

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
	UX	**UXg**
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**
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables		
Surfaces non imperméabilisées	10% 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** : Les dispositions émises 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,…)Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, un coefficient d'espace de pleine terre a été défini et les aires de stationnement seront de façon préférentielle réalisées via des revêtements perméables.*		

Stationnement		
	UX	**UXg**
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.*		

1.2.5.3.3. Les équipements et réseaux

Equipements et Réseaux		
Desserte par les voies publiques ou privées		
	UX	**UXg**
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* : 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.**		
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)	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	
Autres réseaux	Installation en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique	
Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	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	
***Justification* : 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.**		

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

1.2.6.1. 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 :

- Une prise en considération des terres agricoles à forts enjeux de la terrasse haute et du vallon de la Louge,
- Le maintien du bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protections sanitaires existants et la prise en compte des surfaces épandables et/ou irriguées et les 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 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.

1.2.6.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES

Couvrant près des 60% du territoire, les zones A circonscrivent la majorité des terres à vocation agricole du territoire (hors zones de développement urbain, secteur des gravières, abords de cours d'eau et espaces relevant d'un intérêt en termes de biodiversité et de continuité écologique).

En cohérence avec le diagnostic et les orientations du PADD, la zone A couvre la majorité de la Haute terrasse et du vallon de la Louge.

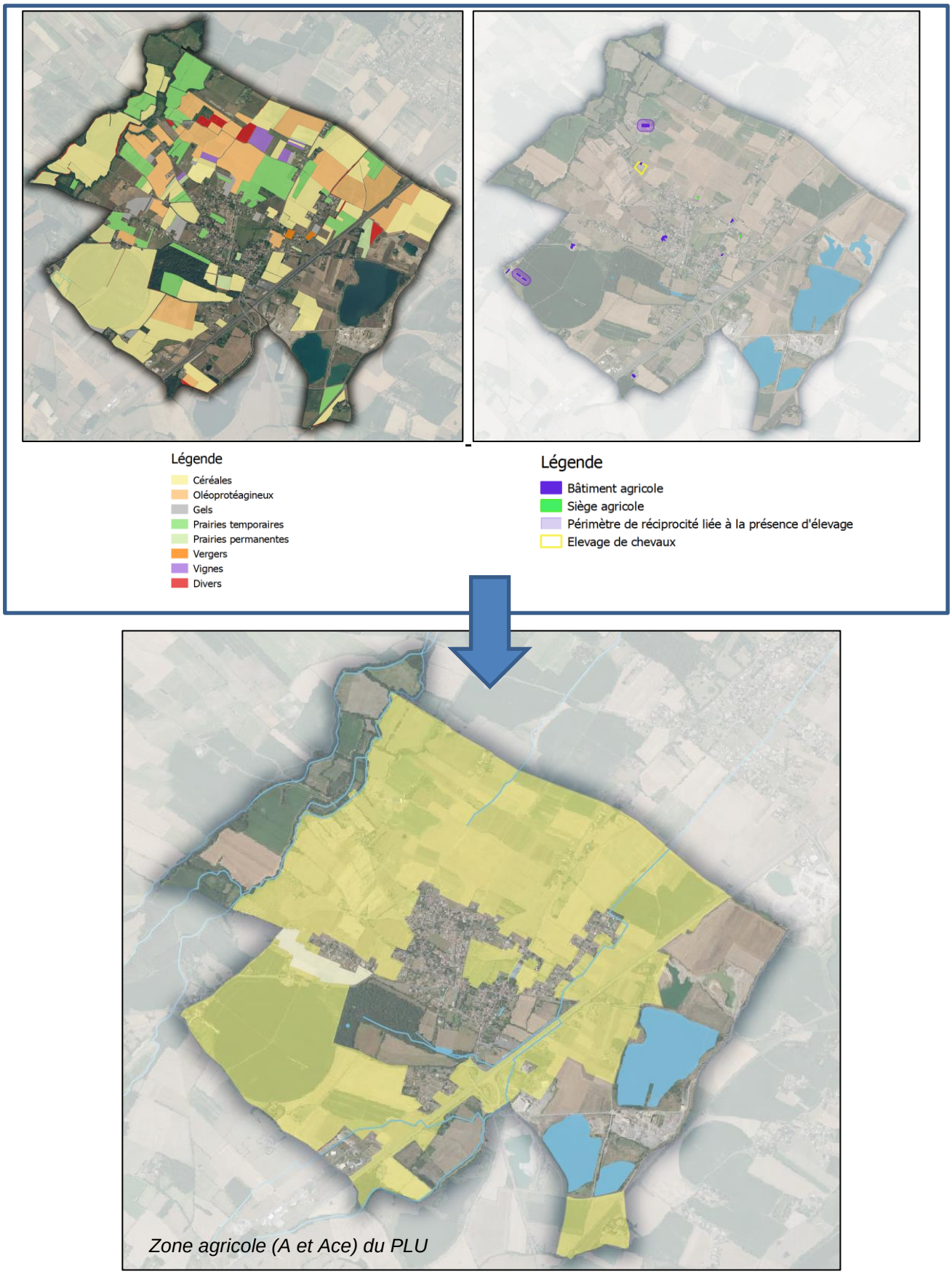
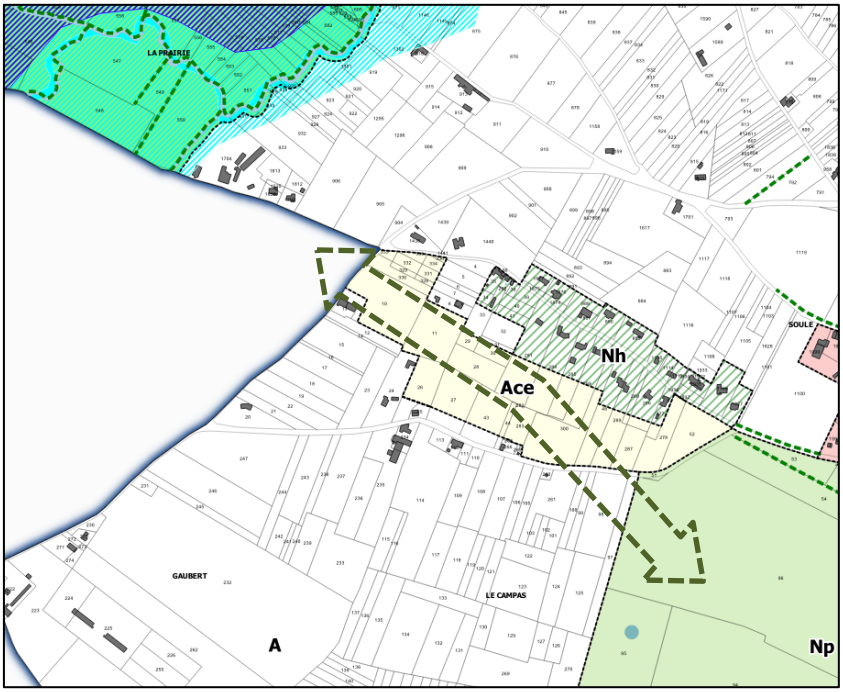


Fig. 6. Délimitation de la zone agricole en fonction des principaux enjeux agricoles identifiés

La zone agricole comprend un sous-secteur, le secteur Ace correspondant à un secteur à vocation agricole mais présentant des enjeux en termes de continuité écologique.

La secteur ACe identifié se situe entre le vallon de la Louge et le parc du château, en cohérence avec la continuité écologique à recréer identifiée dans le SCoT. Il s'agit d'un espace ouvert permettant d'assurer une jonction entre ces deux réservoirs de biodiversité.



1.2.6.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT 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.

1.2.6.3.1. 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,
- Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-11,2° du code de l'urbanisme,
- 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,
- 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.

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.

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.

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.

1.2.6.3.2. 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 avec une extension maximale de 20m² en zone inondable d'aléa fort	
	Annexes (hors piscines) : 50m² d'emprise au sol supplémentaire ramené à 20m² en zone inondable d'aléa fort Piscines: 40m² 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	Par rapport à l'A64 Habitation : Recul minimal de 100m Agricole : Recul minimal de 25m	
	Par rapport aux routes départementales : Recul minimal de 10 m	
	Par rapport aux autres voies et emprises publiques Recul minimal de 6 m	
	Exception pour les extensions des constructions existantes	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Recul de 5 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. En outre, le règlement intègre les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme pour l'A64.*** ***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.***		

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.		

<table>
<tr><th colspan="3">Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</th></tr>
<tr><th></th><th>A</th><th>ACe</th></tr>
<tr><td colspan="3">Clôtures</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Pour l'ensemble des clôtures</td><td colspan="2">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="2">Soit grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales
Soit une haie mélangée d'essences locales</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Exclusion : tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Exceptions: clôtures antérieures à la date d'approbation du PLU pourront être étendues à l'identique</td></tr>
<tr><td colspan="3">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.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</td></tr>
<tr><td>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</td><td colspan="2">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="3">Justification : 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		
	A	**ACe**
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs		
	Préservation du plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique ou insécurité pour les usagers ou les biens	
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.		

1.2.6.3.3. Les équipements et réseaux

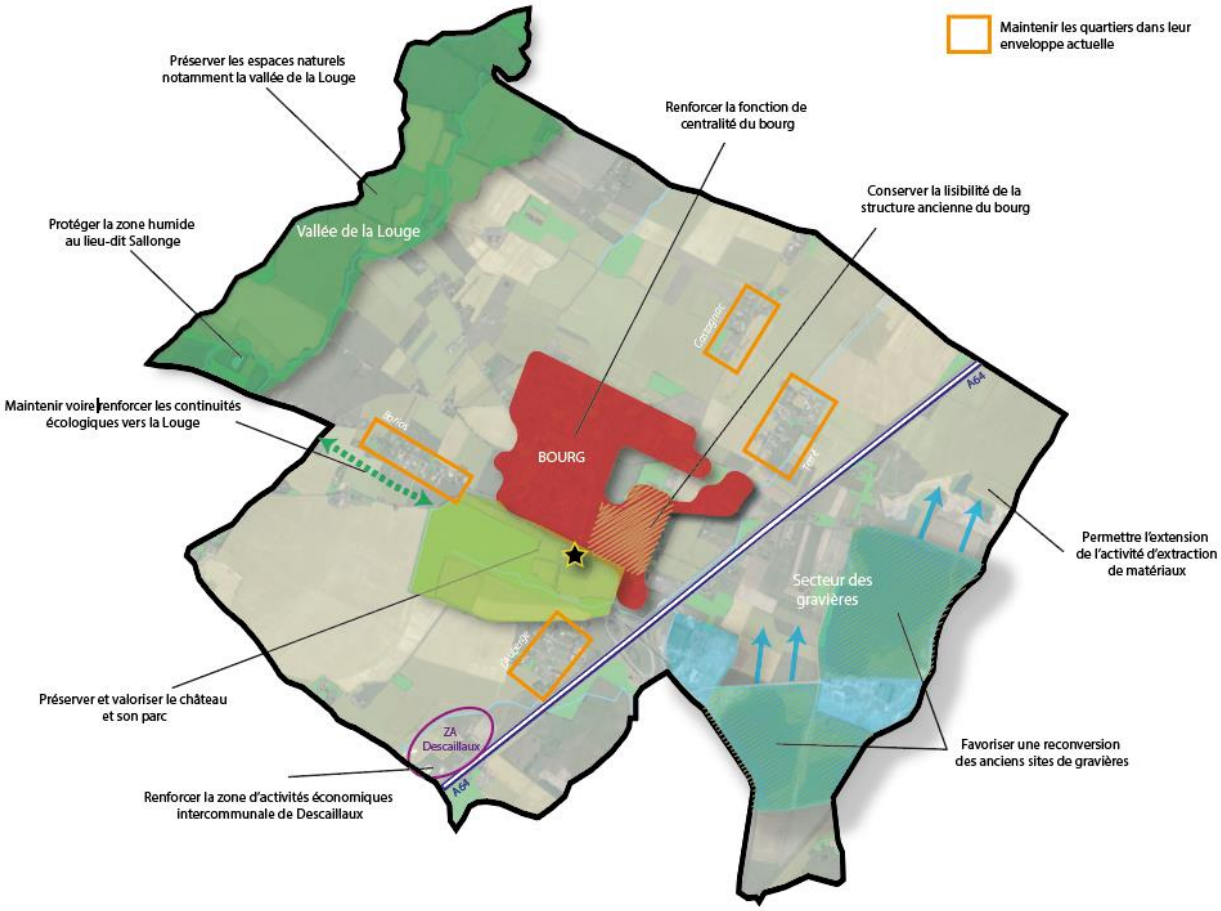
Stationnement		
	A	**ACe**
Desserte par les voies publiques ou privées		
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés		
Justification : **Le règlement du PLU appelle l'obligation 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	
Assainissement (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.**		

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

1.2.7.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Dans le PADD, la commune affiche à la fois sa volonté de préservation des espaces naturels caractéristiques de la commune mais aussi son objectif de pérennisation des activités d'extraction de matériaux et de reconversion des anciens sites de gravière.

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



Afin de prendre en compte les orientations définies dans le PADD, un travail d'analyse a été réalisé afin :

- D'identifier les continuité écologiques, secteurs boisés, zones humides, … qui présentent un fort enjeu environnemental afin que ces derniers soient protégés,
- De caractériser la sensibilité environnementale de chacun des quartiers,
- De prendre en compte le caractère spécifique du parc du château,
- De délimiter les sites d'extraction et extensions envisagées en fonction des autorisations délivrées ou en cours,
- D'analyser les projets de reconversion des sites des anciennes gravières au regard de la sensibilité du milieu.

1.2.7.2. PRINCIPES DE DELIMITATION 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	*Quartier de l'Auberge* *La terrasse entre le bourg ancien et l'A64* *Lac du « Vignoble »*
Nce : zone naturelle de protection des continuités écologiques	*La vallée la Louge*
Np : zone naturelle spécifique au parc du château	*Parc du château*
Na : secteur dédié aux activités économiques isolées	*Entreprise artisanale située dans le secteur des lacs:*
NL : secteur dédié à la pratique de sports et loisirs motorisés	*Zone Descaillaux*
Ng : secteur dédié aux gravières et aux installations nécessaires à leur exploitation	*Gravières en exploitation et leur extension*
Ner : secteur dédié aux énergies renouvelables	*Lacs au lieu-dit «Pichet » et « Le Vignoble »*

Parmi ces secteurs, seule la zone Na constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), en ce qu'elle autorise 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.

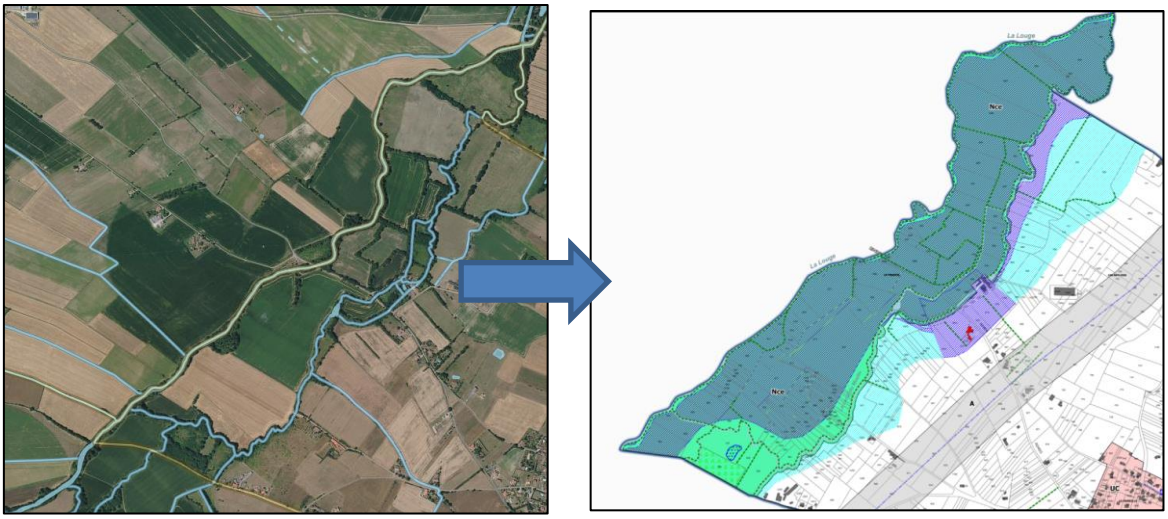
1.2.7.2.1. Une préservation des espaces naturels dit « ordinaire » (N) et une prise en compte renforcée de espaces sensibles (NCe)

La zone naturelle « N » comprend :

- Des espaces sensibles au niveau paysager (terrasse entre le bourg ancien et l'A64),
- Un ancien site d'extraction (lieu-dit Tutelle),
- Des secteurs résiduels autour des lacs non compris dans les emprises des projets photovoltaïques.

Leur délimitation vise à assurer le maintien de ces espaces naturels dit « ordinaires » tout en permettant une gestion des constructions d'habitation existantes.

La zone naturelle de préservation des continuités écologiques (Nce) intègre ensuite la vallée de la Louge qui constitue une zone sensible en termes de continuité écologique et de biodiversité qui est non bâtie.



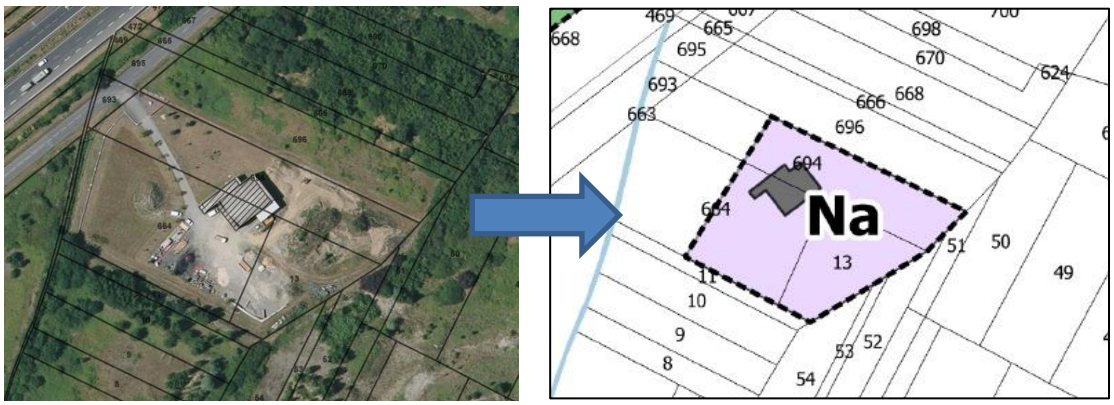
1.2.7.2.2. Valoriser le parc du Château (Np)

La délimitation d'une zone Np spécifique au parc du château vise à prendre en compte l'intérêt patrimonial de ce parc tout en lui donnant la possibilité de faire l'objet d'aménagement et travaux permettant sa mise en valeur.

1.2.7.2.3. 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 les activités isolées qui sont susceptibles d'évoluer (extensions notamment).

Cela concerne une entreprise artisanale située dans le secteur des lacs. Il s'agit ainsi de permettre l'évolution de cette entreprise tout en l'encadrant (emprise et destination). La délimitation de la zone s'appuie sur l'existant et intègre le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A64.


Na
13
11
10
9
8
51
50
49
52
53
54
694
696
666
668
670
624
665
695
693
663
668
469
698

1.2.7.2.4. Assurer la pérennité de l'activité de gravière (Ng)

La délimitation de la zone Ng vise à permettre la poursuite de l'extraction de matériaux en cohérence avec les autorisations délivrées et le principal projet en cours qui portent sur environ 22 ha.

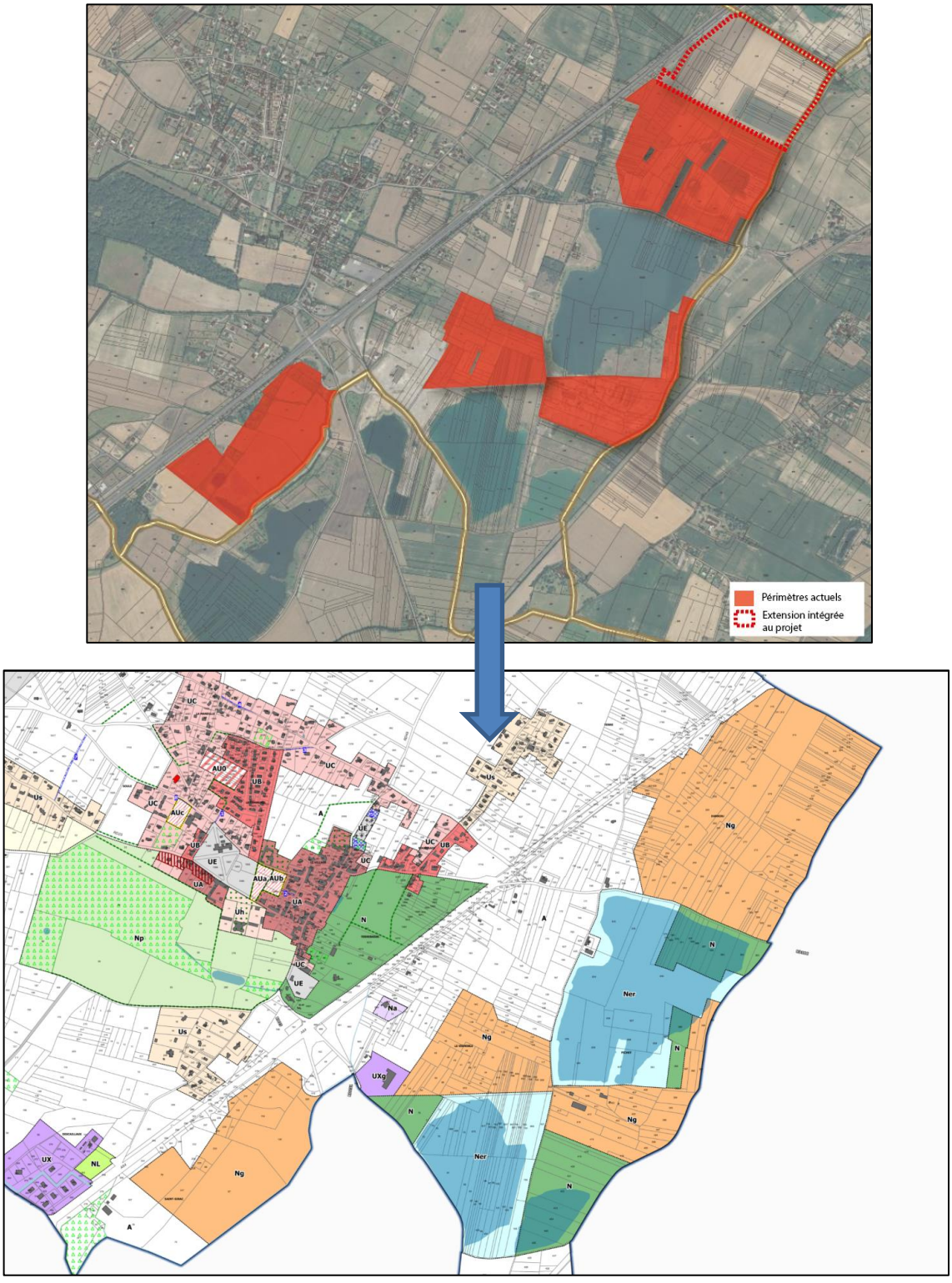
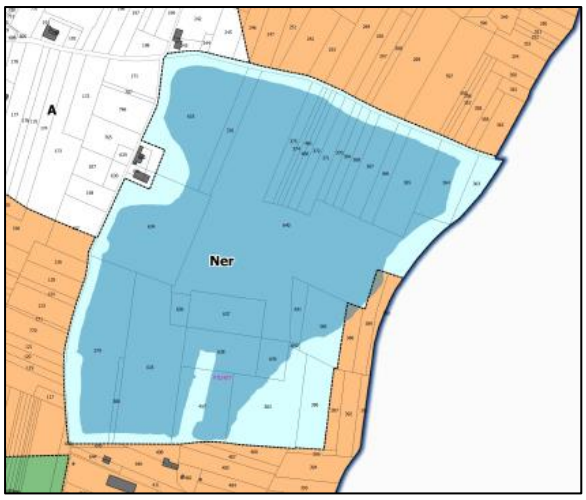
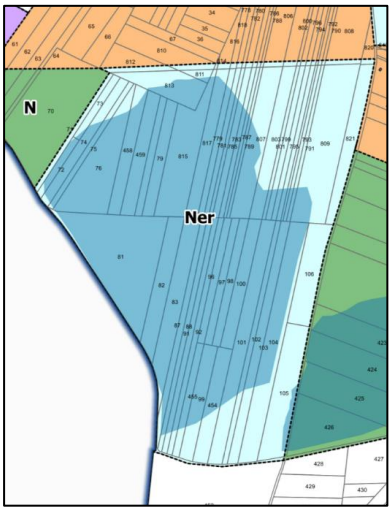


Fig. 7. Principes de délimitation de la zone Ng

1.2.7.2.5. Favoriser la reconversion des anciens site d'extraction des matériaux (Ner)

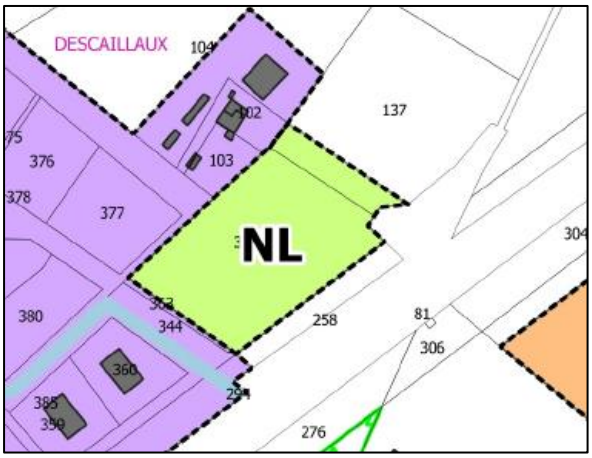
Le PLU identifie deux secteurs Ner au niveau des lacs au lieu-dit « Pichet » et « le Vignoble »: il s'agit de permettre l'accueil d'un projet de photovoltaïque flottant sur ces anciennes gravières. A noter que pour chacun de ces projets, une autorisation est en cours d'instruction.





1.2.7.2.6. Le développement d'une piste dédiée au sports et loisirs motorisés (NL)

La délimitation d'une zone NL dans le prolongement de la zone d'activités Descaillaux intègre la piste de l'auto-école qui s'est délocalisée dans un ancien corps de ferme dans le prolongement de la zone Descaillaux en raison des contraintes de son ancienne implantation en centre-bourg.



1.2.7.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT 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 :

- Préserver les principales entités naturelles qui structurent le territoire,
- Limiter les pressions urbaines sur les cours d'eau,
- Favoriser une intégration paysagère des constructions,
- Préserver les éléments structurants du paysage,
- Assurer la pérennité voire le développement d'activités spécifiques.

1.2.7.3.1. 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, le PLU permet :

- Les constructions, 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. La zone NCe, est non bâtie.

La zone N comprend toutefois cinq 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 des activités existantes sans pour autant permettre la création de nouvelles,
- **Un secteur Np** autorisant les aménagements nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion du parc du château, soit à sa mise en valeur et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- **Un secteur Ng** destinés aux carrières et installations nécessaires à leur exploitation,
- **Un secteur Ner** autorisant les ouvrages et installations techniques destinées à la production des énergies renouvelables,
- **Un secteur NL,** destinés à accueillir les occupations et utilisations des sols nécessaires à la pratique de sport et loisirs motorisés hors construction nouvelle.

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

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

A noter qu'une disposition spécifique a été émise concernant la zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin que cette dernière soit protégée.

1.2.7.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

<table>
<tr><th colspan="9">Volumétrie et implantation des constructions</th></tr>
<tr><th></th><th>N</th><th>Np</th><th>NL</th><th>Ng</th><th>Ner</th><th>NL</th><th>Na</th><th>Nce</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Emprise au sol</td><td></td><td colspan="4">Construction existantes et projetées
5% maximum du terrain d'assiette</td><td></td><td>Construction existantes et projetées
5% du terrain d'assiette</td><td></td></tr>
<tr><td>Extension pour habitation
maximum 30% supplémentaire par rapport à l'approbation du PLU avec une extension maximale de 20m² en zone inondable d'aléa fort</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td>Annexe d'une habitation
40m² pour un bassin de piscine et 50m² supplémentaire pour autres annexes ramené à 20m² en zone inondable d'aléa fort</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Hauteur maximale des constructions</td><td colspan="8">Construction d'habitation : 7m à la sablière ou à l'acrotère
Annexes des habitations : 4m de hauteur totale
Autres constructions : 12 m à la sablière ou à l'acrotère excepté dans la zone Ner</td></tr>
<tr><td colspan="6"></td><td>15m de hauteur totale</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">Exception Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</td><td colspan="8">Par rapport à l'A64
Recul minimal de 100m hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et réseaux d'intérêt public</td></tr>
<tr><td colspan="8">Par rapport aux routes départementales : Recul minimal de 10 m de la limite d'emprise</td></tr>
<tr><td colspan="8">Par rapport aux autres voies et emprises publiques : Recul minimal de 6 m de la limite d'emprise</td></tr>
<tr><td colspan="8">Exception 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="8">5 m minimum avec L=H/2</td></tr>
<tr><td colspan="8">Exceptions pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU</td></tr>
<tr><td colspan="9">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 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. En outre, le règlement intègre les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme pour l'A64.
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>

<table>
<tr><th colspan="8">Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</th></tr>
<tr><th></th><th>N</th><th>Np</th><th>Ng</th><th>Ner</th><th>NL</th><th>Na</th><th>Nce</th></tr>
<tr><td colspan="8">Aspect extérieur, façades et toitures des constructions</td></tr>
<tr><td colspan="8">Façades</td></tr>
<tr><td>Matériaux</td><td colspan="7">L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Teinte</td><td colspan="7">Habitation et leurs annexes : idem zones UB – UC - AU</td></tr>
<tr><td colspan="7">Autres constructions :Teintes non réfléchissantes</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td><td colspan="2">Tons gris pour les éléments techniques</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="8">Couverture</td></tr>
<tr><td colspan="8">Toitures en pente</td></tr>
<tr><td>Toiture</td><td colspan="7">Habitations et annexes : deux pans minimum</td></tr>
<tr><td>Pente</td><td colspan="7">Habitation et annexes : Comprises entre 30% et 35%</td></tr>
<tr><td>Débord de toit</td><td colspan="7">Habitation et annexes : en l'absence de génoise ou cordon, les toitures devront comporter un débord sur la façade principale d'au moins 30 cm</td></tr>
<tr><td>Matériaux</td><td colspan="7">Habitation 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</td></tr>
<tr><td colspan="8">Exceptions pour habitation et annexes : 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</td></tr>
<tr><td colspan="8">Toitures plates ou terrasses</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="7">Habitation et annexes : Admises à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments</td></tr>
<tr><td colspan="8">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.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="8">Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère</th></tr>
<tr><th></th><th>N</th><th>Np</th><th>Ng</th><th>Ner</th><th>NL</th><th>Na</th><th>Nce</th></tr>
<tr><td colspan="8">Clôtures</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Pour l'ensemble des clôtures</td><td colspan="7">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="3">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.</td><td colspan="2">Clôtures composées d'un grillage métallique de type treillis dont la hauteur sera limitée à 2,50 m.

Clôture sera dotée d'ouvertures en pied (0,20 m x 0,20 m) disposées régulièrement afin de permettre la circulation de la petite faune terrestre.</td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td colspan="5"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="7"><u>Exclusion :</u> tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, …).
<u>Exceptions:</u> clôtures antérieures à la date d'approbation du PLU pourront être étendues à l'identique</td></tr>
<tr><td colspan="8"><u>Justification</u> : Le caractère non bâti des clôtures vise à participer à une bonne intégration des constructions dans l'espace rural. Les dispositions spécifiques en zone Nh le long de la voie et emprises publiques visent à assurer une cohérence avec l'existant.
Concernant la zone Ner, les dispositions sur les clôtures visent à assurer à la fois une bonne intégration du bâti dans l'environnement mais également à préserver les continuités écologiques.</td></tr>
<tr><td colspan="8">Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</td></tr>
<tr><td>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</td><td colspan="7">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="8"><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>

<table>
<tr><th colspan="8">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</th></tr>
<tr><th></th><th>N</th><th>Np</th><th>Ng</th><th>Ner</th><th>NL</th><th>Na</th><th>Nce</th></tr>
<tr><td colspan="8">Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</td></tr>
<tr><td>Surfaces non imperméabilisées</td><td colspan="4"></td><td>50% minimum de pleine terre</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>Exception pour les coefficients pleine terre antérieurs à la date d'approbation du PLU</td><td colspan="7"></td></tr>
<tr><td colspan="8"><u>Justification</u> : Dans la zone NL, le règlement vise à garantir un équilibre entre espaces perméabilisés et non imperméabilisés.</td></tr>
<tr><td colspan="8">Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="7">Préservation du plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique ou insécurité pour les usagers ou les biens</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</td><td colspan="7">Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale</td></tr>
<tr><td colspan="7"><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 colspan="7">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.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2">Franges boisées le long des voies ainsi que la ripisylve associée au plan d'eau à préserver,
Intégration paysagère de(s) poste(s) de livraison via la plantation d'arbres ou arbustes d'essence locale.</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="8"><u>Justification</u> : 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.

Les dispositions spécifiques de la zone Ner sont issues de l'étude d'impact réalisées dans le cadre du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.</td></tr>
</table>

Stationnement							
	N	**Np**	**Ng**	**Ner**	**NL**	**Na**	**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.**							

1.2.7.3.3. Les équipements et réseaux

Equipements et Réseaux							
Desserte par les voies publiques ou privées							
	N	**Np**	**Ng**	**Ner**	**NL**	**Na**	**Nce**
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 rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.**							
Desserte par les réseaux							
	N	**Np**	**Ng**	**Ner**	**NL**	**Na**	**Nce**
Eau potable	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite						
Assainissement (eaux usées)	Assainissement autonome conforme à la règlementation pour toute construction ou installation qui le nécessite.						
Assainissement (eaux pluviales)						Idem zones urbaines	
***Justification* : Le règlement impose un raccordement aux réseaux pour les constructions qui le nécessitent.**							

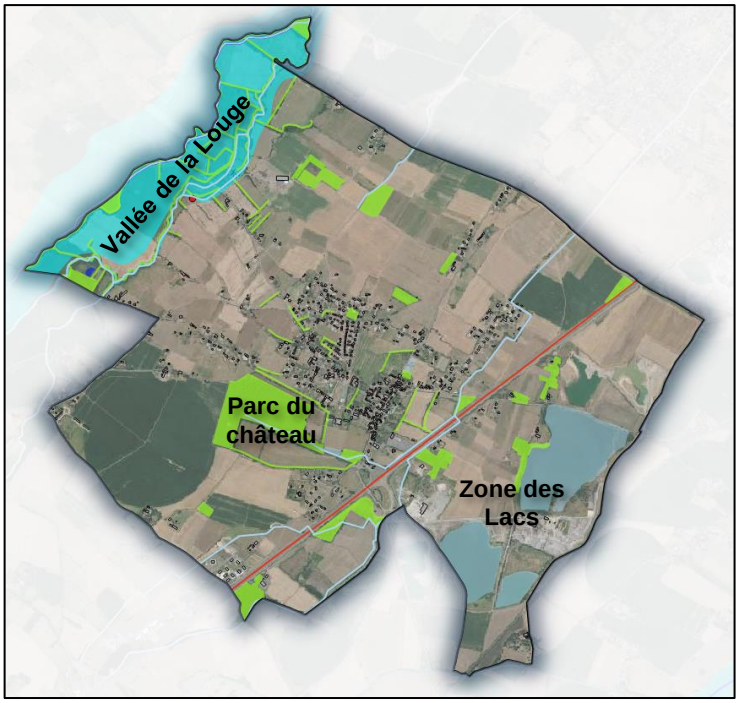
1.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

1.3.1. Une OAP thématique « TVB »

En compatibilité avec les orientations définies dans les documents supra-communaux que sont notamment le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le SCoT Pays Sud Toulousain, la mise en place d'une OAP dite « TVB » sur la commune de Saint-Elix-le-Château consiste à renforcer la prise en compte en compte de la Trame Verte et Bleue en venant compléter les dispositions du règlement graphique et écrit du PLU.

L'OAP identifie 4 typologies d'espaces présentant un enjeu majeur pour lesquels des dispositions spécifiques ont été identifié :

- La vallée de la Louge,
- Les boisements et réseaux de haies
- La zone des lacs,
- La restauration des continuités écologiques au niveau de :
  - La vallée de la Louge et le bois du parc du château mais également la vallée de la Garonne,
  - La zone des Lacs et la vallée de la Garonne.



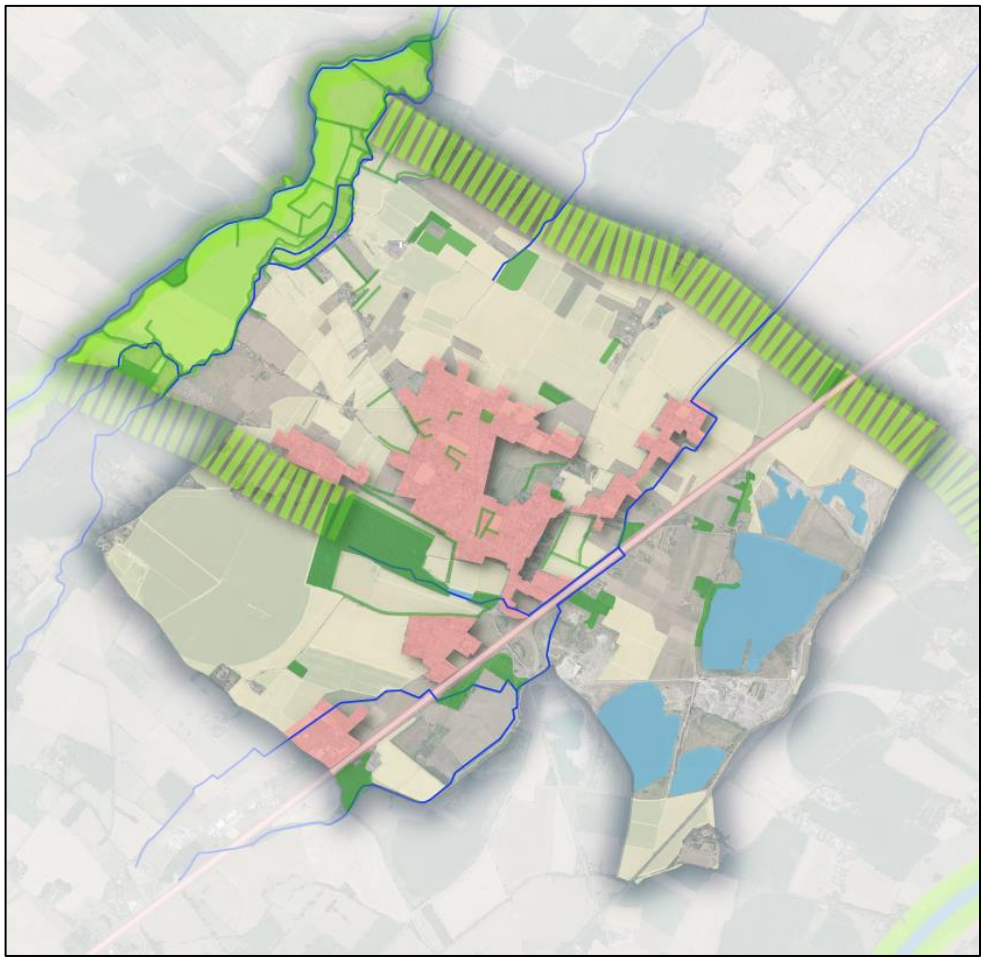


Fig. 8. OAP Thématique TVB

1.3.2. 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 et d'adaptation de l'offre en matière d'équipements, le PLU identifie 8 emplacements réservés au bénéfice de la commune et pouvant être classés en deux catégories :

- Ceux répondant à des besoins identifiés en matière d'amélioration des déplacements :
  - Deux élargissements de voirie sont ainsi envisagés (ER3 et 4) afin d'adapter le dimensionnement aux circulations. Ils concernent le chemin de la Mandille et le chemin de Barrère,
  - Quatre créations de cheminements piétons sont projetées. Les ER1, 2 et 8 sont destinés à reconstituer des perméabilités piétonnes dans le bourg et l'ER7 vise à la création d'un cheminement piéton dans le cadre de la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales,
  - Une création de stationnement dans le prolongement du cimetière qui ne dispose pas de stationnement spécifique actuellement (ER6).
- Ceux dédiés à des extensions et création d'équipement publics, à savoir l'extension du cimetière (ER 5).

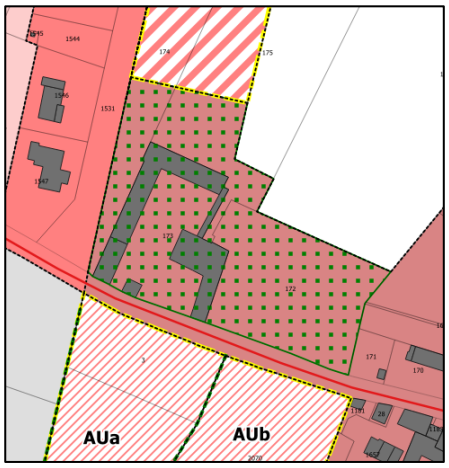
1.3.3. Des éléments de paysage identifiés (article L151-19 du code de l'urbanisme) destinés à préserver l'identité du territoire

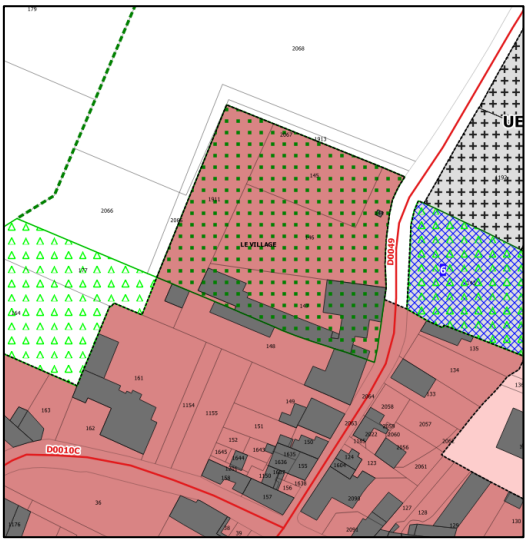
L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet *« d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour 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. »*

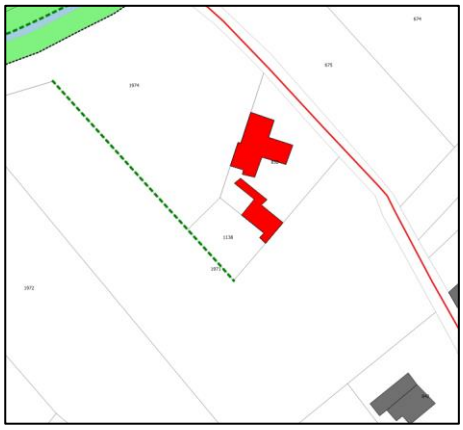
Le PLU identifie, en cohérence avec l'orientation définie dans le PADD, sept bâtisses ou ensembles bâtis participant à l'identité du territoire. A l'exception du château, les éléments identifiés ne font l'objet d'aucune protection au titre des monuments historiques.

Deux catégories peuvent être distinguées :

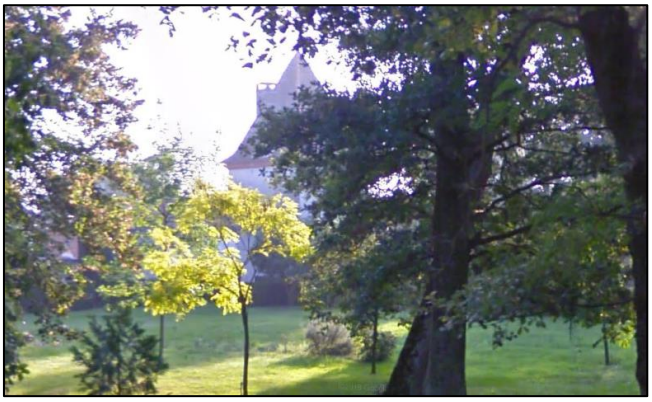
- Les éléments de patrimoine bâti concernant des édifices spécifiques (maisons de maitre, et ses dépendances, …),
- Les ensembles patrimoniaux remarquables concernant des ensembles composés d'une bâtisse, de son parc et/ou de ses dépendances.




UE
LE VILLAGE
D0049
D0010C



SANSAC
D0049
CASTAGNAC



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.

1.3.4. 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.

A également été identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la zone humide située à proximité du canal du Moulin au nord-ouest du territoire.

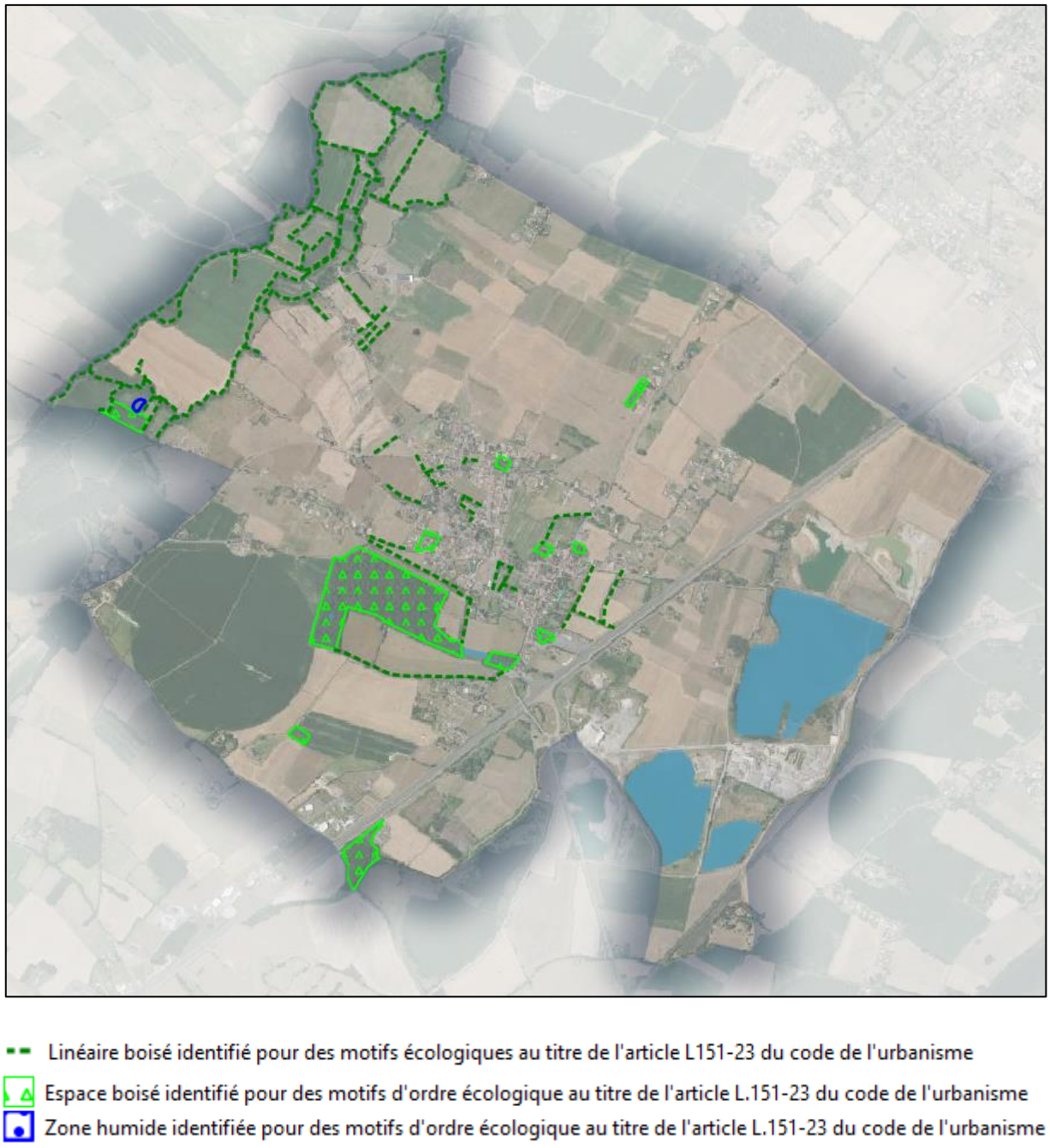


Fig. 9. Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme

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.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut 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.

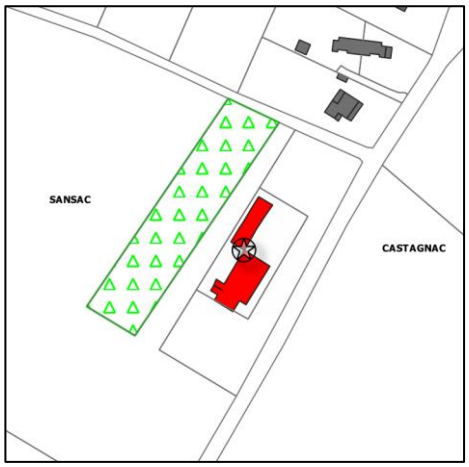
1.3.5. Des changements de destination (article L151-11 2° du code de l'urbanisme) ne compromettant pas la pérennité de l'activité agricole

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

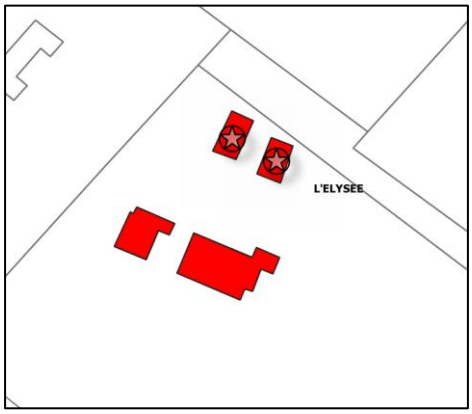
Ainsi, le PLU identifie trois bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit :

- D'un ancien corps de ferme ayant été transformé en une discothèque et qui est vacant actuellement.

Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU



- Deux bâtiments appartenant au domaine du château de l'Elysée



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 mutabilité et de densification).

  Ce potentiel étant issu 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 une modération de la consommation d'espaces NAF et une lutte contre l'étalement urbain basée sur :

- L'accueil d'environ 50 logements d'ici 2030 et 20 logements à plus long terme,
- 15 à 20 logements en densification soit 20 à 30% du potentiel offert par le PLU,
- Une consommation d'espaces NAF liée à l'habitat d'environ 4 ha.

Objectifs de développement de la commune de Saint-Elix-le-Château dans le cadre du PLU
Environ 50 logements supplémentaires à 2030 Environ 20 logements supplémentaires à long terme
Répartition du potentiel de développement prévu
*Potentiel **sans** consommation d'espace agricole naturel et forestier (dents creuses inférieures à 1ha et divisions parcellaires) :* **Entre 15 et 20 logements**
*Potentiel **avec** consommation d'espace agricole naturel et forestier* **Environ 50 logements pour une consommation foncière autour de 4 ha** répartis de façon équilibrée entre comblements d'espaces interstitiels et extensions urbaines.
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace
Consommation projetée dans le PLU : *13 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 DEFINIES

Le potentiel offert par le PLU (y compris autorisations d'urbanisme délivrées) est le suivant :

- ***Environ 23 logements en densification/renouvellement urbain*** (dont quatre faisant l'objet d'autorisations d'urbanisme),
- ***Environ 42 logements en comblement d'espaces interstitiels*** sans application de rétention foncière sur 3,11 ha.

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

Bilan chiffré du PLU		
Potentiel <u>sans</u> consommation d'espace	Dents creuses (hors zone AUc)	13 logements (dont 4 certificats d'urbanisme accordés)
	Zone AUc	6 logements
	Division parcellaire	4 logements
	Total	***23 logements***
Potentiel <u>avec</u> consommation d'espace	Secteur UC 0,55 ha	3 logements
	Secteur AUa et Aub – bourg ancien 1,18 ha – densité projetée 15 à 17 logts/ha	Environ 19 logements
	Secteur AU0 *1,38 ha – densité projetée 14 à 16 logts/ha*	*Environ 20 logements*
	Total	***42 logements (dont 20 actuellement fermés à l'urbanisation)***
Bilan du potentiel offert par le PLU		**65 logements au total dont :** - *45 logements à court terme* - *20 logements à moyen ou long terme* **Répartis de la façon qui suit :** - *23 logements en densification (35% du potentiel)* - *42 logements en extension et comblement d'espaces interstitiels sur 3,11 ha soit une densité moyenne de 13-14 logements / ha (65% du potentiel)*

2.2.3. Un développement économique recentré sur la zone intercommunale

Le développement économique envisagé s'appuie sur l'enveloppe actuelle de la ZA de Descaillaux (phase 3 en cours d'aménagement intégrée) et sur l'activité industrielle existante.

La ZA de Descaillaux étant aménagée et la zone UXg étant identifiée dans l'OCS GE (occupation du sol à grande échelle) comme étant une zone concernée par un activité d'extraction (cf. extrait ci-dessous) au regard des remaniements du terrain et de l'occupation actuelle du sol, le PLU n'induit aucune consommation d'espace NAF pour les zones urbaines à vocation d'activités.

Activités d'extraction

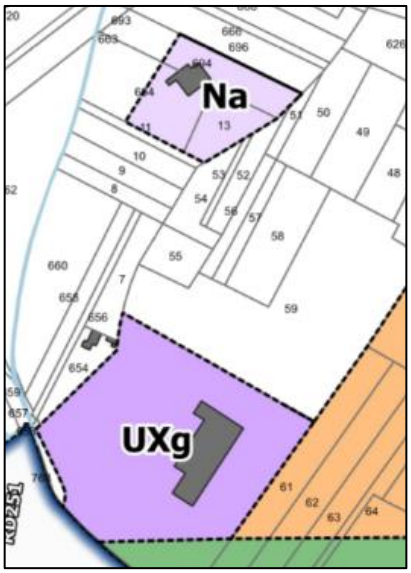


Fig. 10. Extrait du règlement graphique du PLU

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

Les activités autorisées dans certains secteurs naturels (NL, Ng, Ner) du PLU reprennent en grande majorité des activités d'ores et déjà existantes (NL, Ng) ou faisant actuellement l'objet de demandes d'autorisations d'urbanisme (Ng, Ner).

A noter que les aménagements autorisés en zones Ng et Ner sont réversibles et que les études réalisées dans le cadre des projets (extension de gravière et photovoltaïque flottant) prévoient un réaménagement total permettant une restitution aux espaces naturels et agricoles.

2.2.5. 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 déclaré agricole	Espace naturel
Zones résidentielles générant de la consommation d'espace – dent creuse supérieure à 1 ha et extension (UC, AUa, AUb, AU0)	**Environ 3,11 ha (**dont 1,38 ha fermé à l'urbanisation**)**	*1,30 ha*	*1,81 ha*
Zones à vocation d'activités (UX et UXg)	**-**		
Sous-total	***3,11 ha***	***1,30 ha***	***1,81 ha***
Bilan consommation dite « permanente »	***3,11 ha***	***1,30 ha***	***1,81 ha***

Les zones urbaines et à urbaniser induisent la réduction de :

- 1,30 ha d'espaces agricoles déclarés au RPG 2019 situés sur des espaces enclavés dans le tissu urbain,
- 1,81 ha d'espaces naturel dit « ordinaire ».

Les zones dédiées à l'extension de gravière et aux projets photovoltaïques flottants représentent au total 76 ha réparti de la façon qui suit :

Zones du PLU	Total consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le PLU	Espace déclaré agricole	Espace naturel
Zone dédiée aux gravières (Ng)	**22 ha**	*22 ha*	-
Zones dédiée aux énergies renouvelables (Ner)	**54 ha**		*54 ha*
Bilan consommation dite « temporaire »	***76ha***	***22 ha***	***54 ha***