

Communauté de communes « Le Grand Ouest Toulousain »

FONTENILLES

Modification du Plan Local d'Urbanisme



INFORMATION DU PUBLIC DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION

Juillet 2024

Ordre du jour

- La procédure
- Les objectifs
- Les propositions de modifications
- Suite de la procédure

1- La procédure

Les intervenants

Maître d'ouvrage



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Philippe GUYOT
Président

Christophe
TOUNTEVITCH
Vice-président
Aménagement du territoire

Assistance d'études



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Aurélié DUCRUET
Emilie CARLETON
Service Planification et Aménagement des Territoires

Missions de conseils de suivi de la procédure, de rédaction des délibérations et des arrêtés, d'organisation de l'enquête publique...

Commune



VILLE DE
FONTENILLES

Philippe DAGUES-BIE
Adjoint aménagement du territoire / Urbanisme

Ensemble des élus /
Services administratifs ou techniques

Equipe d'études



Mathilde REDON

Entreprise individuelle

Mathilde REDON

atelier urbain

Eric COLOMB
Marc SEGUI
Vincent DEBONNEFOY
Stéphanie BRU

L'équipe d'étude

atelier urbain



- Eric COLOMB

Géographe – Urbaniste

Direction et élaboration de l'étude / Suivi de la procédure / Sécurité juridique.



- Marc SEGUI

Architecte DPLG – Urbaniste

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



- Vincent DEBONNEFOY

Architecte DEA – Urbaniste - SIGiste

Assistance à l'élaboration de l'étude / élaboration des éléments de concertation / dématérialisation du dossier au format CNIG.



- Mathilde REDON

Ingénieur – Docteur en écologie

Etat initial de l'environnement / Notice environnementale argumentée / Evaluation environnementale.

Le cadre réglementaire

A la suite d'une délibération du Conseil municipal de Fontenilles en date du 06 juin 2023, **la Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain a prescrit la 2^{ème} modification de droit commun du PLU de Fontenilles** par délibération du 10 juillet 2023.

Conformément au code de l'urbanisme, **la procédure de modification a été retenue car les évolutions projetées :**

- ⇒ **Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (le PADD) ;**
- ⇒ **Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;**
- ⇒ **Ne comportent pas de graves risques de nuisances.**

Les objectifs traités sont ceux listés dans la délibération de prescription.

La concertation avec les habitants

Associer les habitants au projet

- Mise à disposition du dossier de concertation en mairie et au siège de la CC : fait depuis fin juillet 2023 ;
- Mise à disposition d'un mail contact pour contribuer : planification@grandouesttoulousain.fr A ce jour, 8 contributions ont été reçues ;
- Information sur la procédure et la concertation sur le site internet de la Ville et de la CC : <https://www.grandouesttoulousain.fr/services/amenagement-du-territoire/plu/plu-fontenilles> et <https://www.ville-fontenilles.fr/developpement-du-territoire/urbanisme/#plu>
- Insertion d'un article durant l'avancement de la M2 sur le site de la CC et celui de la ville : le 4 août 2023, article mis en ligne en accompagnement de la mise à disposition des documents (délibérations communales et intercommunales et arrêté communautaire)
- La commune a inséré un article sur le lancement de la M2 dans son édition de janvier 2024 du Fontenilles info
- Un document communiquant, ainsi que les délibérations soumettant la modification du PLU à évaluation environnementale ont été rajoutés au dossier de concertation
- Un nouvel article devrait être réalisé sur le site Internet, pour annoncer la clôture de la concertation, le moment venu, avant de tirer le bilan de la concertation

La consultation des PPA ou de partenaires extérieurs

Co-construire le projet avec les PPA et les partenaires de la commune

- Associer les partenaires à la réflexion en cours : CAUE31, service instructeur des autorisations d'urbanisme (ADS)
- Rendre compte des phases d'étude
- Amener les PPA à devenir acteurs de la procédure : Etat, chambre d'agriculture, chambres consulaires, conseil départemental, Tisséo...

2- Les objectifs

Les objectifs généraux

A / Adapter le règlement aux dispositions législatives en vigueur : 5 points

B / Adapter le PLU au nouveau projet territorial : retravailler les thématiques de la nature en ville, du logement social, du devenir du centre-bourg, de la constructibilité en zone N et fermer une zone à urbaniser (6 points)

C / Adapter le PLU aux évolutions intervenues sur le territoire et adapter les dispositions des secteurs de projets : tenir compte des nouvelles constructions, des difficultés d'instruction, des nouveaux besoins notamment des entreprises du territoire et d'acter dans les pièces réglementaires du PLU les nouveaux projets (6 points)

Etat d'avancement

	Traité
	A l'étude

1 / Adapter le règlement aux dispositions législatives en vigueur

1-1	Supprimer les articles 5 du règlement de l'ensemble des zones du PLU (caractéristiques des terrains).
1-2	Supprimer les articles 14 du règlement de l'ensemble des zones du PLU en requestionnant les dispositions réglementaires concernant l'emprise au sol et en intégrant un Coefficient de biotope par surface.
1-3	Mettre à jour les références du règlement concernant la partie législative du code de l'urbanisme.
1-4	Supprimer le pastillage Ah et Nh.
1-5	Mettre à jour la liste des bâtiments pouvant changer de destination.
1-6	Prendre en compte, si nécessaire, les évolutions du contexte réglementaire relatives à la production des énergies renouvelables ou tout autre évolution qui pourrait intervenir lors de la procédure de modification.

Etat d'avancement

	Traité
	A l'étude

2 / Adapter le PLU au nouveau projet territorial

2-1	Faire davantage de place à la nature en ville.
2-2	Retravailler la thématique du logement social (politique de l'habitat), la sectorisation des logements.
2-3	Améliorer la qualité urbaine et paysagère des espaces urbains (article 11 : aspect extérieur et traitement des abords des constructions).
2-4	Mener une réflexion globale sur le devenir du centre-bourg : valoriser l'étude du CAUE31, questionner les limites de la zone UA, ainsi que les dispositions réglementaires de la zone / modifier l'OAP.
2-5	Classer la zone 1AUa du secteur de la Pichette en zone 2AU.
2-6	Supprimer le secteur UT dédié à des activités liées au tourisme
2-7	Réinterroger la réglementation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zone N afin de ne pas entraver leur activité.

Etat d'avancement

	Traité
	A l'étude
	Objectif abandonné , pas de modification

3 / Adapter le PLU aux évolutions intervenues sur le territoire et adapter les dispositions des secteurs de projet

3-1	Actualiser les règlements écrits et graphiques pour prendre en compte notamment les évolutions de l'urbanisation intervenues depuis la dernière évolution du PLU.
3-2	Requestionner les règles d'implantation des annexes dans la zone UBb.
3-3	Adapter le règlement de la zone UEa Cammarty pour prendre en compte les besoins et la volonté de diversification de l'entreprise implantée sur la zone.
3-4	Actualiser la liste des emplacements réservés.
3-5	Adapter les OAP en fonction des évolutions de zonage mentionnées précédemment et afin de tenir compte des nouveaux objectifs de développement de la commune.
3-6	Juger de la pertinence de mettre en place, en les justifiant, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).



3- Les propositions de modification

1.1 - Supprimer les articles 5 du règlement de l'ensemble des zones du PLU (caractéristiques des terrains).

Article UA5, UB5, UH5, UX5, A5, N5 – Caractéristiques des terrains

PLU actuel	Proposition de modification
Sans objet	Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

1.2 - Supprimer les articles 5 du règlement de l'ensemble des zones du PLU (caractéristiques des terrains).

Article UA14, UB14, UH14, UX14, A14, N14 – Coefficient d'occupation des sols

PLU actuel	Proposition de modification
Sans objet	Article supprimé conformément à l'application de la loi ALUR.

1.3 - Mettre à jour les références du règlement concernant la partie législative du code de l'urbanisme

Evolution de la codification

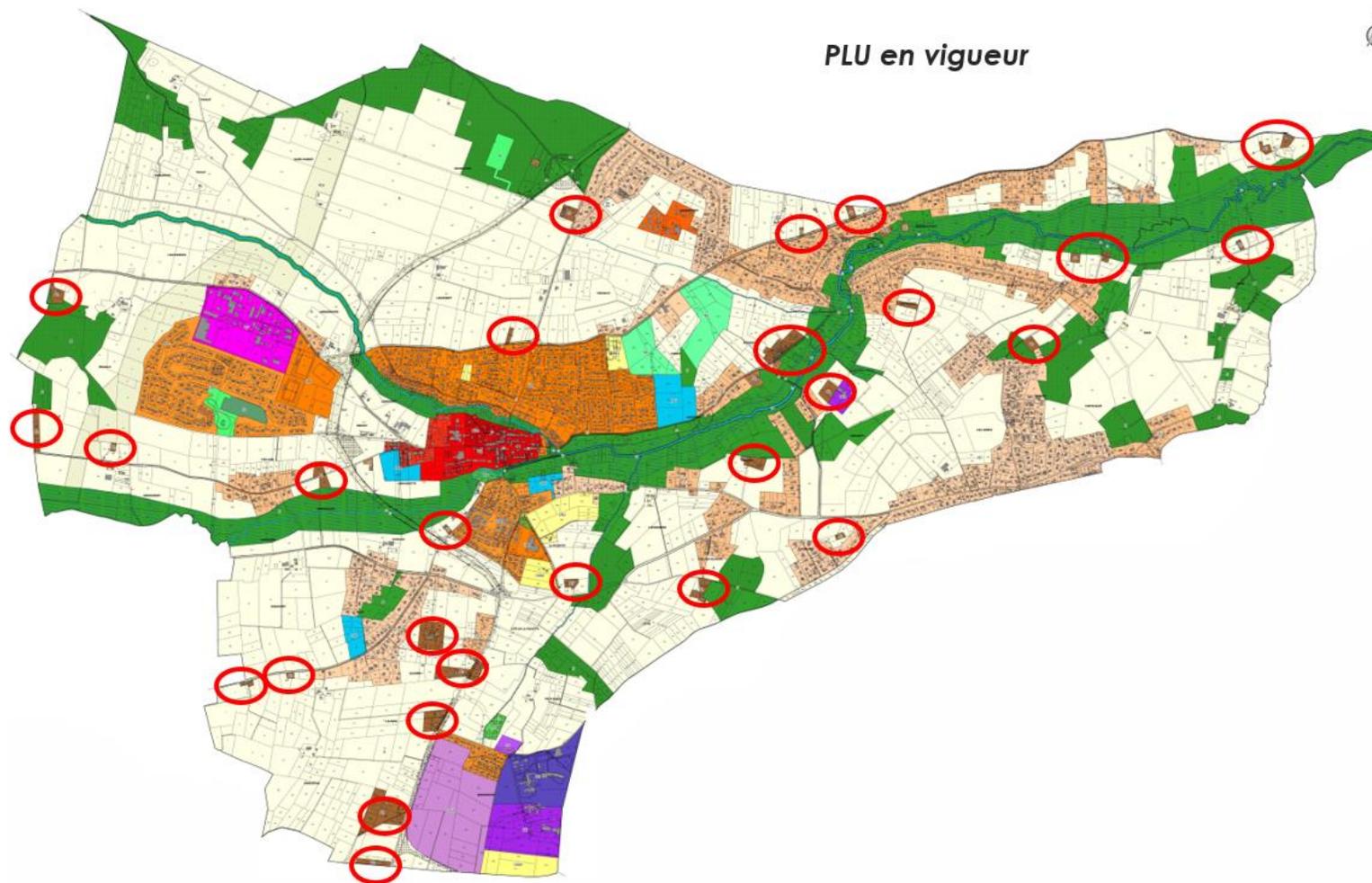
PLU actuel	Proposition de modification
Liste des références à modifier dans le règlement	Liste des références modifiées
L.111-9 (page 1)	→ L.424-1
L.111-10 (page 1)	→ L.102-13 et L.424-1
L.123-3-1 (page 68)	→ L.151-11
L.130-1 (page 70)	→ L.113-1 et L.113-2
L.111-1.4 (pages 65 et 72)	→ L.111-7

A noter

En page 23, le règlement mentionne l'article L.111-1-3 du code rural et de la pêche qui a été remplacé par l'article **L.111-3** depuis l'approbation du PLU. L'actualisation de cette référence est proposée en complément de celles présentées dans le tableau ci-dessus.

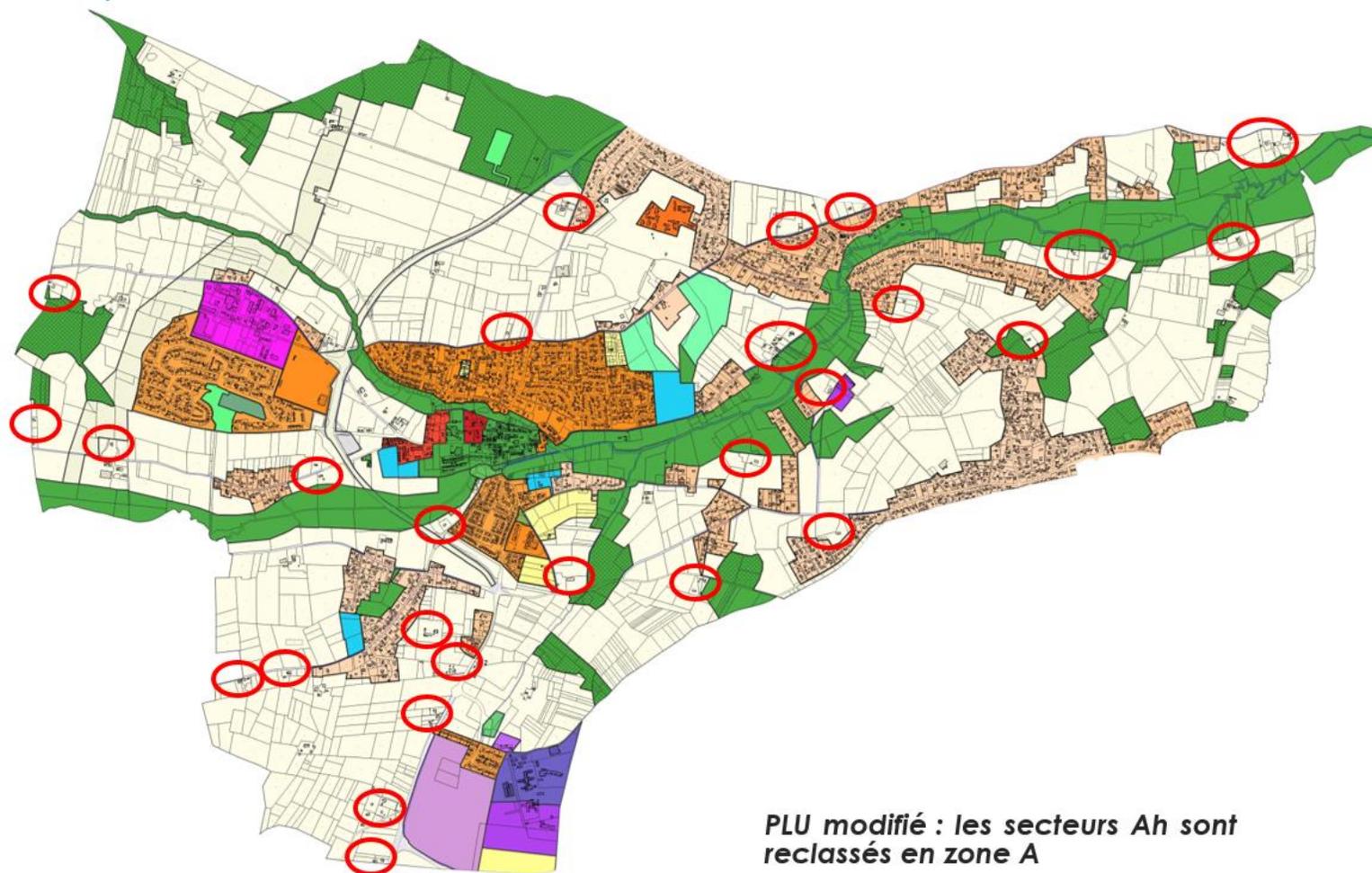
1. 4 - Supprimer le pastillage Ah (29) et Nh (6)

Localisation des 29 secteurs Ah



1.4 - Supprimer le pastillage Ah et Nh

Les secteurs Ah sont reclassés en zone A



1.4 - Supprimer le pastillage Ah et Nh

Les nouvelles dispositions réglementaires

- Suppression des références aux secteurs Ah et Nh : dispositions générales, En-tête des zones A et N, Dispositions réglementaires
- Mise en place des nouvelles règles (articles 2, 7, 8)
 - L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser une surface de plancher totale et une emprise au sol totale après extension de 200 m².
 - Les annexes des bâtiments d'habitation existants, qui sont classés en zone A, à condition de :
 - Ne pas créer de nouveau logement ;
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Limiter la surface de plancher cumulée des annexes existantes et projetées, hors piscines, à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale.
 - Les piscines des bâtiments d'habitation existants qui sont classés en zone A, à condition de :
 - Limiter l'emprise au sol maximale à 50 m² ;
 - Être implantées à une distance ne dépassant pas 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale.

1.4 - Supprimer le pastillage Ah et Nh

Les nouvelles dispositions réglementaires

→ Proposition complémentaire

- Les abris simples et démontables pour animaux (chenil, abris à chevaux...), sans fondation et sans mur maçonné, à condition :
 - Qu'ils soient intégrés à l'environnement ;
 - Que leur emprise au sol soit limitée à 40 m².

1.4 - Supprimer le pastillage Ah et Nh

Les nouvelles dispositions réglementaires

→ Mise en place des nouvelles règles (article 9- emprise au sol)

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- Des constructions enterrées ;
- Des piscines non couvertes ;
- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² ;

L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation est limitée à 50 m² ;

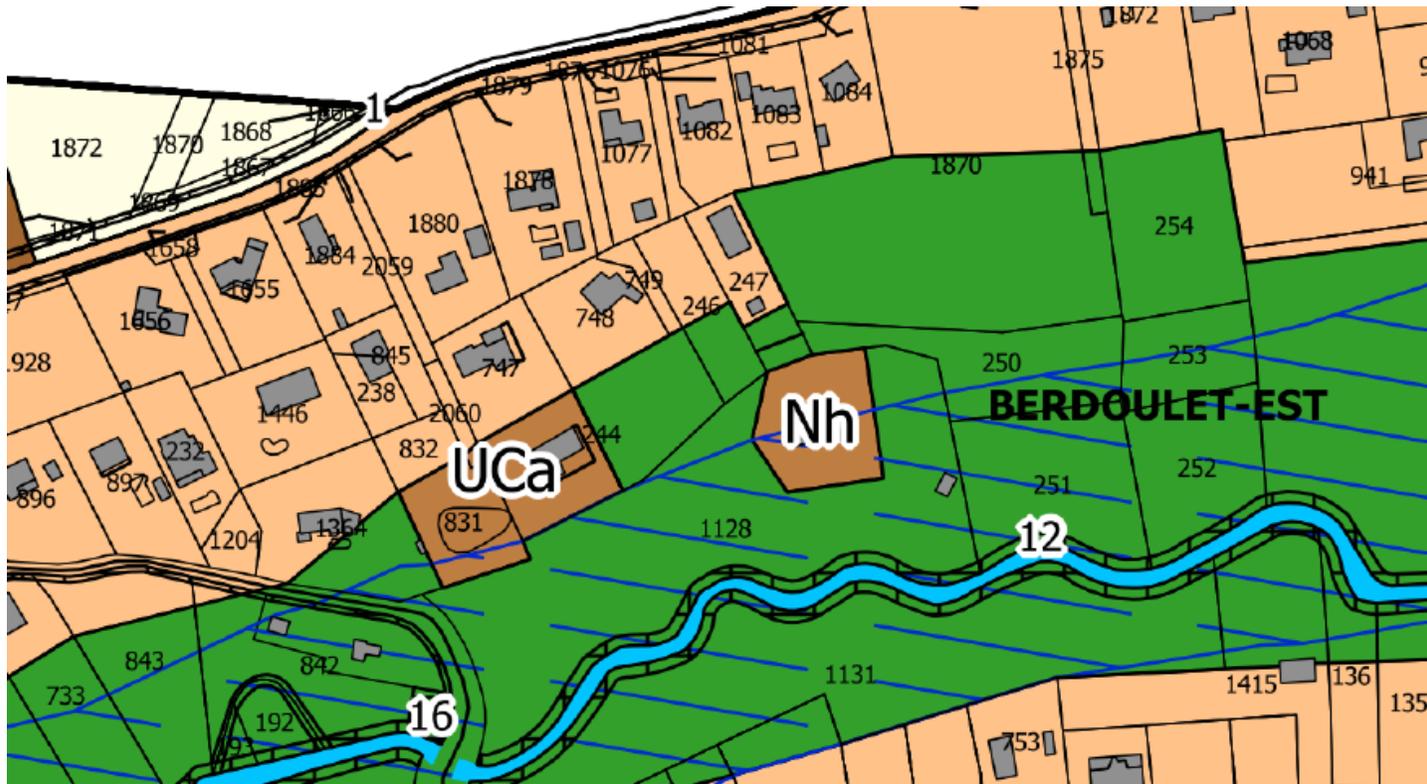
L'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

L'emprise au sol des abris simples et démontables pour les animaux est limitée à 20m².

1.4 - Supprimer le pastillage Ah et Nh

A noter

→ Un ancien secteur Nh en zone inondable



Les dispositions du règlement en vigueur permettent d'encadrer l'évolution des constructions existantes de ce secteur sans qu'il soit nécessaire dit apporter des modifications.

1.6 - Prendre en compte les évolutions du contexte réglementaire relatives à la production des énergies renouvelables

Les enjeux environnementaux à prendre en compte localement

- ⇒ Un secteur presque entièrement enclavé au sein d'une zone pavillonnaire
- ⇒ Prairie de type mésophile, dont une partie est déclarée à la PAC (« Gel » en 2021)
- ⇒ Végétation arborée quasi-absente
- ⇒ Présence de fossés peu profonds favorables à la présence temporaire d'amphibiens et autres espèces liées aux milieux humides
- ⇒ Présence d'une zone humide au centre du secteur (environ 1 100 m²)



1.6 - Prendre en compte les évolutions du contexte réglementaire relatives à la production des énergies renouvelables

Les enjeux environnementaux à prendre en compte localement

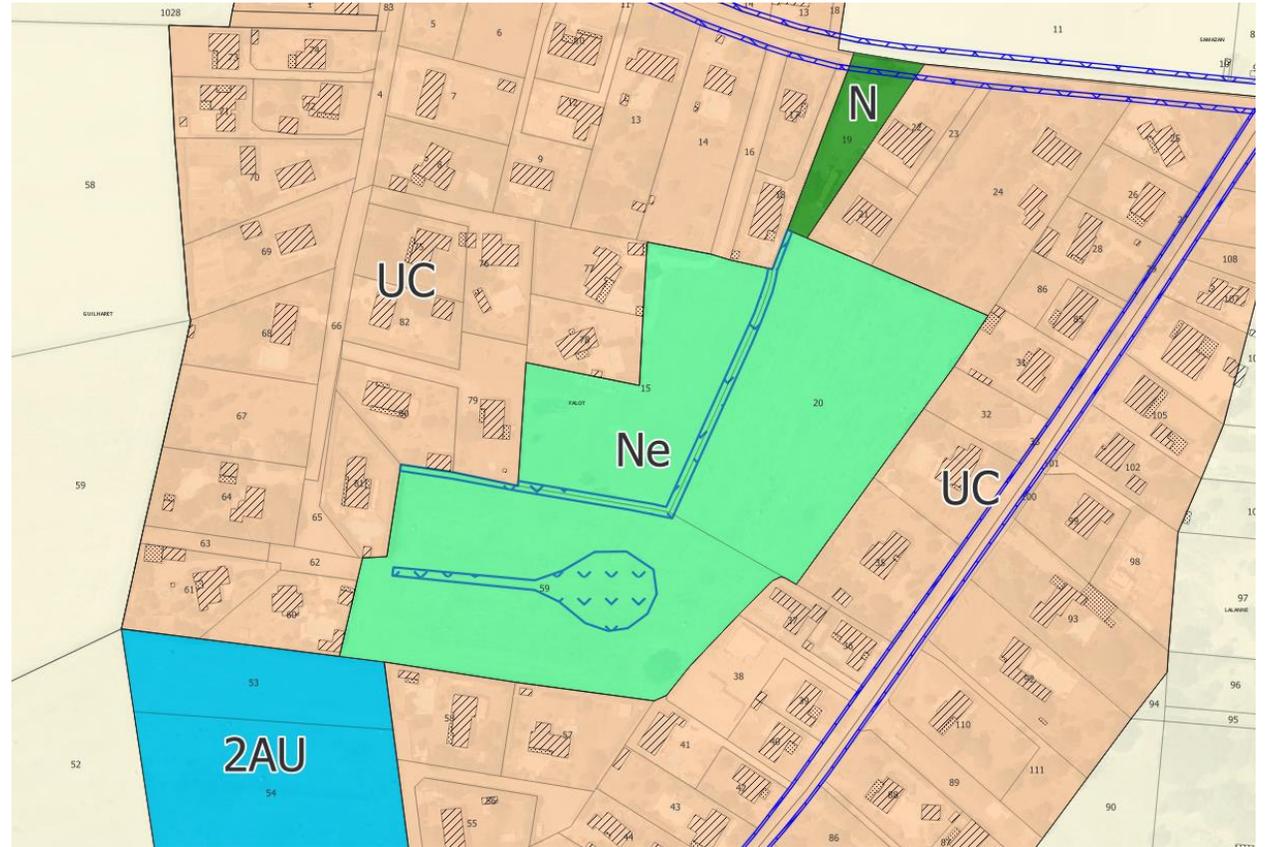


1.6 - Prendre en compte les évolutions du contexte réglementaire relatives à la production des énergies renouvelables

Zone photovoltaïque / Evolution des dispositions graphiques

→ Un classement en secteur Ne

→ Un classement en secteur à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme de la zone humide et des fossés.



1.6 - Prendre en compte les évolutions du contexte réglementaire relatives à la production des énergies renouvelables

Zone photovoltaïque / Evolution des dispositions réglementaires

ARTICLE N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2 – les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires et liées à la production d'énergie photovoltaïque à condition :
 - Que l'ensemble puisse être démonté au terme de l'exploitation envisagée ;
 - Qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agronomique.
 - Qu'elles répondent aux caractéristiques techniques de la réglementation en vigueur.

[...]

1.6 - Prendre en compte les évolutions du contexte réglementaire relatives à la production des énergies renouvelables

Zone photovoltaïque / Evolution des dispositions réglementaires

ARTICLE N13 – espaces boisés classés – espaces libres - Plantations

4 – Dans le secteur Ne

[...]

Au lieu-dit « Falot »

- Une bande végétale de 5 mètres de large sera plantée sur tout le pourtour du secteur Ne. Elle sera composée d'essences locales en mélange constituant une formation végétale pluristratifiée.
- Les fossés identifiés en tant que secteur à préserver pour des motifs écologiques devront être maintenus et intégrés au projet d'aménagement de la zone.
- La zone humide identifiée, au cœur de la zone, en tant que secteur à préserver pour des motifs écologiques devra être préservée de toute atteinte. Les mesures nécessaires devront être prises pendant la phase chantier comme en phase d'exploitation.

[...]

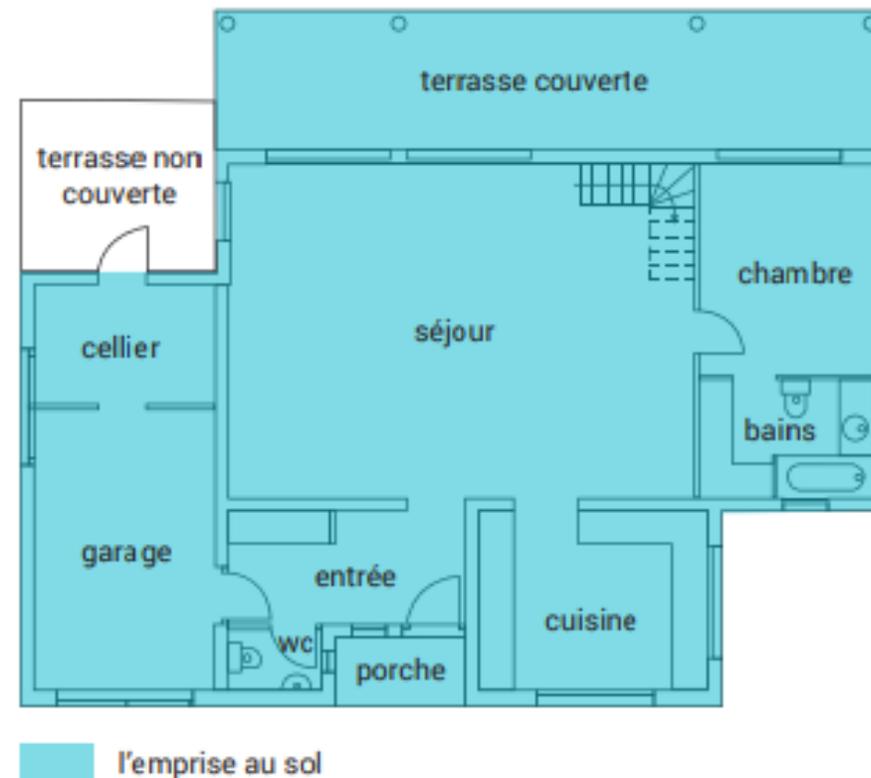
2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol – une définition

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est la surface projetée du bâtiment au sol, exception faite :

- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.
- Des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur.

Le CES doit être respecté quelle que soit l'évolution ultérieure des constructions et des parcelles issues des divisions.



2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple zone UC



2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple zone UC / Emprise au sol : 0,30 ou 0,35 ?

SAMAZAN



Superficie des parcelles : 715 et 733 m²



Emprise au sol : 183 et 150 m²

Coefficient d'emprise au sol

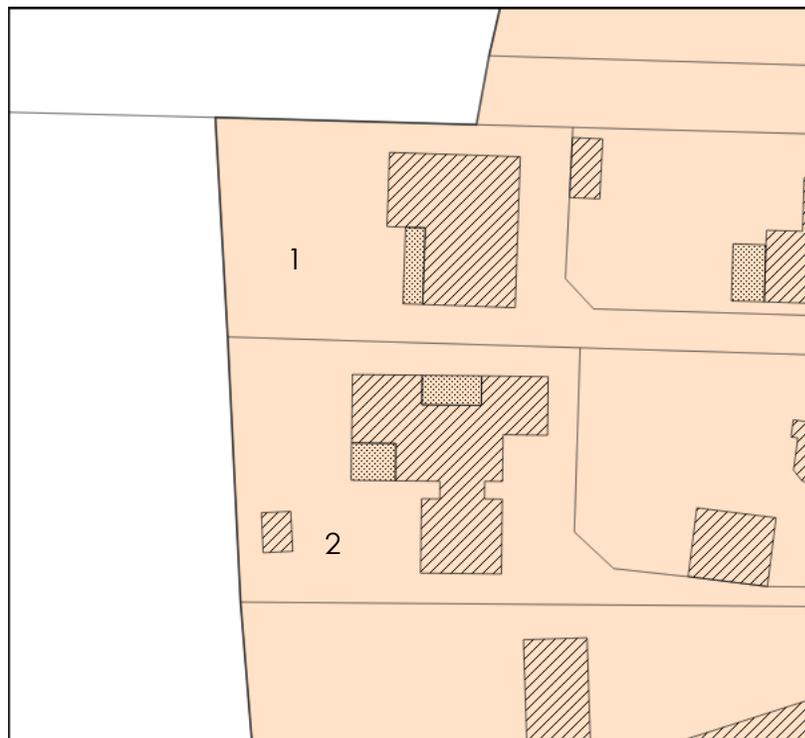
1 - 0,26

2 - 0,20

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple zone UC / Emprise au sol : 0,30 ou 0,35 ?

GUILHARET



Superficie des parcelles : 1009 et 1055 m²



Emprise au sol : 188 et 291 m²

Coefficient d'emprise au sol

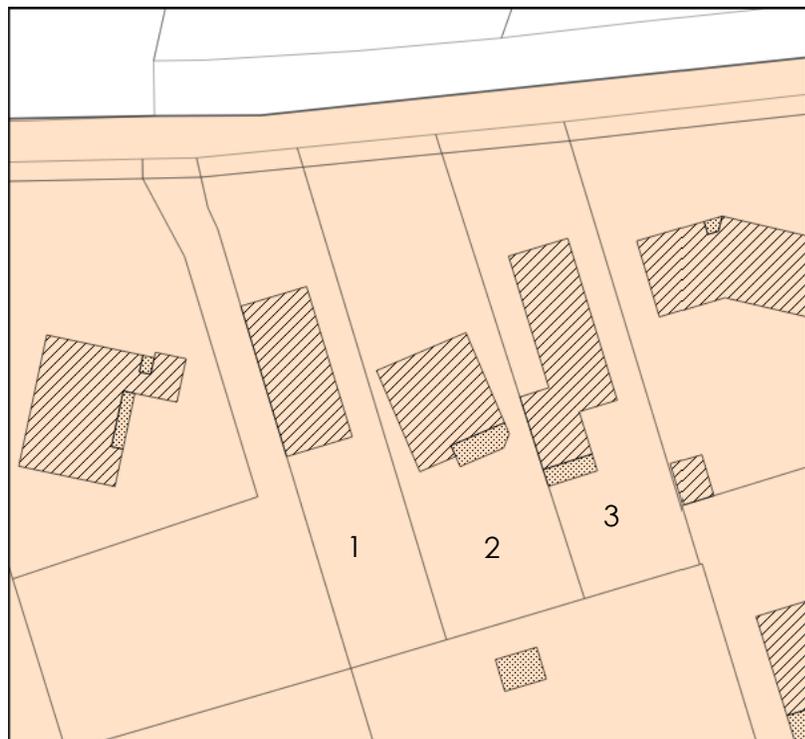
1 - 0,19

2 - 0,27

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple zone UC / Emprise au sol : 0,30 ou 0,35 ?

SOULERI



Superficie des parcelles : 520, 694 et 574 m²



Emprise au sol : 111, 131 et 163 m²

Coefficient d'emprise au sol

1 - 0,22

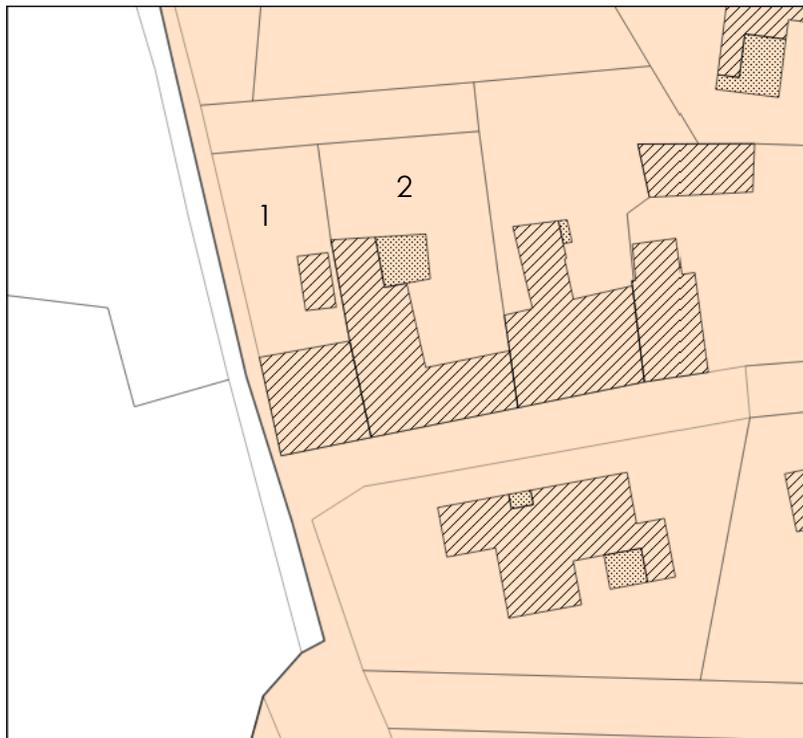
2 - 0,19

3 - 0,20

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple zone UC / Emprise au sol : 0,30 ou 0,35 ?

MAGNES



Superficie des parcelles : 300 et 469 m²



Emprise au sol : 111 et 197 m²

Coefficient d'emprise au sol

1 - 0,37

2 - 0,42

Maisons en RDC



→ Proposition d'Emprise au sol : 0,30

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple secteur UCa



2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple secteur UCa / Emprise au sol : 0,30 ou 0,35 ?

LALANNE



Superficie des parcelles : 513 et 574 m²



Emprise au sol : 147 et 184 m²

Coefficient d'emprise au sol

1 - 0,28

2 - 0,32

Maisons en RDC

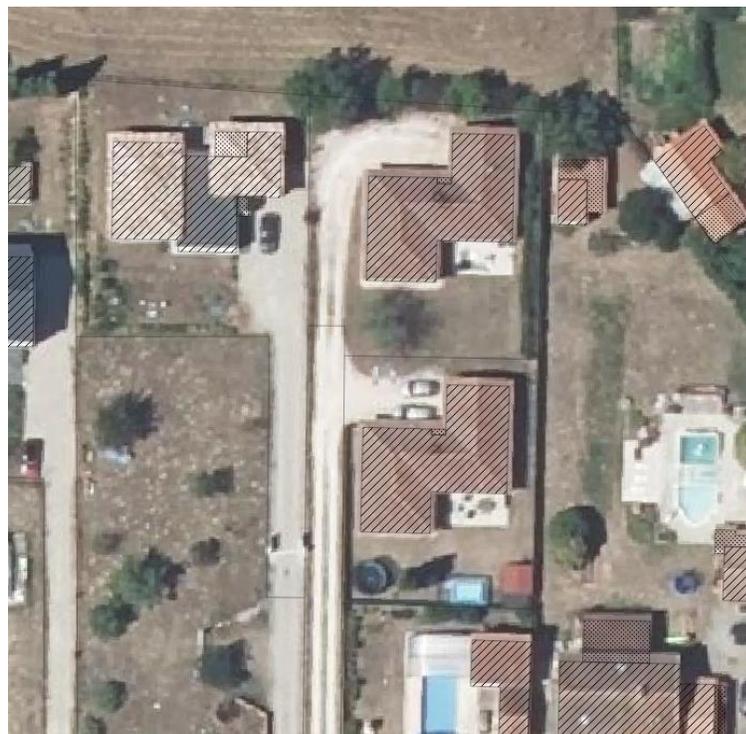
2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple secteur UCa / Emprise au sol : 0,30 ou 0,35 ?

COURTES



Superficie des parcelles : 663 et 548 m²



Emprise au sol : 170 et 179 m²

Coefficient d'emprise au sol

1 - 0,27

2 - 0,33

Maisons en RDC

→ Proposition d'Emprise au sol : 0,30

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Exemple zone UF



→ Proposition d'Emprise au sol : 0,70 au lieu de 0,60

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient d'emprise au sol / Evolution

Zones	PLU actuel		PLU modifié
UA	Non réglementé		Non réglementé
UB	50% maximum		50% maximum
UBb	50% maximum		Secteur supprimé
UC	Non réglementé		30% maximum
UCa	Non réglementé		30% maximum
UD	Non réglementé		Non réglementé
UE	60% maximum		60% maximum
UF	60% maximum		70% maximum
UT	Non réglementé		Secteur supprimé
1AU	Non réglementé		50% maximum
1AUa	Non réglementé		Secteur supprimé
1AUe	60% maximum		60% maximum
2AU	Non réglementé		Non réglementé

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

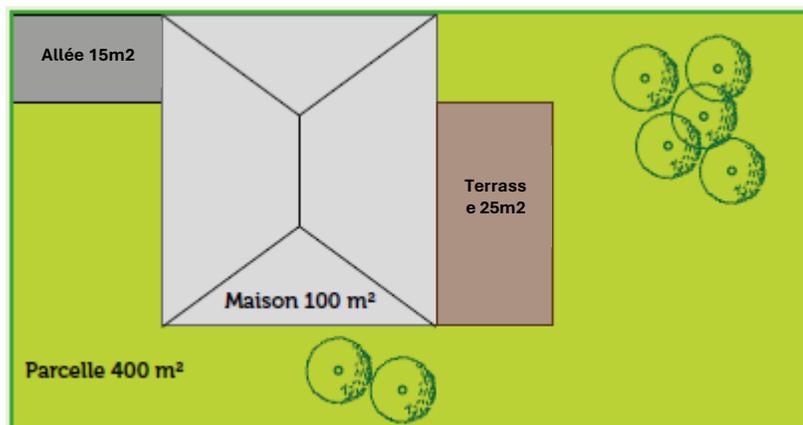
Le coefficient de biotope de surface

- **Il correspond à la** part de surface non imperméabilisée ou éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction
- Il s'applique **aux autorisations d'urbanisme** (nouvelle construction, extension, création d'annexe...)
- Et a pour but de renforcer la présence de la **nature en ville**.

$$\text{CBS} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées}}{\text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}}$$

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient de biotope de surface – Exemple d'une parcelle de 400 m²



Maison de 100 m² d'emprise au sol → surface imperméabilisée, le **coefficient de valeur écologique est de 0**

Allée de 15 m² → le coefficient dépend du matériau utilisé, **0 pour du bitume/béton ; 0,5 si le matériau laisse s'infiltrer l'eau (graviers...)**

Terrasse de 25 m² → le coefficient dépend du matériau utilisé, **0 pour du carrelage ; 0,5 pour des dalles/lames de bois sur sol nu**

Espace vert 260 m² → surface non imperméabilisée, le **coefficient de valeur écologique est de 1.**

→ L'occupation de la parcelle permet de répondre à un CBS équivalent à **0,65 (260x1)/400** ou **0,70 (260x1+15x0,5+25x0,5)/400**

2.1 - Faire davantage de place à la nature en ville

Le coefficient de biotope de surface – Proposition coupler le CBS avec un espace minimum de pleine terre

Zones	Emprise au sol	CBS	Espace pleine terre
UA	NR	NR	NR
UB	50% maximum	0,4	0,3
UBb	Secteur supprimé		
UC	30% maximum	0,6	0,5
UCa	30% maximum	0,6	0,5
UD	NR	NR	NR
UE	60% maximum	0,3	0,2
UF	60% maximum	NR	NR
UT	Secteur supprimé		
1AU	50% maximum	0,4	0,3
1AUa	Secteur supprimé		
1AUe	60% maximum	0,3	0,2
2AU	NR	0,6	0,5

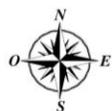
2.5 - Classer la zone 1AUa du secteur de la Pichette en zone 2AU (3 ha)

Schéma Directeur d'Assainissement de la commune de Fontenilles

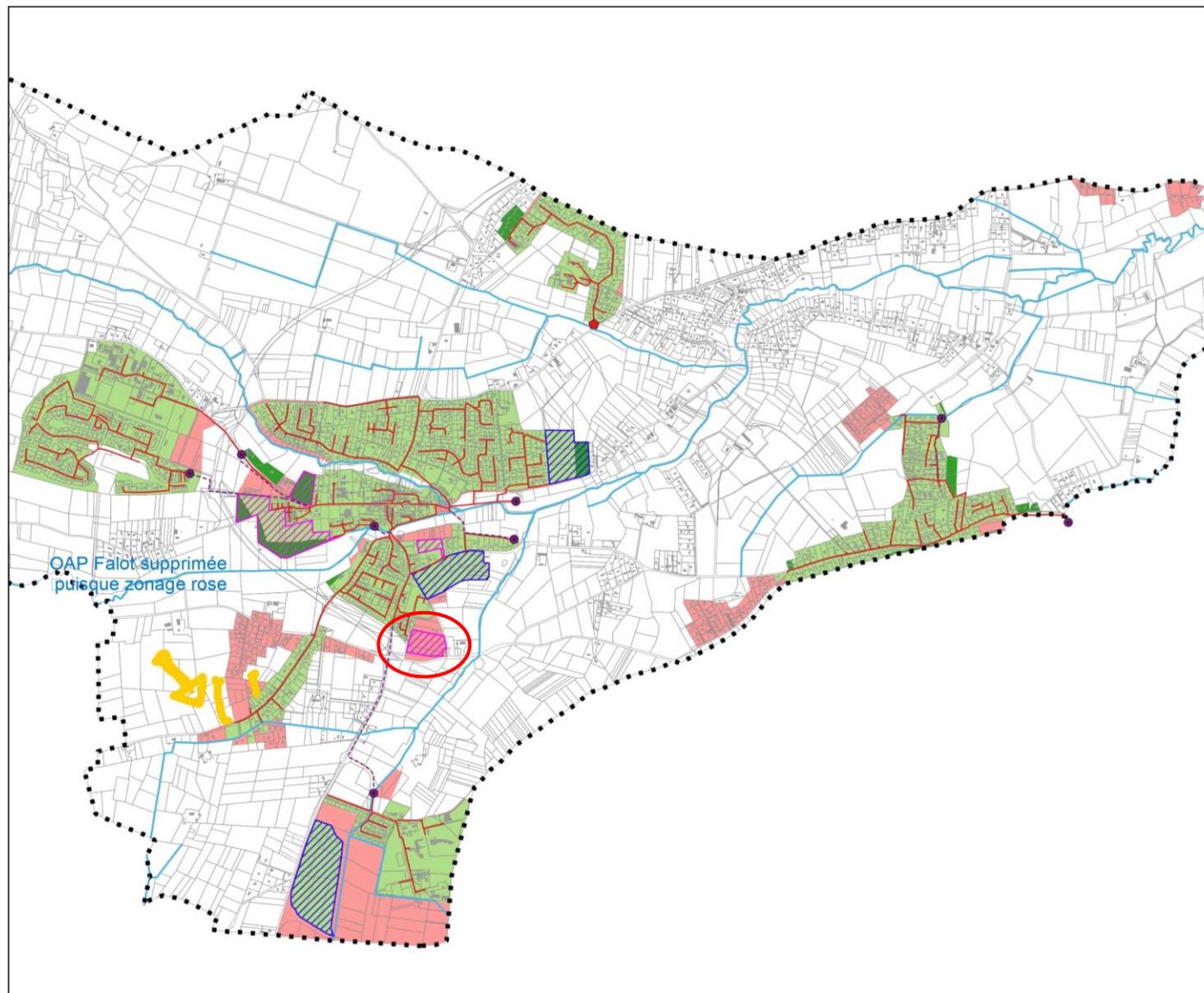
Evolutions du zonage d'assainissement

- Légende**
- Limite communale
 - Hydrographie**
 - Cours d'eau
 - Plans d'eau
 - Assainissement EU**
 - PR
 - STEP
 - Réseau gravitaire
 - Refoulement
 - Zonage du PLU IH**
 - ▨ Zones AU
 - ▨ Zones 2AU
 - Zonage des eaux usées (2022)**
 - Zone d'assainissement collectif
 - Evolutions par rapport au zonage de 2012**
 - Zone ajoutée au zonage d'assainissement
 - Zone supprimée du zonage d'assainissement

sce réseau31
Aménagement & environnement
une autre idée de l'eau...



0 250 500 750 m

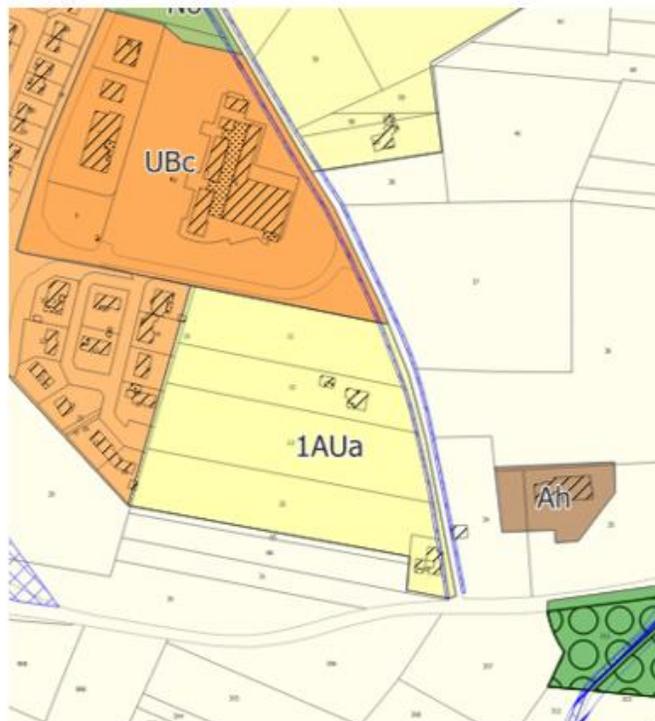


Le nouveau Schéma Directeur d'Assainissement à retirer le périmètre de la zone 1AUa de la Pichette du zonage d'assainissement.

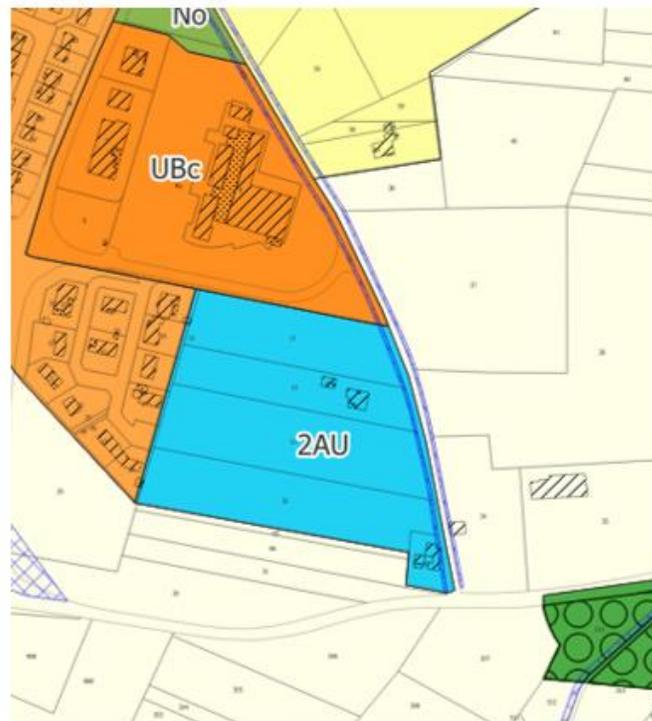
Cela veut dire qu'il n'est plus prévu de desservir la zone 1AUa par l'assainissement collectif.

2.5 - Classifier la zone 1AUa du secteur de la Pichette en zone 2AU (3 ha)

Le PLU approuvé



Le PLU modifié

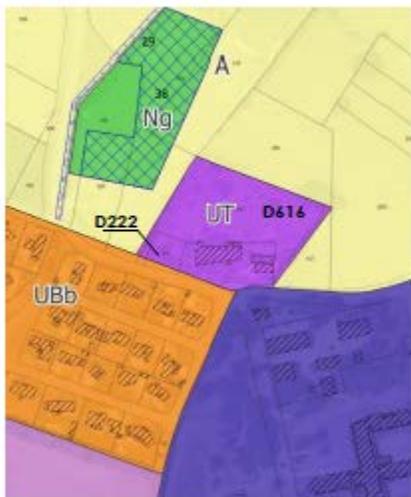


La nouvelle zone 2AU, qui intègre deux constructions à usage d'habitation.

L'évolution de zonage n'entraîne pas de modification des dispositions réglementaires de la zone 2AU qui autorisent déjà « La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que la création d'annexes à l'habitat, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation, ni de création de logement ».

2.6 – Réduire le secteur UT

Le PLU approuvé



L'occupation du sol

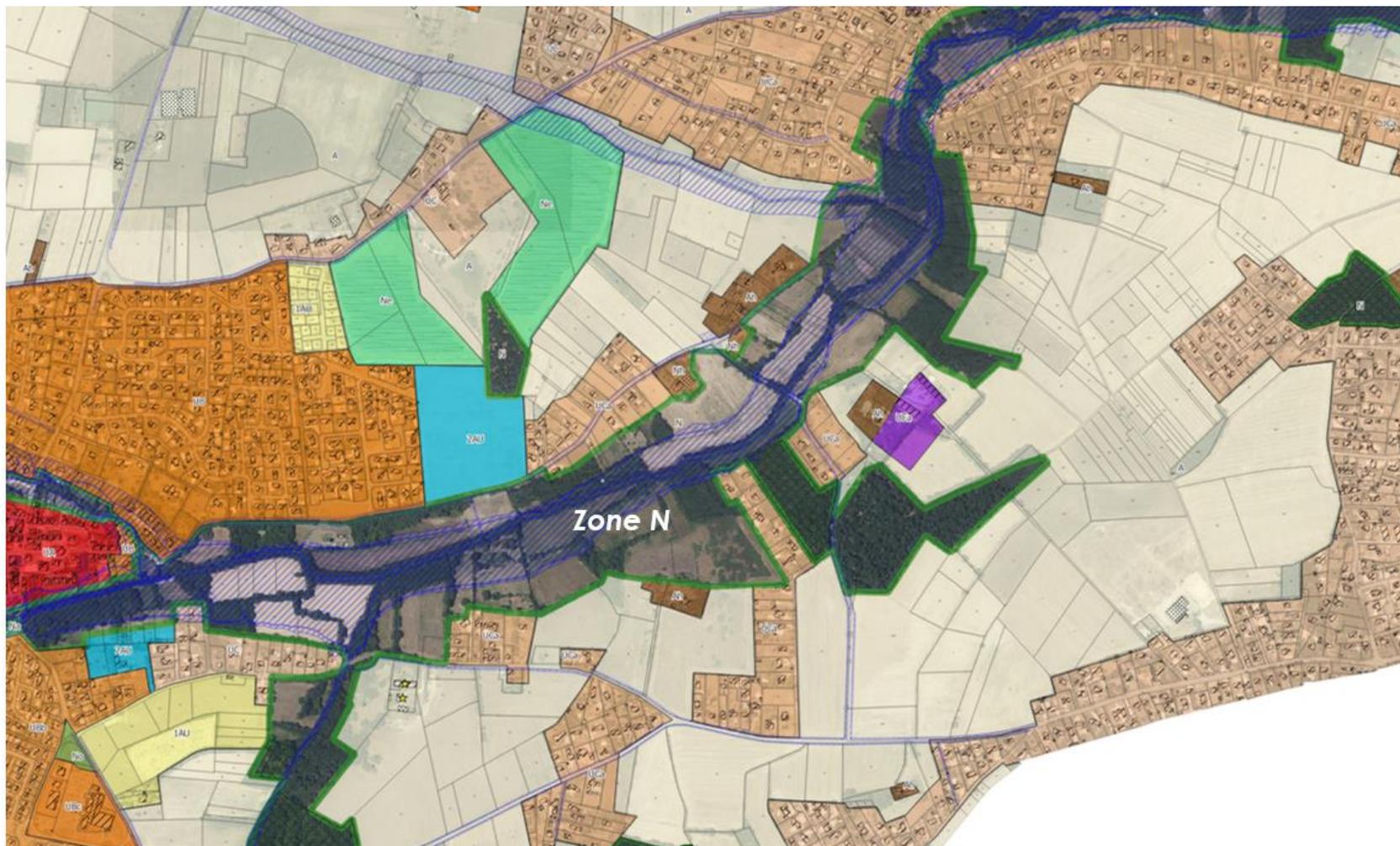


Le PLU modifié



Le PLU avait mis en place un secteur UT situé à Génibrat, dédié au développement d'activités liées au tourisme. La propriétaire arrêtant son activité d'hébergement touristique, la zone est reclassée en A.

2.7 - Réinterroger la réglementation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zone N



Comme c'est le cas le long de l'Aussonnelle, la zone N, au sens stricte, intègre, par exemple, certaines sections de cours d'eau et leurs ripisylves, une partie des zones inondables, des espaces boisés situés dans l'environnement immédiat des cours d'eau, mais aussi, des terrains agricoles qui sont considérés comme constitutifs de la trame verte et bleue du territoire.

2.7 - Réinterroger la réglementation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zone N

Le PLU approuvé



L'occupation du sol



Le PLU modifié (suppression du Nh)



La suppression du pastillage Nh a permis d'identifier une exploitation agricole, dont les bâtiments avaient été classés par erreur en secteur Nh et qui sont désormais classés en zone N. Cette exploitation est la seule qui est située dans la zone N.

Considérant que la seule possibilité d'extension réduirait la qualité environnementale du site ou compliquerait l'accès au site, et pour des raisons d'équité entre les exploitants agricoles, la commune profite de la procédure de modification pour adapter les dispositions réglementaires et ne pas entraver l'activité de l'exploitant concerné.

2.7 - Réinterroger la réglementation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zone N

Les nouvelles dispositions réglementaires

→ Mise en place des nouvelles règles (articles 2, 10, 11)

~~— Les bâtiments agricoles, à condition que ce soit des~~ L'extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, existantes et classées en zone N, à condition qu'elles soient réalisées en périphérie immédiate des bâtiments existants, sur des terrains agricoles et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activité agricole ;
- 7 mètres dans le cas général pour les autres constructions,
- La même hauteur que les bâtiments d'habitation existants dans le cas d'une extension.
- 3 mètres pour les annexes des bâtiments d'habitation existants.

2.7 - Réinterroger la réglementation des constructions nécessaires aux exploitations agricoles en zone N

Les nouvelles dispositions réglementaires

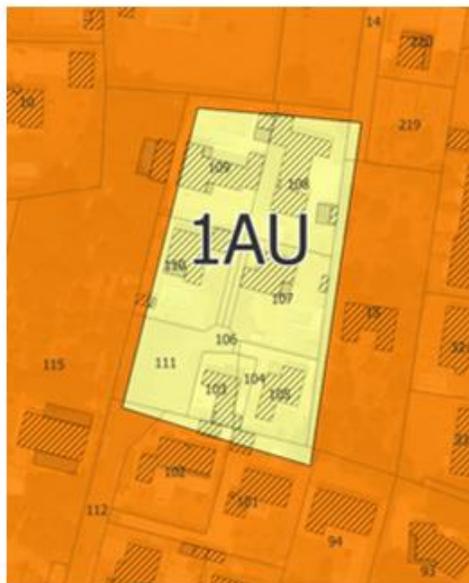
→ Mise en place des nouvelles règles (articles 2, 10, 11)

Concernant les bâtiments d'activités agricoles et leurs annexes et accès ainsi que leurs abords immédiats, ceux-ci doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélange. L'objectif est de mettre en valeur les bâtiments en créant des liaisons entre l'espace bâti et les espaces environnants naturels ou agricoles et en soulignant et confortant les structures paysagères du site.

3.1 - Actualiser les règlements écrits et graphiques pour prendre en compte notamment les évolutions de l'urbanisation intervenues depuis la dernière évolution du PLU

1AU du Pigeonnier

Le PLU approuvé



L'occupation des sols



Le PLU modifié



Des dispositions réglementaires équivalentes entre la zone 1AU et la zone UB à l'exception de l'emprise au sol : pas réglementée en zone 1AU / Limitée à 50% dans la zone UB.

Un seul terrain avec une emprise au sol de 57% (bâti 185 m² en RDC pour une surface totale de 325 m²). Autres terrains, emprise au sol variant de 29 à 45,5%,

Considérant les possibilités d'extension du bâti existant par surélévation du règlement actuel de la zone UB, il est proposé d'intégrer la zone 1Au à la zone UB sans modification de règlement.

Selon le règlement:

- l'emprise au sol correspond à l'emprise des habitations, annexes, piscines, margelles et terrasses.

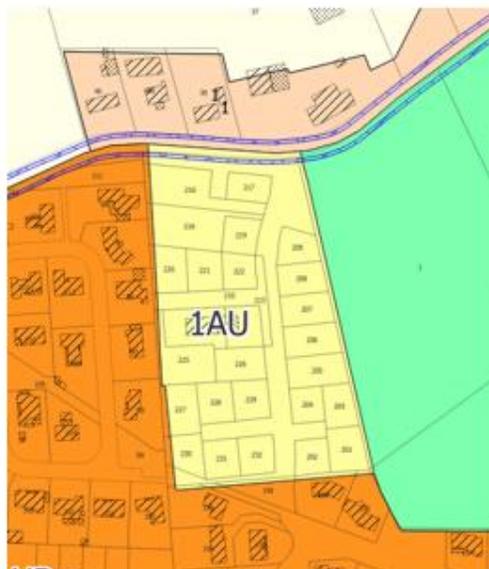
L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur du bâtiment mesuré jusqu'à la faitière du toit soit de 6 mètres maximum et sur un 1/3 du linéaire de chaque limite de parcelle.

L'OAP est supprimée.

3.1 - Actualiser les règlements écrits et graphiques pour prendre en compte notamment les évolutions de l'urbanisation intervenues depuis la dernière évolution du PLU

1AU du Planté

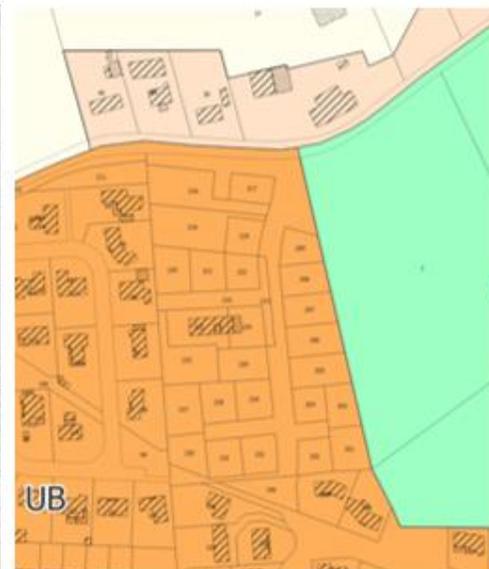
Le PLU approuvé



L'occupation des sols



Le PLU modifié



Considérant les possibilités d'extension en RDC, jamais inférieures à 20 m², pour les constructions dont le CES est inférieur à 45%, et les possibilités de surélévation des parties en RDC liées à l'application du règlement de la zone UB, règlement qui permet notamment une extension des constructions dont le CES est supérieur à 45%, il est proposé d'intégrer cette zone 1AU à la zone UB, sans modification des dispositions réglementaires de celle-ci.

Selon le règlement:

- l'emprise au sol correspond à l'emprise des habitations, annexes, piscines, margelles et terrasses.

L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur du bâtiment mesuré jusqu'à la faitière du toit soit de 6 mètres maximum et sur un 1/3 du linéaire de chaque limite de parcelle.

L'OAP est supprimée.

3.2 - Requestionner les règles d'implantation des annexes (sur la zone UBb)

1 - UB = UBb : aucune différence réglementaire entre la zone UB et le secteur UBb

2 - UB = UC = 1AU (sauf hauteur en limite séparative : 3 m au faitage en général, 3,50 m au faitage dans le 1Au)

3 - Premières propositions : mieux organiser la rédaction en la questionnant

3.2 - Requestionner les règles d'implantation des annexes : organiser, questionner la rédaction

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1. Pour les routes départementales les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 15 mètres.
2. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 12 m pour les voies suivantes :
 - a. route de Saiguède
 - b. chemin du Garrousset
 - c. avenue des Magnolias
 - d. chemin Lascrabères
 - e. chemin Berdot
 - f. allée des Genêts
 - g. chemin de Starguets
 - h. chemin de Fonbrennes
 - i. chemin les Hauts de Fonbrennes
 - j. chemin de Berdoulet
 - k. chemin Saint Flour
 - l. chemin du Château
3. Pour les autres voies les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale 8 mètres.
4. Les annexes inférieures à 20m² pourront être implantées en limite de l'emprise publique à condition qu'elles soient implantées sur une des limites séparatives latérales et que la hauteur soit inférieure à 3 mètres au faitage.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. – Cas général

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance de l'axe de la chaussée des routes départementales au moins égale à 15 mètres.
- à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 12 m pour les voies suivantes :
 - allée des Genêts
 - avenue des Magnolias
 - chemin Berdot
 - chemin de Berdoulet
 - chemin du Château
 - chemin de Fonbrennes
 - chemin du Garrousset
 - chemin les Hauts de Fonbrennes
 - chemin Lascrabères
 - chemin Saint Flour
 - chemin de Starguets
 - route de Saiguède
- à une distance de l'axe de la chaussée des autres voies au moins égale à 8 mètres.
- à l'alignement existant ou projeté ou à au moins 3 mètres des autres emprises publiques (sans contrainte de hauteur).

3.2 - Requestionner les règles d'implantation des annexes : mieux organiser la rédaction

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5. **Les annexes supérieures à 20m² et inférieures à 60 m²** pourront être implantées en limite des espaces verts, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites latérales et/ou piétonnier et que la hauteur soit inférieure à 3m au faitage
6. Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.
7. Les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, édifiées avec un recul inférieur à celui défini aux § 1 et 2 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.
8. Pour les équipements publics, sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé. La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

2. Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, édifiées avec un recul inférieur à celui défini au § 1 pourront faire l'objet d'extensions avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal au recul existant.
- Pour les équipements publics, sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé. La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.
- Dans le cas des annexes inférieures à 20 m² qui pourront être implantées en limite des emprises publiques et des voies, publiques ou privées, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites séparatives latérales et que **la hauteur, telle que définie à l'article UB10, soit inférieure à 3,50 m sur la dite limite.**
- Dans le cas, des annexes supérieures à 20m² et inférieures à 60 m² qui pourront être implantées en limite **des espaces verts**, à condition qu'elles soient implantées sur une des limites latérales **et/ou piétonnier** et que **la hauteur, telle que définie à l'article UB10, soit inférieure à 3,50 m sur le dite limite.**
- Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

3.2 - Requestionner les règles d'implantation des annexes : mieux organiser la rédaction

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions et les annexes doivent être implantées :
 - soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment mesurée jusqu'à la faîtière du toit soit de 6 mètres maximum et sur un 1/3 maximum du linéaire de chaque limite de la parcelle.
 - soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.
2. Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.
3. Les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.
4. Les clôtures et constructions seront implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. – Cas général

- Les constructions et les annexes doivent être implantées :
- soit en limite séparative ~~à condition que la hauteur du bâtiment mesurée jusqu'à la faîtière du toit soit de 6 mètres maximum et sur un 1/3 maximum du linéaire de chaque limite de la parcelle.~~
- Ou, soit en limite séparative à condition que la hauteur, telle que définie à l'article UB10, soit inférieure à 3,50 m (mitoyenneté possible en RDC).
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

2. Des implantations différentes seront autorisées dans les cas suivants :

- Les piscines enterrées et non couvertes devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.
- Les équipements publics seront implantés soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres.
- Les clôtures et constructions seront implantées à au moins 4 mètres de la crête de berge des cours d'eau de l'Aussonnelle et de Lascrabères.

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

Non réglementé.

3.4 - Actualiser la liste des emplacements réservés

- ⇒ **La liste des emplacements réservés, annexée au document graphique du PLU, est mise à jour avec la suppression des ER 2, 3, 23, 33 et 34.**

4- Suite de la procédure

Suivi administratif

- Calendrier prévisionnel

janvier-24	février-24	mars-24	avril-24	mai-24	juin-24	juillet-24	août-24	septembre-24	octobre-24	novembre-24	décembre-24	janvier-25	février-25	mars-25	avril-25			
<i>Phase 1 : Etablissement du projet et notification aux PPA*</i>												<i>Phase 2 : Enquête publique et approbation</i>						
Etudes						Mise au point			Phase administrative					Enquête publique			Mise au point	
<i>Phase de concertation</i>									Consultation MRAe			Notif. aux PPA	Préparation	Enqu. publique		Rapport		

Bilan de la concertation →

← Arrêté d'enquête publique

- Réunion de travail
- Réunion de présentation des objectifs de la commune
- Réunion informelle PPA
- Arrêt de la modification
- Approbation de la modification