



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

SEYSSSES

B – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE
(PIECE N°1 DU PLU)

MODIFICATION N°2		
Enquête Publique		Approuvée
12 septembre 2022	14 octobre 2022	9 février 2023

Sommaire

1. PREAMBULE	2
2. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	4
3. SUPPRESSION DU SECTEUR NL1 LOISIRS DU « LAC DE LA PICHE »	6
<i>x</i> <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	<i>7</i>
<i>x</i> <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	<i>9</i>
<i>x</i> <i>Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	<i>12</i>
4. DELIMITATION DES ZONES HUMIDES SUR LES PIECES GRAPHIQUES ET INSTAURATION D'UN REGLEMENT SPECIFIQUE.....	14
<i>x</i> <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	<i>15</i>
<i>x</i> <i>Modification des pièces écrites du règlement.....</i>	<i>16</i>
5. REDUCTION DE LA ZONE UD	19
<i>x</i> <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	<i>19</i>
<i>x</i> <i>Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	<i>21</i>
6. MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « AUJOLETS / SECTEUR SUD-OUEST »	28
<i>x</i> <i>Modification des pièces graphiques du règlement.....</i>	<i>29</i>
<i>x</i> <i>Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....</i>	<i>30</i>
7. MODIFICATIONS MINEURES DES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT	36
7.1. AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE	36
7.2. MODIFICATION DE LA LEGENDE DES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT DE DETAIL POUR LA ZONE UA.....	39
7.3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT LA LOCALISATION D'UN BATIMENT A PROTEGER	41
8. MODIFICATIONS MINEURES DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT	42
8.1. CORRECTION DE LA REGLE D'EMPRISE AU SOL EN ZONE UD.....	42
8.2. MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT LES VOIES ET LES ACCES	43
8.3. PRECISIONS SUR LES ANNEXES A L'HABITATION AUTORISEES EN ZONE AGRICOLE (A).....	45
8.4. CORRECTION D'UN OUBLI CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CANAUX D'IRRIGATION ET AU CANAL DE SAINT-MARTORY EN ZONES UB ET A.....	47
8.5. MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AU CANAL DE GOUBARD EN ZONE AU	49
8.6. CORRECTION D'UNE ERREUR DE FORMULATION CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONES UB, UC, UD ET AU.....	51
8.7. AJUSTEMENT DES REGLES SUR LES CLOTURES	57
8.8. MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT LES TOITURES	59
8.9. REFORMULATION PONCTUELLE D'UN TITRE DU REGLEMENT	61
9. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	62
9.1. INTEGRATION DU NOUVEAU PPRI EN ANNEXE DU PLU.....	62
10. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU CONTROLE DE LEGALITE.....	63
10.1. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU Eco2.....	63
10.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DU CHAPITRE 1 DE LA ZONE AU Eco2	64
10.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DES REGLES DE HAUTEUR ET D'IMPLANTATION	67
11. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	68

1. PREAMBULE

La commune de Seysses dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par délibération du Conseil Municipal le **26 février 2020**. Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16 décembre 2020. Il a également fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15 février 2022.

Le PLU nécessite également des adaptations réglementaires. **Le Maire a donc décidé d'engager une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.**

Cette modification n°2 concerne des modifications mineures des pièces écrites et graphiques du règlement ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Suppression du secteur NL1 loisirs du « Lac de la Piche »
- Délimitation des zones humides sur les pièces graphiques et instauration d'un règlement spécifique
- Réduction de la zone UD
- Modification du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Aujoulets / Secteur Sud-ouest »
- Ajout d'un emplacement réservé
- Modification de la légende des pièces graphiques du règlement de détail pour la zone UA
- Correction d'une erreur matérielle concernant la localisation d'un bâtiment à protéger
- Correction de la règle d'emprise au sol en zone UD
- Modification des règles concernant les voies et les accès
- Précisions sur les annexes à l'habitation autorisées en zone agricole (A)
- Correction d'un oubli concernant les règles d'implantation par rapport aux canaux d'irrigation et au canal de Saint-Martory en zones UB et A
- Modification des règles d'implantation par rapport au canal de Goubard en zone AU
- Correction d'une erreur de formulation concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones UB, UC, UD et AU
- Ajustement des règles sur les clôtures
- Modification des règles concernant les toitures des bâtiments agricoles
- Reformulation ponctuelle d'un titre du règlement
- Mise à jour des annexes du PLU
- Prise en compte des observations du Contrôle de Légalité concernant la modification n°1

Conformément aux **articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme**, la **procédure de modification** peut être utilisée à condition qu'elle :

- ↳ ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ↳ ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

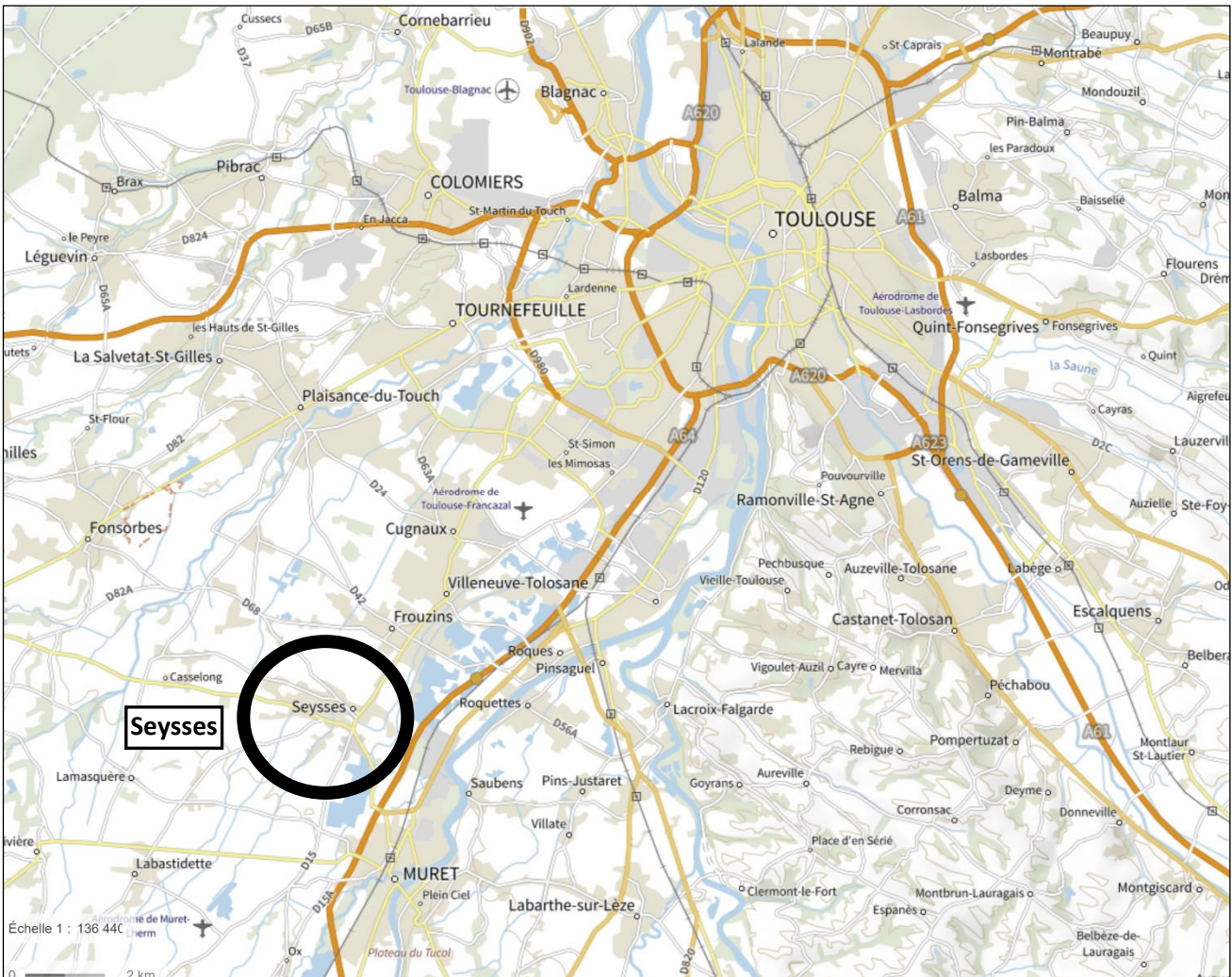
- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de **Seysses** fait partie du département de la **Haute-Garonne**, en région **Occitanie – Pyrénées/Méditerranée**.

Située à environ 20 km au Sud-est de la métropole Toulousaine et à proximité immédiate de Muret, Seysses bénéficie d'une accessibilité facilitée par la proximité de l'autoroute A64 Toulouse-Tarbes et de la RD15, axe Toulouse/Muret traversant la commune du Nord au Sud. La présence de l'A64 permet d'accéder à l'ensemble du pôle toulousain en moins de 30 minutes et place également la commune à une heure de Saint-Gaudens.

La commune s'étend sur la rive gauche de la Garonne et sa **superficie est de 2 526 hectares**.

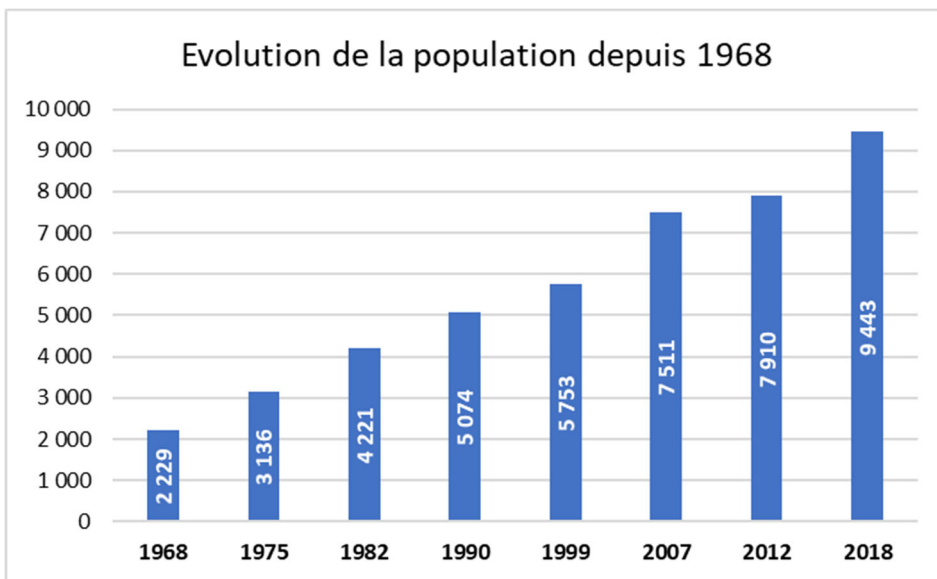


Localisation de Seysses par rapport à l'Agglomération Toulousaine

La commune de Seysses est membre du **Muretain Agglo** et se situe dans le périmètre du **SCoT Nord Toulousain**.

La population de Seysses est en augmentation constante depuis 1968. Elle est de **9 443 habitants en 2018**. Depuis les années 1970, la Métropole Toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Seysses profite largement. En cinq décennies, la population communale a été multipliée par quatre, soit un gain de près de 7 000 habitants.

Cette croissance de la population est due à une solde migratoire positif qui témoigne de la **forte attractivité communale**.



3. SUPPRESSION DU SECTEUR NL1 LOISIRS DU « LAC DE LA PICHE »

Suite aux remarques formulées par le Contrôle de Légalité à l’approbation de la révision générale du PLU (courrier du 6 juillet 2020), la Municipalité a décidé de supprimer le **secteur N1 loisirs du « Lac de la Piche »**. En effet, le règlement du secteur NL1 loisirs autorise plusieurs types de constructions (constructions destinées à la restauration, à l’hébergement et au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité du site). Cependant, la présence de ces différents types de constructions ne répond pas à la définition stricte du Code de l’Urbanisme des constructions autorisées en zone N. Cette possibilité ne peut intervenir que dans le cadre de la création d’un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) sous réserve qu’elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le STECAL doit définir et encadrer de manière précise les constructions qui y sont attendues.

Aucun projet précis n’étant défini à ce jour, **le secteur NL1 loisirs est supprimé et reclassé en zone N**. Les pièces graphiques et écrites du règlement sont modifiées afin d’y supprimer le secteur NL1 loisirs et les règles qui lui sont afférentes. Il convient également de **modifier les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)** concernant ce secteur et la zone N du « Lac de la Piche ».

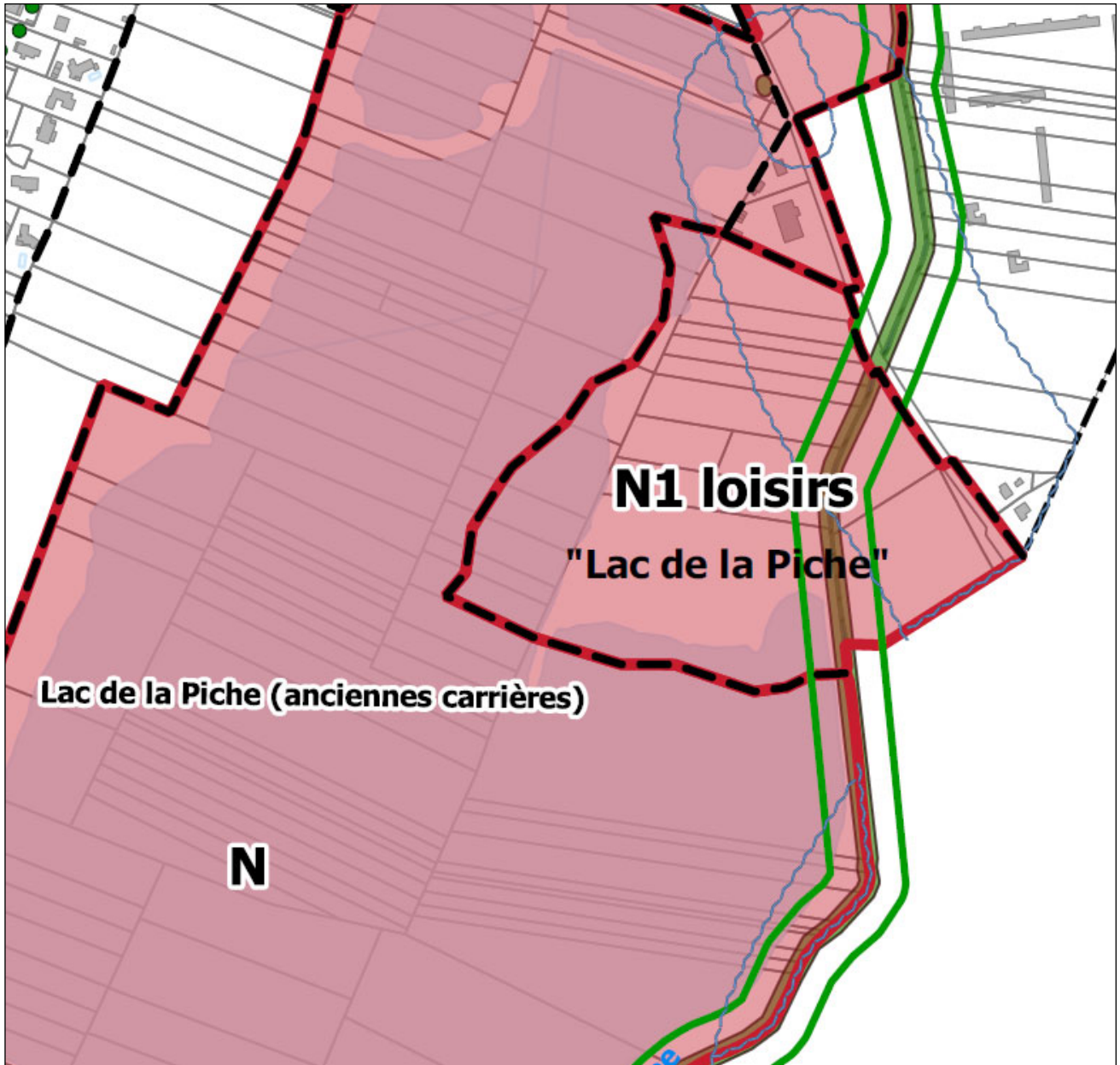
Localisation du Lac de la Piche



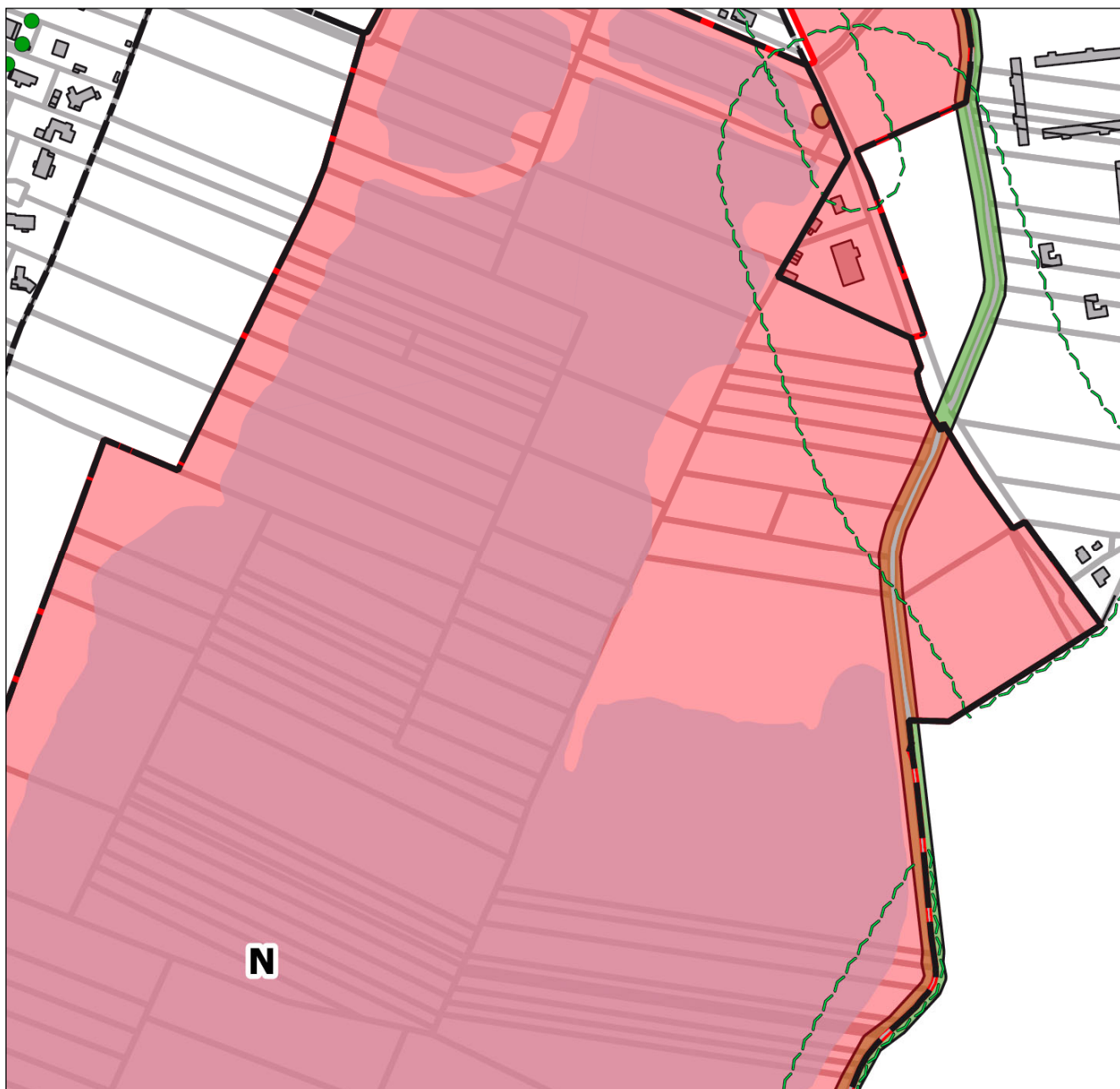
× **MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÉGLEMENT**

Le secteur N1 loisirs, d'une superficie de 9,98 ha, est reclassé en zone N.

- Pièces graphiques avant modification :



- Pièces graphiques après modification :



× MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

Dans le règlement écrit, toutes les références au secteur NL1 loisirs sont supprimées. Dans le règlement de la zone N, les articles 1 et 2.2 du chapitre 1 sont modifiés.

• **Article 1 du chapitre 1 de la zone N avant modification :**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1- DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (R.151-27 ET 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Interdit
Habitation	Logement (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)	Autorisé uniquement en N1 Loisirs sous condition	
	Hébergement (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)		Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)		Interdit
	Restauration (de type restauration ouverte au public)	Autorisé uniquement en N1 Loisirs de la Piche sous condition	
	Commerce de gros (de type vente entre professionnels)		Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières...)		Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique (de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)		Interdit
	Cinéma (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)		Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)		Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (équipements d'intérêt collectif nécessaires à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé sous condition	
	Établissements d'enseignement (de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques...)		Interdit
	Établissements de santé et d'action sociale (de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou desanté...)		Interdit
	Salles d'art et de spectacles (de type salle de concert, théâtre...)		Interdit
	Équipements sportifs (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)		Interdit
	Autres équipements recevant du public (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)		Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)		Interdit
	Exploitation forestière (de type maisons forestière, scieries...)		Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)		Interdit
	Entrepôts (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)		Interdit
	Centre de congrès et d'exposition (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)		Interdit
	Bureau (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)		Interdit

• Article 1 du chapitre 1 de la zone N après modification :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1- DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (R.151-27 ET 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Interdit
Habitation	Logement (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		Interdit
	Hébergement (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)		Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)		Interdit
	Restauration (de type restauration ouverte au public)		Interdit
	Commerce de gros (de type vente entre professionnels)		Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières...)		Interdit
	Hébergement hôtelier et touristique (de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)		Interdit
	Cinéma (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)		Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)		Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (équipements d'intérêt collectif nécessaires à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé sous condition	
	Établissements d'enseignement (de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques...)		Interdit
	Établissements de santé et d'action sociale (de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou desanté...)		Interdit
	Salles d'art et de spectacles (de type salle de concert, théâtre...)		Interdit
	Équipements sportifs (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)		Interdit
	Autres équipements recevant du public (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)		Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)		Interdit
	Exploitation forestière (de type maisons forestière, scieries...)		Interdit
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)		Interdit
	Entrepôts (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)		Interdit
	Centre de congrès et d'exposition (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)		Interdit
	Bureau (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)		Interdit

- **Article 2.2 du chapitre 1 de la zone N avant modification :**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.2 En outre, dans le secteur N Loisirs, sont autorisés sous conditions :

- En N1 Loisirs « Lac de la Piche », sont autorisés :
 - Les constructions, installations d'intérêt collectif de type restauration au bord du lac (type guinguette, buvette...) dans la limite de 100 m² de surface de plancher globale et/ou d'une emprise au sol globale.
 - Les logements occasionnels pour l'accueil de stagiaires de sport lié au lac de la Piche, dans la limite de 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol globale.
 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité du site, sous réserve d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol maximum de 120 m² (implantation du bâti en cohérence avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU).
 - Les aménagements d'intérêt collectif de type : terrains de jeux, de loisirs ouverts au public, les aires de stationnement des véhicules, ouvertes au public et indispensables à ces activités de loisirs et sous réserve que leur localisation s'intègre dans le paysage et que leur aménagement soit très paysagé avec un sol perméable.
 - Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intégrée au PLU.

- En N2 de Sport communal, ne sont autorisés que les aménagements d'intérêt collectif de type : terrains de jeux, de sport, de loisirs ouverts au public.

- **Article 2.2 du chapitre 1 de la zone N après modification :**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2-INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.2 En outre, dans le secteur N2 loisirs « Sport communal », sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements d'intérêt collectif de type : terrains de jeux, de sport, de loisirs ouverts au public.

*** MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il convient de supprimer la référence au potentiel d'accueil de bâti et les illustrations de constructions destinées à la restauration et à l'hébergement.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification :

1 - Zone N et NLoisirs de la Piche

La valorisation paysagère ainsi que les objectifs de renaturation attendus du site des anciennes gravières du lac de la Piche devront être définis par une étude spécifique faisant intervenir un écologue dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement.

Exemple de guinguette, buvette en zone naturelle au bord de lac











Exemple de logement occasionnel pour accueil stagiaire au bord du lac

- **Orientations d’Aménagement et de Programmation après modification :**

1 - Zone N de la Piche

La valorisation paysagère ainsi que les objectifs de renaturation attendus du site des anciennes gravières du lac de la Piche devront être définis par une étude spécifique faisant intervenir un écologue dans le cadre de l’élaboration du projet d’aménagement.

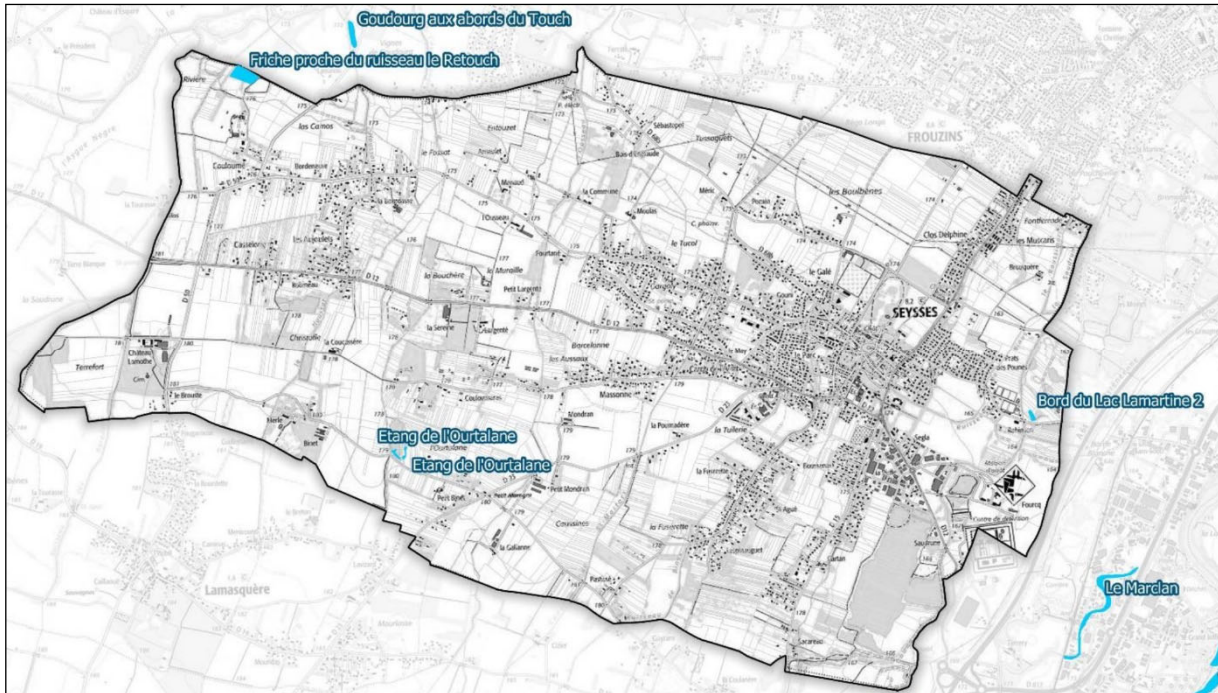


-  - Périmètre de l'OAP
-  - Opération d'entrée de ville
-  - Espace paysagé à créer
-  - Boisements à remplacer ou à créer
-  - Points hauts, relief à créer
-  - Secteur où le remblaiement du lac est autorisé
-  - Continuité écologique du SCOT (25 m de part et d'autre des rives de la Saurdrune)
-  - Liaisons modes doux (principe)
-  - Accès tous modes (principe)
-  - Espaces de parkings paysagés

4. DELIMITATION DES ZONES HUMIDES SUR LES PIÈCES GRAPHIQUES ET INSTAURATION D'UN REGLEMENT SPECIFIQUE

Dans son inventaire, Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne a identifié **trois zones humides** sur la commune de Seysses. Ces zones humides font l'objet d'une annexe du PLU (annexe 5.3.14 – Inventaire des zones humides) mais elles n'ont pas été représentées sur les pièces graphiques du règlement. Elles bénéficient toutefois de prescriptions particulières dans les dispositions générales du règlement écrit afin d'en assurer la protection.

Localisation des zones humides sur la commune de Seysses



Extrait des dispositions générales du règlement écrit : « Les zones humides identifiées par l'inventaire Départemental 31 (2016) sont mises en annexe du PLU. Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création d'une zone humide sont autorisés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte ».

Les zones humides remplissent de très nombreux services écosystémiques et aménités qui sont précieux et le seront encore davantage dans le futur sur l'ensemble du territoire : adaptation au changement climatique (augmentation des températures) et lutte contre les phénomènes extrêmes (inondations, sécheresse...) qui en découlent.

Afin de mieux préserver les zones humides présentes sur la Commune et inventoriées au plan départemental, **elles sont identifiées sur les pièces graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les prescriptions particulières les concernant, énoncées dans les « Dispositions générales », sont déplacées dans les « Dispositions communes à l'ensemble des zones », à la suite des dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC) et les continuités écologiques ainsi que pour les berges et la ripisylve des cours d'eau.**

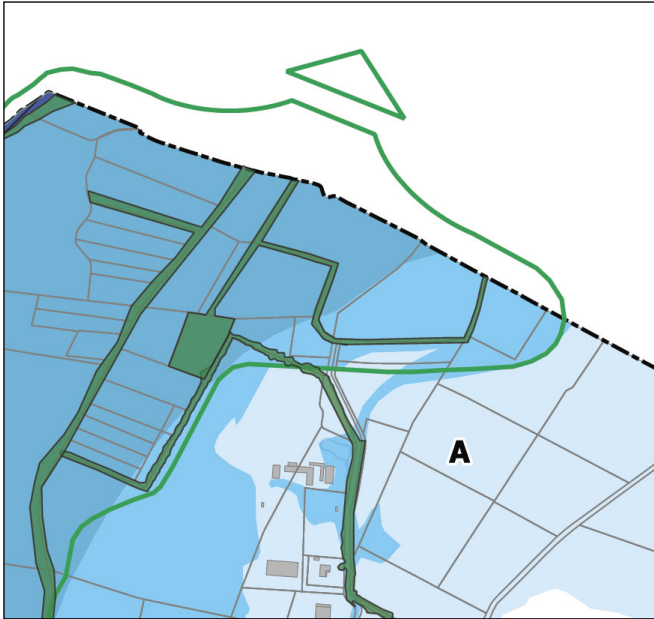
Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les

prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

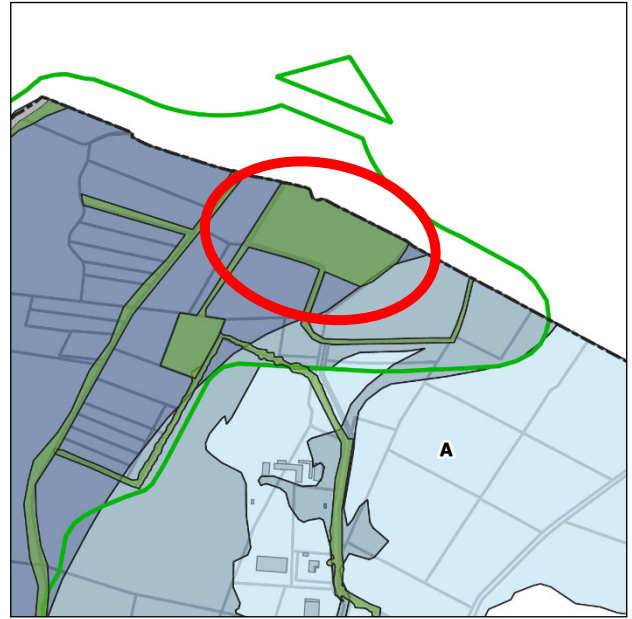
✘ **MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

✓ **Zone humide intitulée « Friche proche du ruisseau le Retouch »**

● Pièces graphiques avant modification :



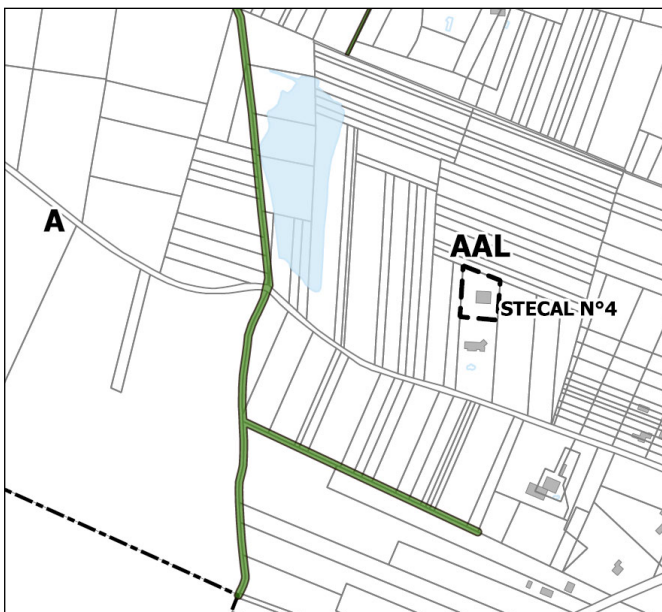
● Pièces graphiques après modification :



■ Haies, zones humides, ripisylve, boisements et arbres remarquable à protéger et à renforcer (article L- 151-23 du C.U.)

✓ **Zone humide intitulée « Etang de l’Ourtalane »**

● Pièces graphiques avant modification :



● Pièces graphiques après modification :



■ Haies, zones humides, ripisylve, boisements et arbres remarquable à protéger et à renforcer (article L- 151-23 du C.U.)

✓ **Zone humide intitulée « Bord du Lac Lamarthe 2 »**

L'expertise pédologique a conclu à l'absence de zone humide sur la zone étudiée. Elle n'est donc pas identifiée sur les pièces graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

✘ **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

Il convient de déplacer les prescriptions concernant les zones humides des « Dispositions générales » à l'article 2.3 du chapitre 2 des « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

• **Article 2.3 du chapitre 2 des Dispositions communes à l'ensemble des zones avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.3 Dispositions particulières en faveur de l'environnement

a. Dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du code de l'urbanisme

- Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
- Les aménagements légers de type : allées piétonnes et/ou cyclable, aires sportives ou de jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, peuvent être autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :
 - Être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
 - Ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

b. Dispositions pour les continuités écologiques identifiées dans le DGR

- Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire.
- Les continuités écologiques sont délimitées dans le document graphique du règlement (DGR), par une légende spécifique et correspondent aux secteurs suivants de la commune de Seysses :
 - Trois continuités écologiques majeures identifiées au SCoT dont la largeur minimale non aedificandi est de 50 m (prescription 9 du SCoT approuvé 2012) avec des dispositions de largeur de 50 m indiquées dans le DGR sauf impossibilité physique nécessitant une largeur moindre. Ces continuités écologiques recouvrent : le cours d'eau du Touch (et sa dérivation Barradas), le cours d'eau de la Saudrune et l'articulation (au nord de la commune) entre les zones de gravières de Frouzins et celles de Roques.
 - Deux continuités écologiques identifiées en complément dans la commune le long des cours d'eaux existants : le Fossat et l'Ousseau, avec une largeur minimale non aedificandi de 20 m.
- Les continuités écologiques, inscrites dans le DGR concernent les zones suivantes :
 - Pour la continuité écologique de la Saudrune, ce sont les zones : A, N, N1 Sport et loisirs communal et N2 loisirs du lac de la Piche, Npv, UC1, U public, Uep, AU eco(Segla), AU0 eco.
 - Pour la continuité écologique du Touch et sa dérivation : zone A.
 - Pour la continuité écologique entre les zones de gravières de Frouzins et Roques, ce sont les zones : A, N, AU du château d'eau (canal de Goubart, espace vert) et UBa / parcelle du château d'eau (bande verte).
- Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le document graphique du règlement (DGR) :
 - En zones : A et N, N1 Sport et loisirs communal et N2 loisirs du lac de la Piche, Npv et pour les parcelles concernées par a continuité écologique toute construction est interdite.
 - En zones UBa (château d'eau), AU du château d'eau, UC1, U public, Uep, AU eco (Segla), AU0 eco et pour les parcelles concernées par la continuité écologique :
 - Toute construction nouvelle est interdite.
 - Les extensions des constructions et les annexes à l'habitat qui sont existant à la date d'approbation du présent PLU sont limitées à 20 m² d'emprise au sol.
 - Dans toutes les zones ci-dessus et pour les parcelles concernées par les continuités écologiques
 - Les clôtures doivent être perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits).
 - Les espaces libres des parcelles concernées par le corridor écologique doivent être végétalisées au mieux.

- Les défrichements à nus des berges et la destruction de la ripisylve, sont interdits.
- Les remblais, les affouillements, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules...), sont interdits.

c. Dispositions pour les berges et la ripisylve des cours d'eau classés en EVP dans le DGR

Les berges et la ripisylve de ces cours d'eaux sont classées en EVP (espace vert paysager) à préserver au titre des articles : L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme.

Sont à préserver et à renforcer au niveau des plantations et des ripisylves :

- Les boisements et les arbres existants, les remplacer en cas de destruction.
- Proscrire les espèces exotiques envahissantes dans les ripisylves, privilégier les espèces d'essences locales.

d. Dispositions pour les constructions en faveur de l'environnement

Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur. Le maître d'ouvrage est responsable de la conception du bâtiment et devra respecter cette réglementation : à la demande du permis de construire, il devra fournir une attestation qui tient compte de la RT et à l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage devra fournir une attestation, prouvant que le maître d'œuvre a pris en compte la RT.

• **Article 2.3 du chapitre 2 des Dispositions communes à l'ensemble des zones après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2. 3 Dispositions particulières en faveur de l'environnement

a. Dispositions pour les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du code de l'urbanisme

- Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
- Les aménagements légers de type : allées piétonnes et/ou cyclable, aires sportives ou de jeux d'enfants, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, peuvent être autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :
 - Être strictement nécessaire à la gestion et à l'entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
 - Ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

b. Dispositions pour les continuités écologiques identifiées dans le DGR

- Les secteurs de biodiversité correspondent à des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Elles ont vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur le territoire.
- Les continuités écologiques sont délimitées dans le document graphique du règlement (DGR), par une légende spécifique et correspondent aux secteurs suivants de la commune de Seysses :
 - Trois continuités écologiques majeures identifiées au SCoT dont la largeur minimale non aedificandi est de 50 m (prescription 9 du SCoT approuvé 2012) avec des dispositions de largeur de 50 m indiquées dans le DGR sauf impossibilité physique nécessitant une largeur moindre. Ces continuités écologiques recouvrent : le cours d'eau du Touch (et sa dérivation Barradas), le cours d'eau de la Saudrune et l'articulation (au nord de la commune) entre les zones de gravières de Frouzins et celles de Roques.
 - Deux continuités écologiques identifiées en complément dans la commune le long des cours d'eaux existants : le Fossat et l'Ousseau, avec une largeur minimale non aedificandi de 20 m.
- Les continuités écologiques, inscrites dans le DGR concernent les zones suivantes :
 - Pour la continuité écologique de la Saudrune, ce sont les zones : A, N, N1 Sport et loisirs communal et N2 loisirs du lac de la Piche, Npv, UC1, U public, Uep, AU eco(Segla), AU0 eco.
 - Pour la continuité écologique du Touch et sa dérivation : zone A.
 - Pour la continuité écologique entre les zones de gravières de Frouzins et Roques, ce sont les zones : A, N, AU du château d'eau (canal de Goubart, espace vert) et UBa / parcelle du château d'eau (bande verte).
- Dans le périmètre des continuités écologiques délimitées dans le document graphique du règlement (DGR) :
 - En zones : A et N, N1 Sport et loisirs communal et N2 loisirs du lac de la Piche, Npv et pour les parcelles concernées par a continuité écologique toute construction est interdite.
 - En zones UBa (château d'eau), AU du château d'eau, UC1, U public, Uep, AU eco (Segla), AU0 eco et pour les parcelles concernées par la continuité écologique :
 - Toute construction nouvelle est interdite.

- Les extensions des constructions et les annexes à l'habitat qui sont existant à la date d'approbation du présent PLU sont limitées à 20 m² d'emprise au sol.
- Dans toutes les zones ci-dessus et pour les parcelles concernées par les continuités écologiques
 - Les clôtures doivent être perméables et végétalisées (les soubassements sont interdits).
 - Les espaces libres des parcelles concernées par le corridor écologique doivent être végétalisées au mieux.
 - Les défrichements à nus des berges et la destruction de la ripisylve, sont interdits.
 - Les remblais, les affouillements, les comblements et les dépôts de stockage de toute nature (déchets, matériaux, véhicules...), sont interdits.

c. Dispositions pour les berges et la ripisylve des cours d'eau classés en EVP dans le DGR

Les berges et la ripisylve de ces cours d'eaux sont classées en EVP (espace vert paysager) à préserver au titre des articles : L. 151-19, L151-23, R. 151-41-3 du code de l'urbanisme.

Sont à préserver et à renforcer au niveau des plantations et des ripisylves :

- Les boisements et les arbres existants, les remplacer en cas de destruction.
- Proscrire les espèces exotiques envahissantes dans les ripisylves, privilégier les espèces d'essences locales.

d. Dispositions pour les zones humides identifiées dans le DGR

Les zones humides identifiées par l'inventaire Départemental 31 (2016) sont reportées sur les pièces graphiques du PLU.

Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création d'une zone humide sont autorisés. Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre la conservation, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte.

e. Dispositions pour les constructions en faveur de l'environnement

Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur. Le maître d'ouvrage est responsable de la conception du bâtiment et devra respecter cette réglementation : à la demande du permis de construire, il devra fournir une attestation qui tient compte de la RT et à l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage devra fournir une attestation, prouvant que le maître d'œuvre a pris en compte la RT.

5. REDUCTION DE LA ZONE UD

Suite aux observations formulées par le Contrôle de Légalité à l’approbation de la révision générale du PLU (courrier du 6 juillet 2020), la Municipalité a décidé de réduire la zone UD située à l’Ouest du territoire communal. En effet, le Contrôle de Légalité précise que cette zone UD a fait l’objet d’extensions d’urbanisation alors qu’elle était classée dans le PLU précédent en zone A. Dès lors, de telles extensions ne peuvent être tolérées. Il convient donc réduire la zone UD au plus près du bâti existant. De plus, les deux secteurs faisant l’objet de la réduction de la zone UD étaient soumis à des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) qu’il convient de supprimer étant donné la superficie déclassée et l’absence de cohérence avec les parcelles restantes.

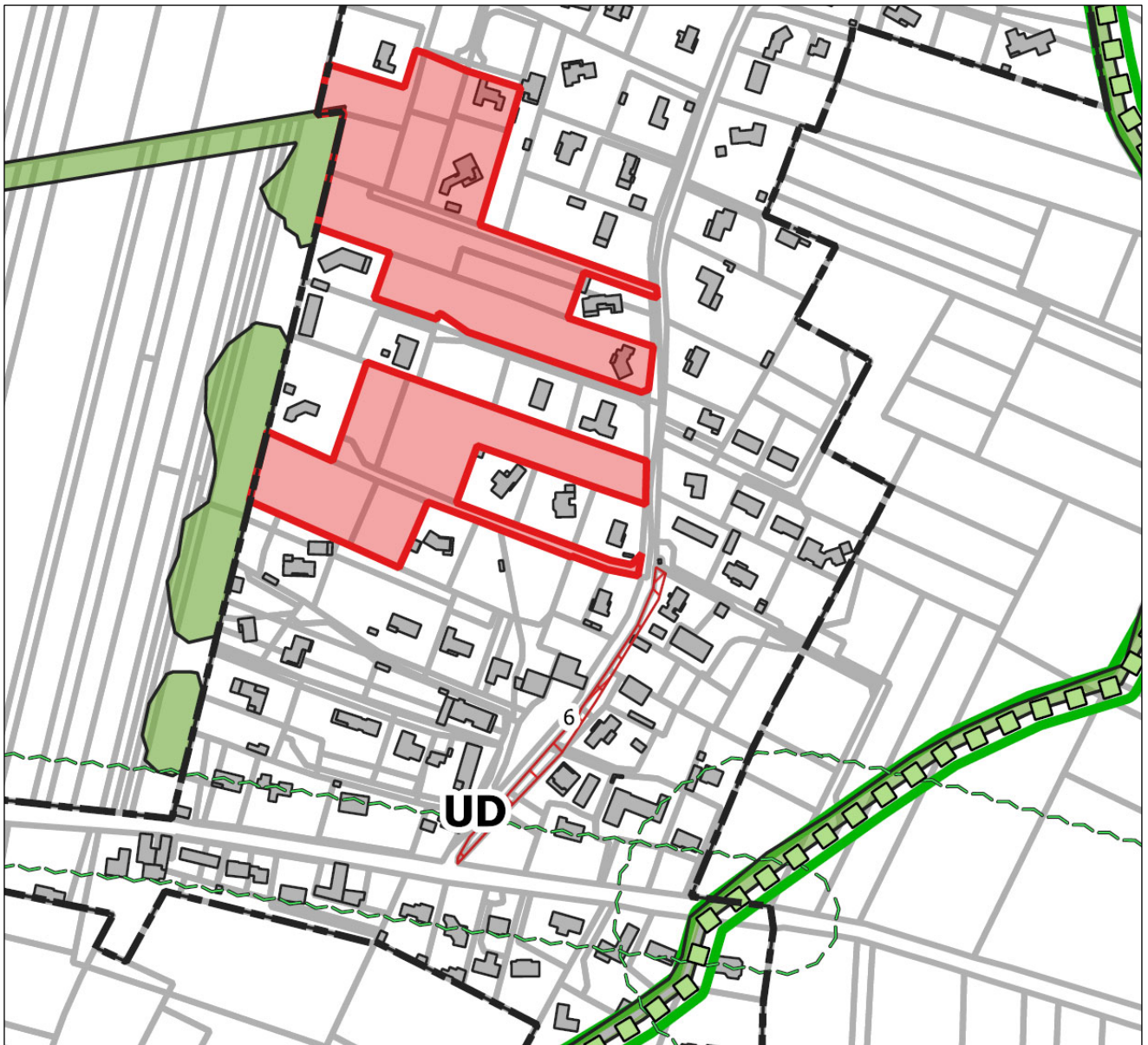
✕ MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÉGLEMENT

Les parcelles F 1197, 1198, 1199 et 1207 sont reclassées en zone A. Les périmètres des terrains soumis à OAP sont supprimés.

- Pièces graphiques avant modification :



- Pièces graphiques après modification :

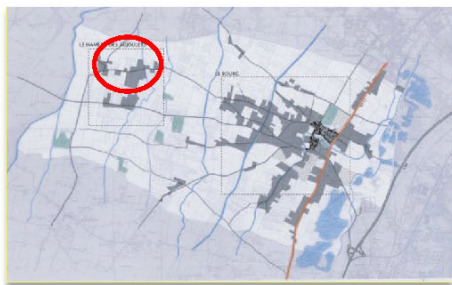


× MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La page de présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Aujoulets / Zone UD est modifiée afin de prendre en compte la suppression des deux périmètres des terrains soumis à OAP au niveau des parcelles F 1197, 1198, 1199 et 1207. Les OAP concernant ces terrains intitulées « Secteur Sud-est » sont supprimées.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification :**

5 - Aujoulets - Les secteurs à Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) créés dans cette révision

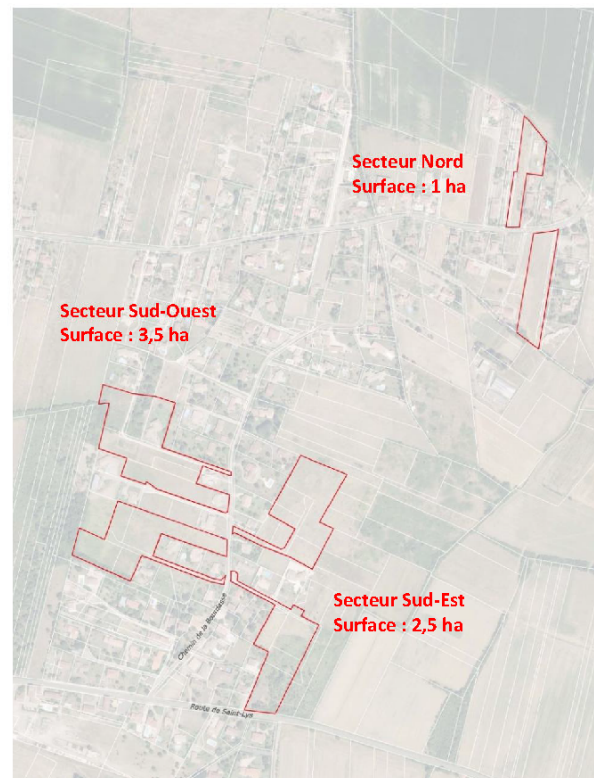


Le territoire des 3 orientations d'aménagement est situé dans le secteur des Aujoulets à l'écart du centre bourg de la commune. Les périmètres des orientations délimitent le foncier disponible en général en « dents creuses » susceptibles d'évolution.

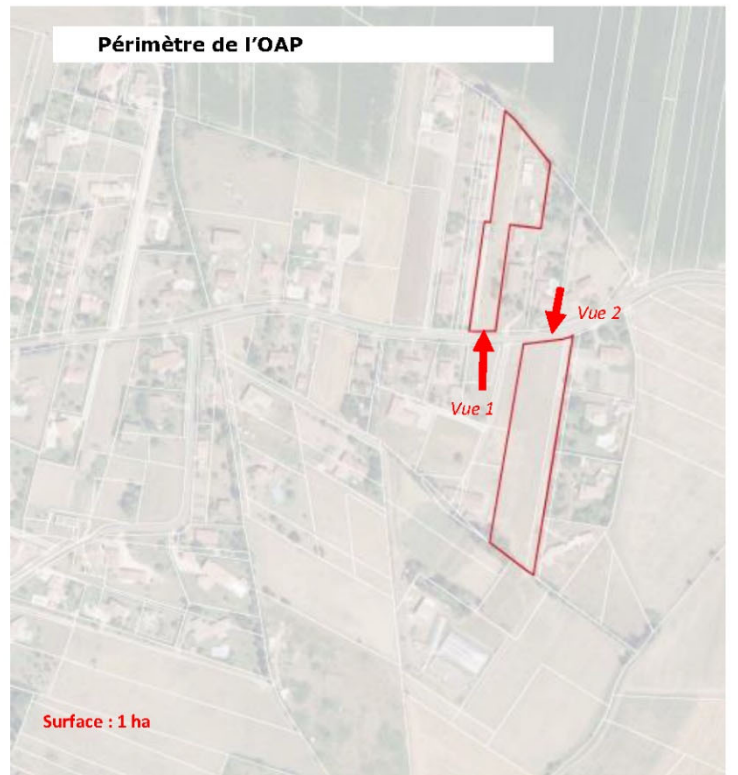
L'objectif de la commune est de limiter l'étalement urbain du secteur des Aujoulets en anticipant l'évolution de ces fonciers, qui sont également classés au SCoT en « territoire de développement mesuré » hors noyau villageois (densité 10 logements / ha maximum).

Il s'agit notamment d'encadrer l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en assainissement autonome (dispositif amené à évoluer à terme).

L'enjeu est d'assurer une meilleure cohérence de l'urbanisation, avec l'incitation à une mutualisation en termes d'accès et de voiries de façon à assurer un aménagement fonctionnel répondant aux normes de sécurité. Enfin, il est également nécessaire de préserver le paysage et l'identité d'un secteur à dominante agricole.



5 - Aujoulets - Secteur Nord - Périmètre OAP



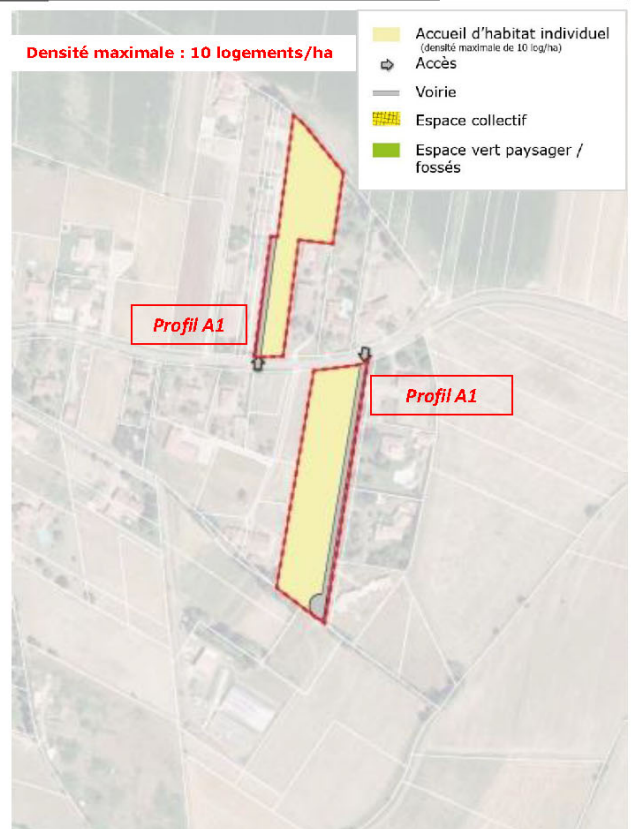
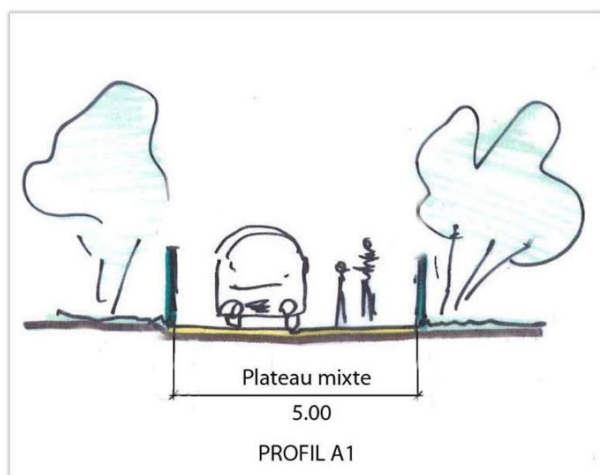
Vue 2



Vue 3

5 - Aujoulets - Secteur Nord Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe de profil en travers :



5 - Aujoulets - Secteur Sud-Ouest - Périmètre OAP



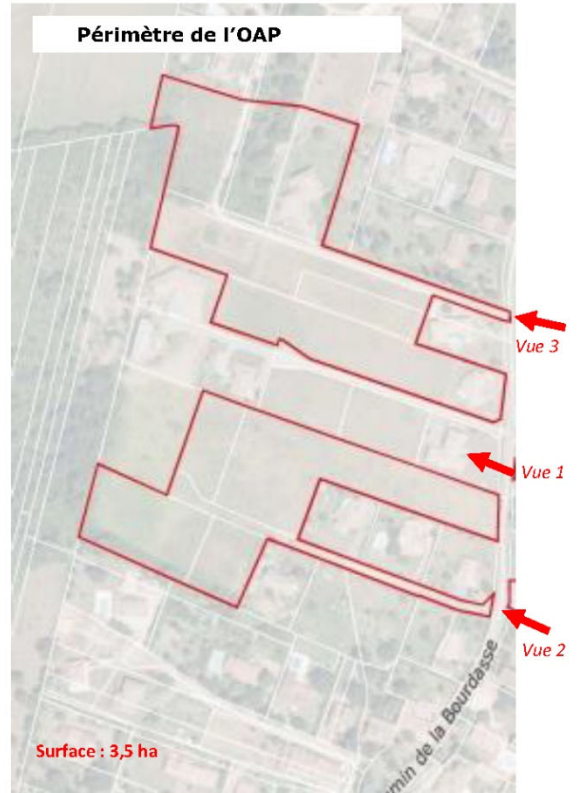
Vue 1



Vue 2

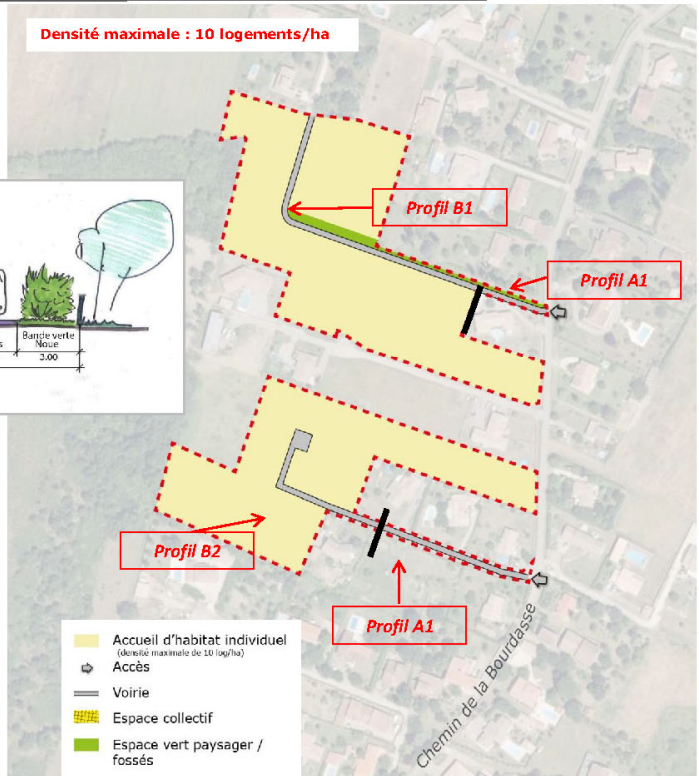
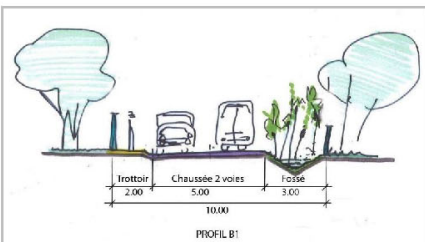
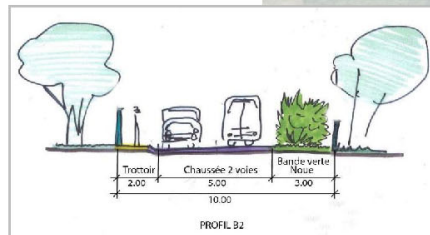
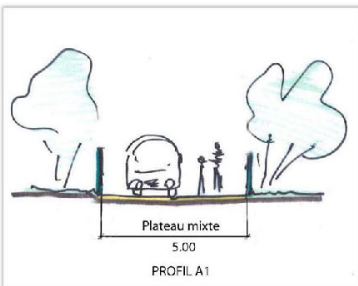


Vue 3



5 - Aujoulets - Secteur Sud-Ouest Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité maximale : 10 logements/ha



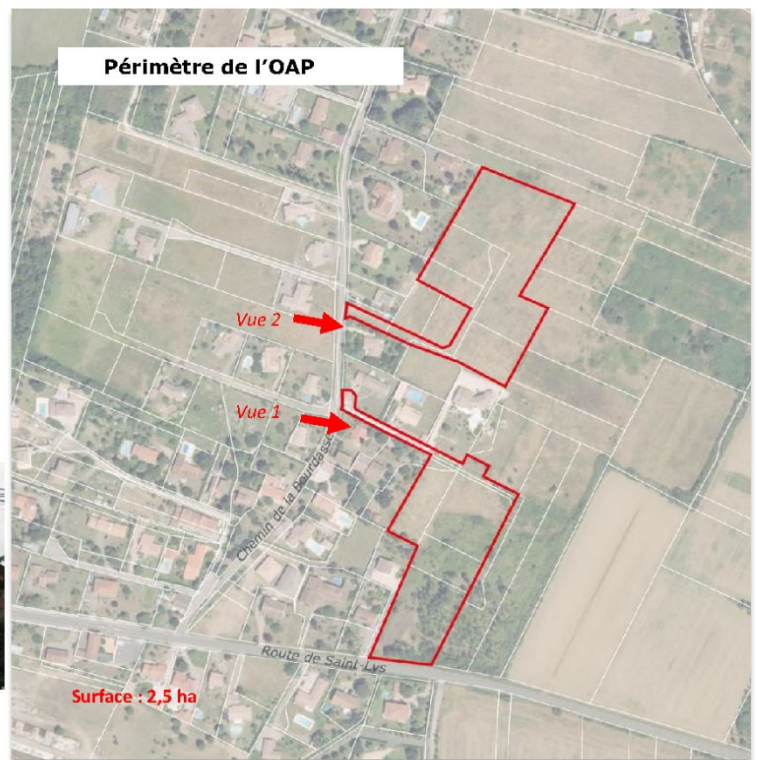
5 - Aujoulets – Secteur Sud-Est - Périmètre OAP



Vue 2



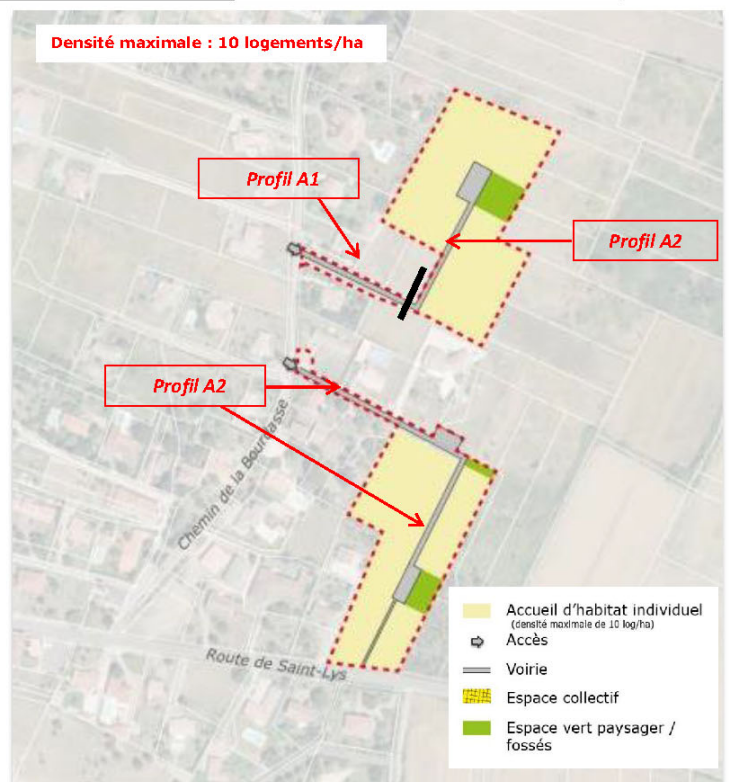
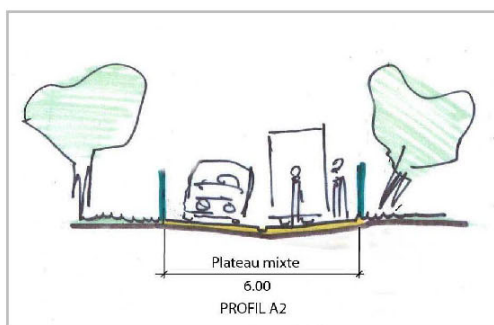
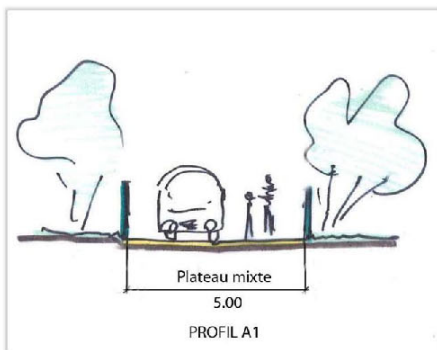
Vue 1



Surface : 2,5 ha

5 - Aujoulets - Secteur Sud-Est Orientation d'Aménagement et de Programmation

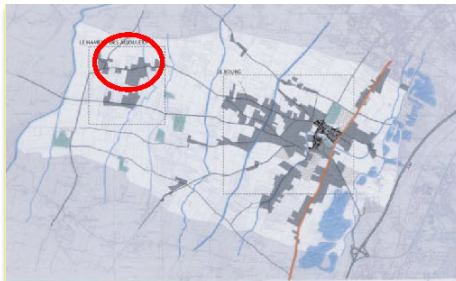
Schéma de profil en travers :



Densité maximale : 10 logements/ha

- Orientations d’Aménagement et de Programmation après modification :

5 - Aujoulets - Les secteurs à Orientation d’Aménagement et de programmation (OAP) créées dans cette révision

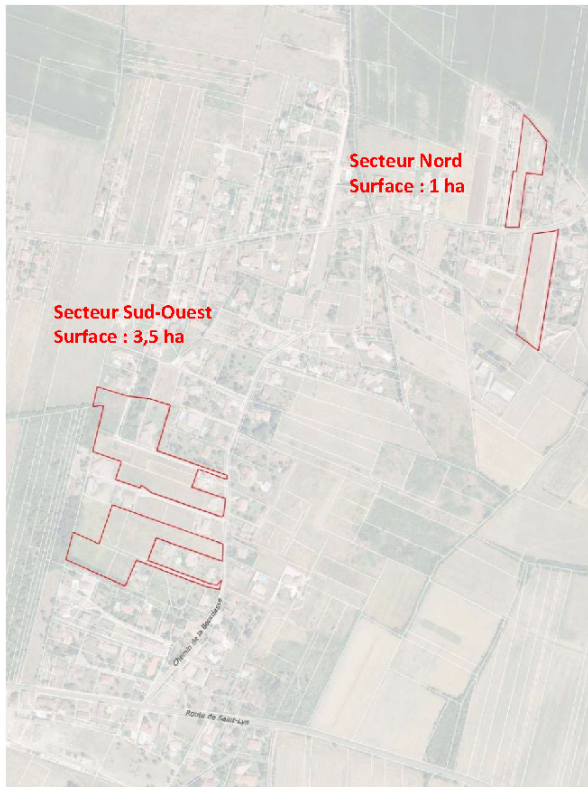


Le territoire des 3 orientations d’aménagement est situé dans le secteur des Aujoulets à l’écart du centre bourg de la commune. Les périmètres des orientations délimitent le foncier disponible en général en « dents creuses » susceptibles d’évolution.

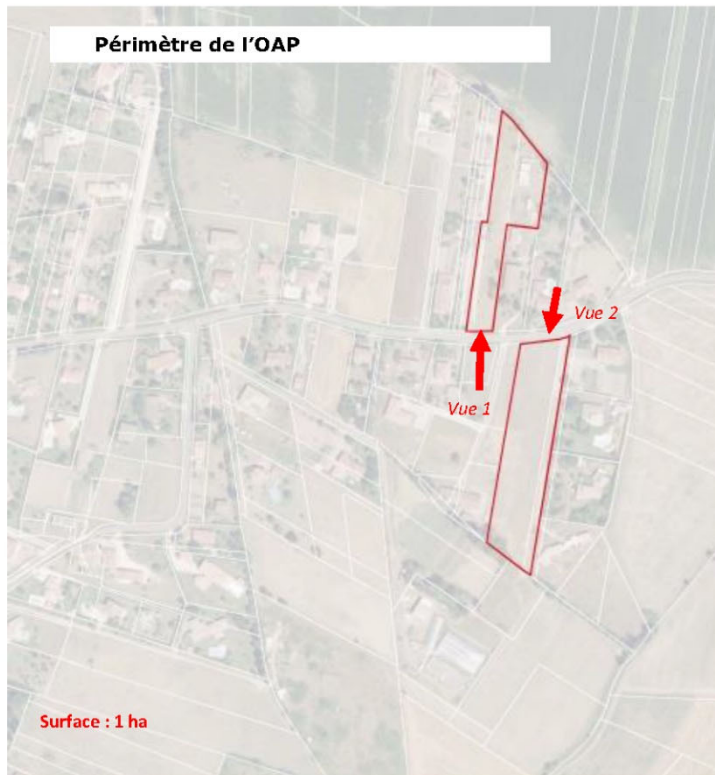
L’objectif de la commune est de limiter l’étalement urbain du secteur des Aujoulets en anticipant l’évolution de ces fonciers, qui sont également classés au SCoT en « territoire de développement mesuré » hors noyau villageois (densité 10 logements / ha maximum).

Il s’agit notamment d’encadrer l’urbanisation d’un secteur aujourd’hui en assainissement autonome (dispositif amené à évoluer à terme).

L’enjeu est d’assurer une meilleure cohérence de l’urbanisation, avec l’incitation à une mutualisation en termes d’accès et de voiries de façon à assurer un aménagement fonctionnel répondant aux normes de sécurité. Enfin, il est également nécessaire de préserver le paysage et l’identité d’un secteur à dominante agricole.



5 - Aujoulets - Secteur Nord - Périmètre OAP



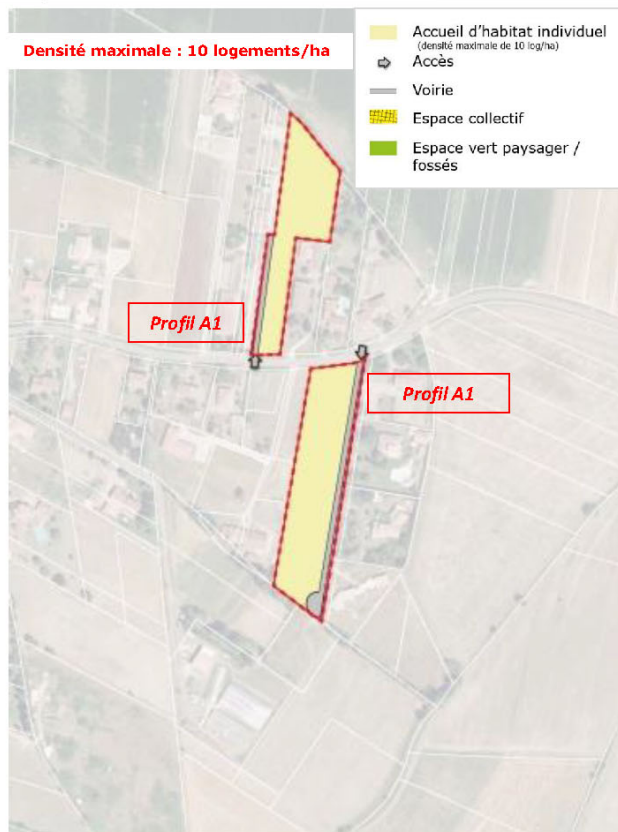
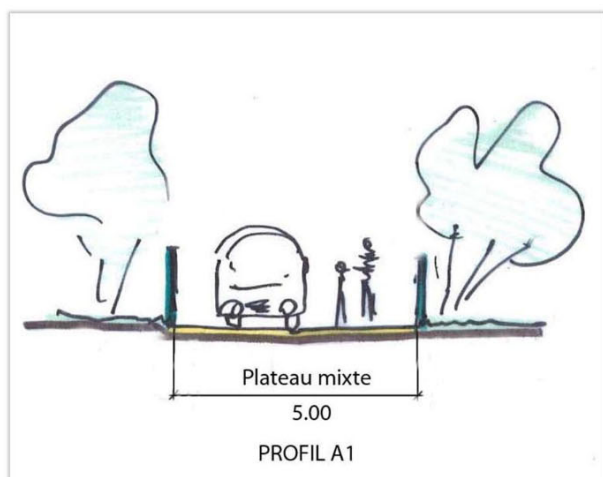
Vue 2



Vue 3

5 - Aujoulets - Secteur Nord Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe de profil en travers :



5 - Aujoulets - Secteur Sud-Ouest - Périmètre OAP



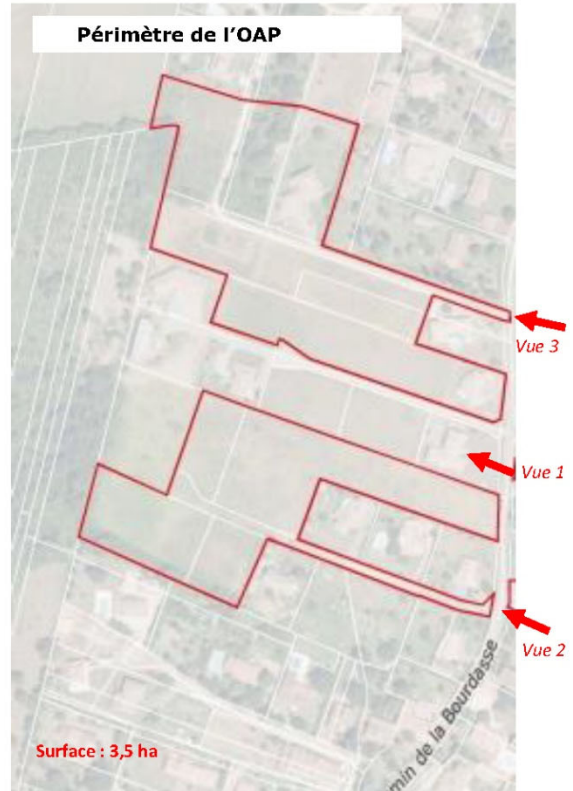
Vue 1



Vue 2

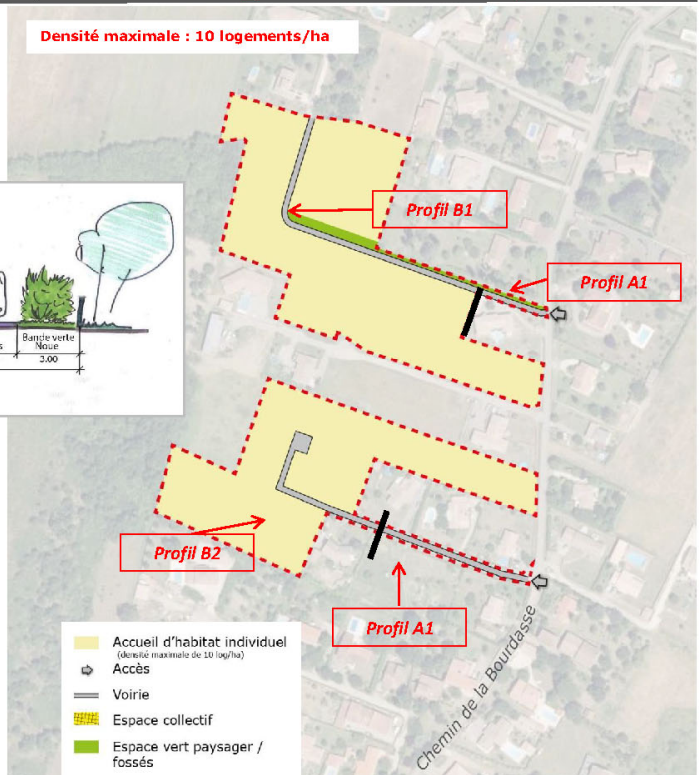
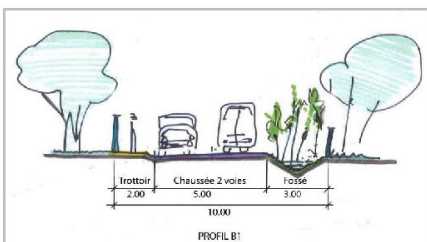
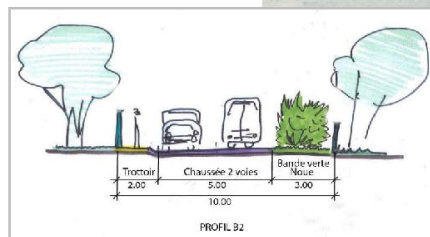
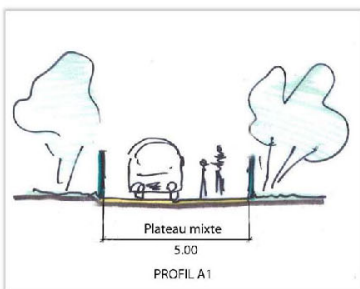


Vue 3



5 - Aujoulets - Secteur Sud-Ouest Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité maximale : 10 logements/ha



6. MODIFICATION DU PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « AUJOLETS / SECTEUR SUD-OUEST »

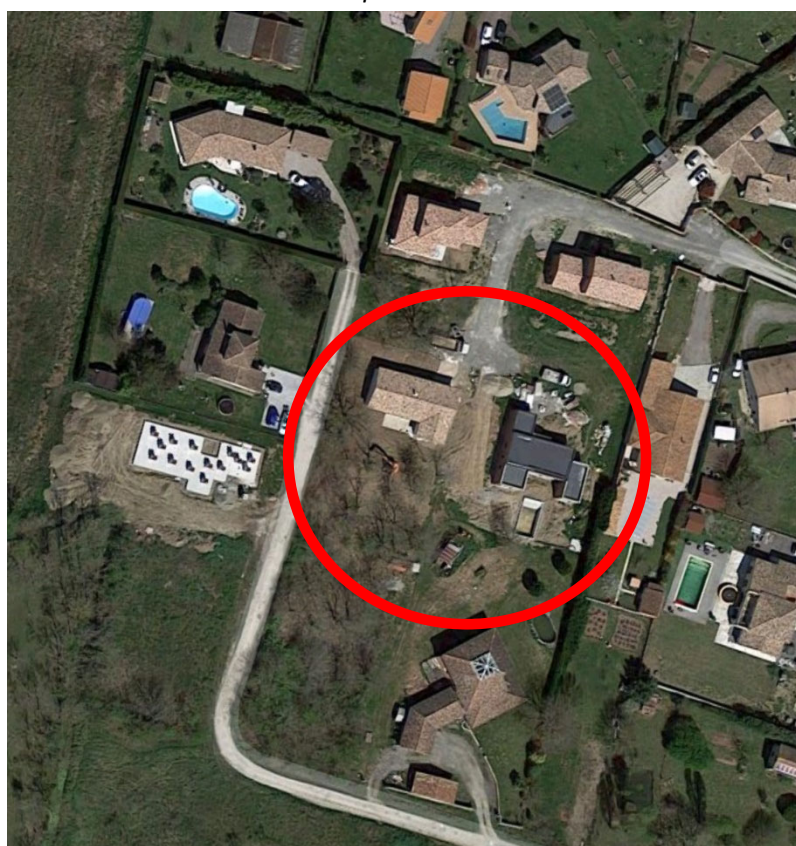
De nombreux terrains en « dents creuses » situés en zone UD dans le secteur des Aujoulets sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Concernant l'OAP « Aujoulets / Secteur Sud-ouest », deux terrains ont été intégrés par erreur alors qu'ils bénéficiaient déjà d'autorisations d'urbanisme accordées (parcelles F1546 et F1551).

Il convient donc de modifier l'OAP concernant ce secteur ainsi que le périmètre de celle-ci reporté sur les pièces graphiques du règlement.



Zoom au niveau des parcelles 1546 et 1551



✕ **MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÉGLEMENT**

Le périmètre des terrains soumis à OAP est supprimé au niveau des parcelles F1546 et 1551.

- **Pièces graphiques avant modification :**



- **Pièces graphiques après modification :**

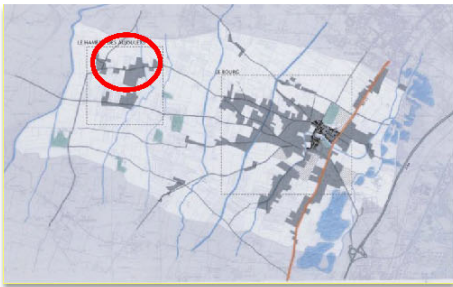


✕ **MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

La page de présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Aujoulets / Zone UD est modifiée afin de prendre en compte la suppression du périmètre des terrains soumis à OAP au niveau des parcelles F1546 et 1551. Le périmètre des OAP concernant ces terrains intitulées « Secteur Sud-ouest » est également modifié.

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification (avec prise en compte du chapitre 5) :**

5 - Aujoulets - Les secteurs à Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) créés dans cette révision

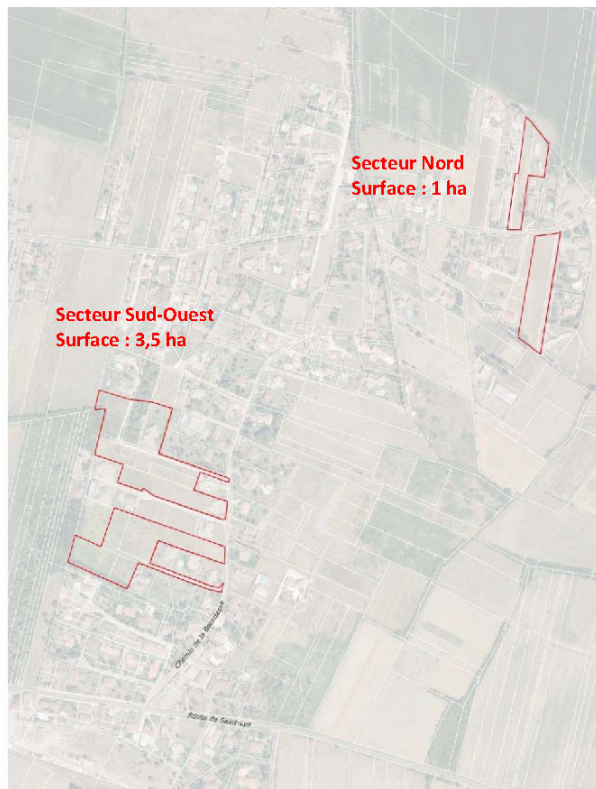


Le territoire des 3 orientations d'aménagement est situé dans le secteur des Aujoulets à l'écart du centre bourg de la commune. Les périmètres des orientations délimitent le foncier disponible en général en « dents creuses » susceptibles d'évolution.

L'objectif de la commune est de limiter l'étalement urbain du secteur des Aujoulets en anticipant l'évolution de ces fonciers, qui sont également classés au SCoT en « territoire de développement mesuré » hors noyau villageois (densité 10 logements / ha maximum).

Il s'agit notamment d'encadrer l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en assainissement autonome (dispositif amené à évoluer à terme).

L'enjeu est d'assurer une meilleure cohérence de l'urbanisation, avec l'incitation à une mutualisation en termes d'accès et de voiries de façon à assurer un aménagement fonctionnel répondant aux normes de sécurité. Enfin, il est également nécessaire de préserver le paysage et l'identité d'un secteur à dominante agricole.



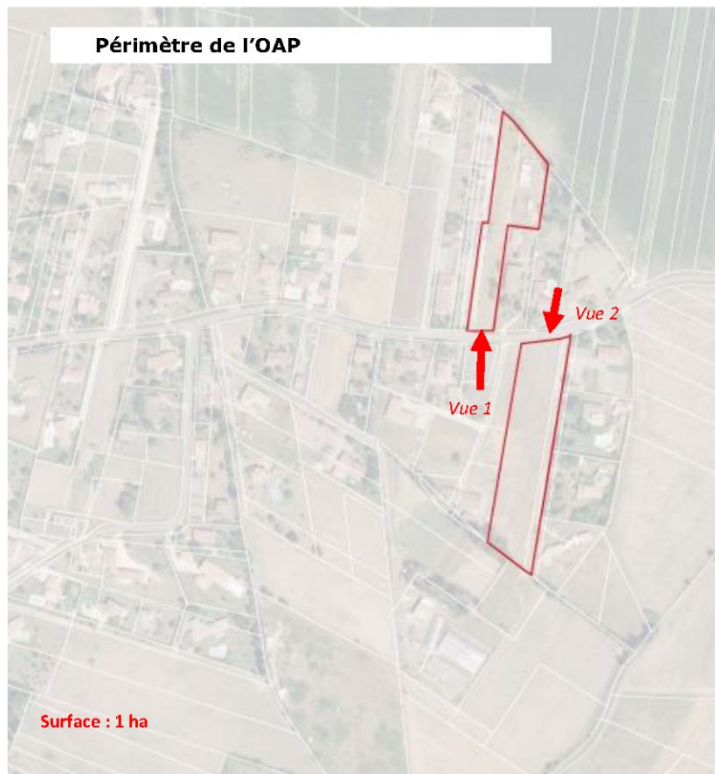
5 - Aujoulets - Secteur Nord - Périmètre OAP



Vue 2

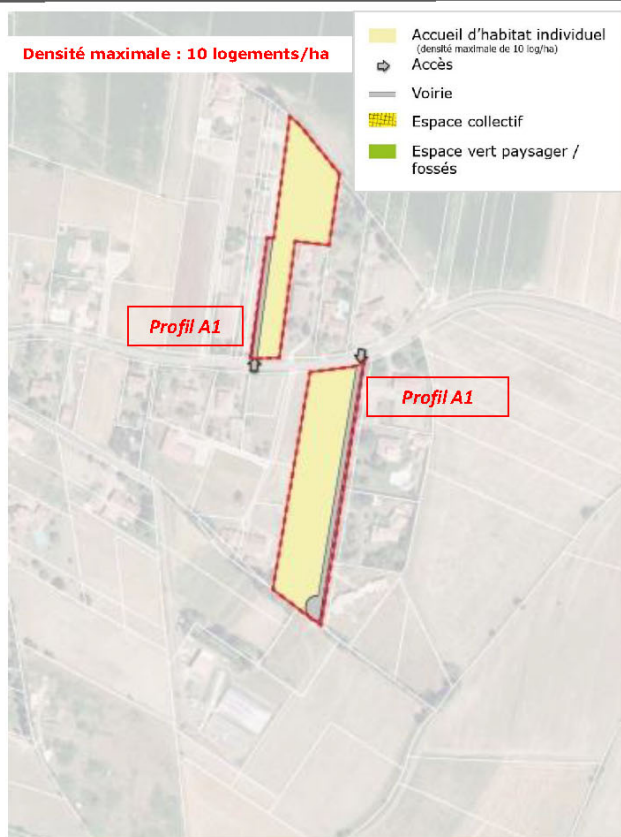
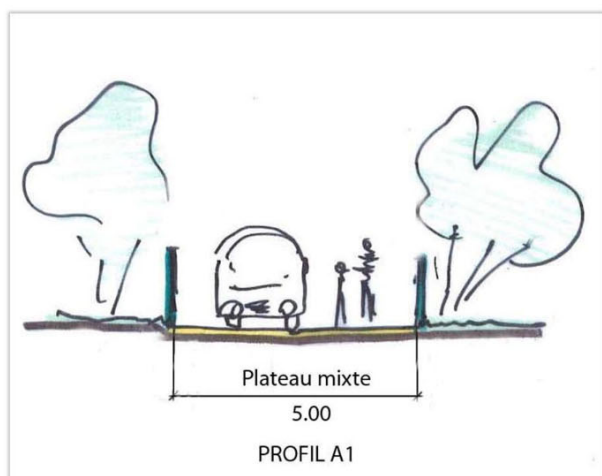


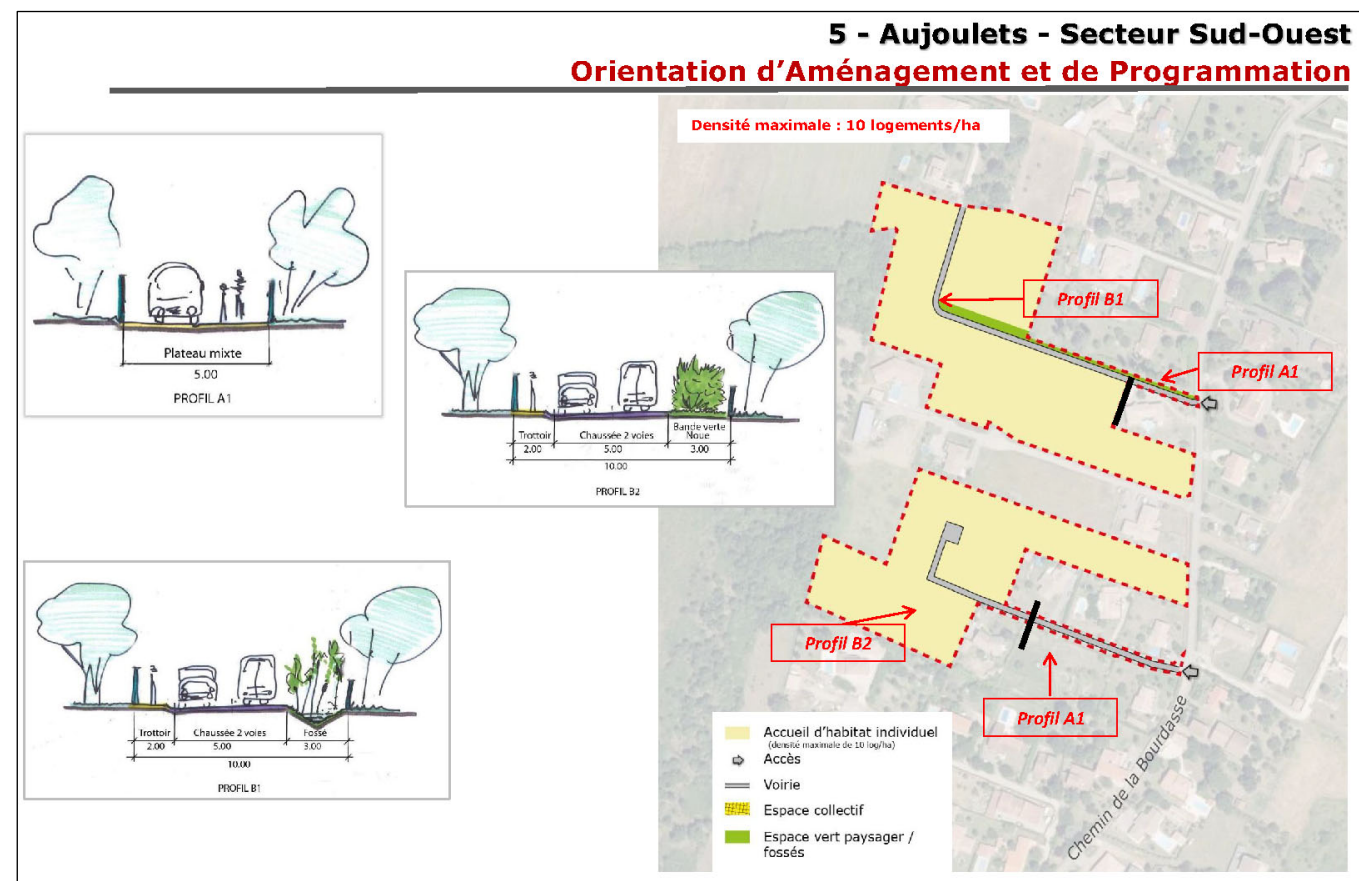
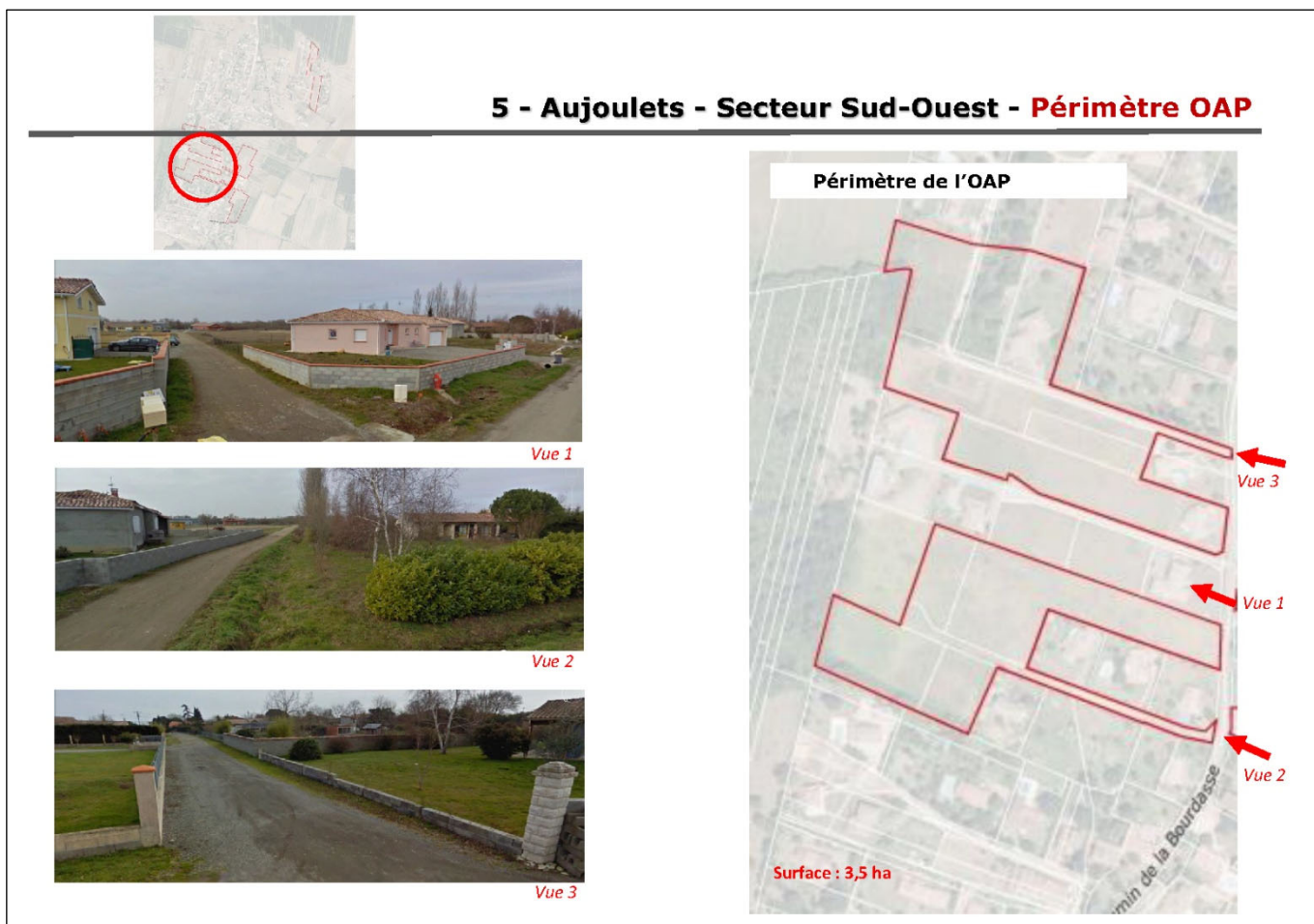
Vue 3



5 - Aujoulets - Secteur Nord Orientation d'Aménagement et de Programmation

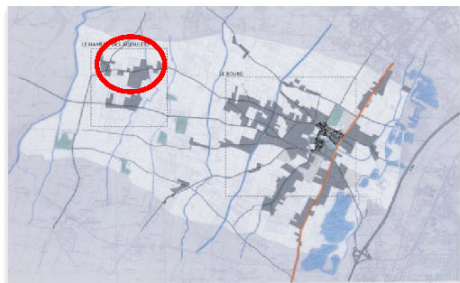
Schéma de principe de profil en travers :





- **Orientations d’Aménagement et de Programmation après modification (avec prise en compte du chapitre 5) :**

5 - Aujoulets - Les secteurs à Orientation d’Aménagement et de programmation (OAP) créées dans cette révision

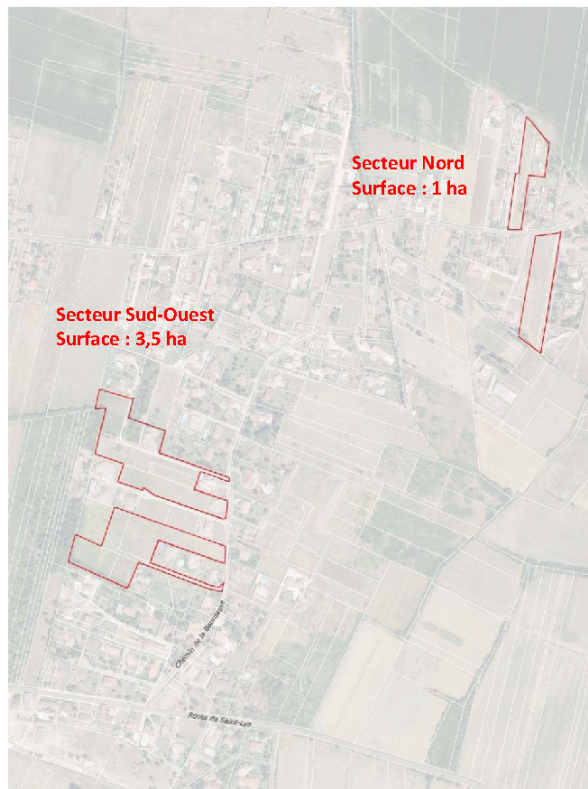


Le territoire des 3 orientations d’aménagement est situé dans le secteur des Aujoulets à l’écart du centre bourg de la commune. Les périmètres des orientations délimitent le foncier disponible en général en « dents creuses » susceptibles d’évolution.

L’objectif de la commune est de limiter l’étalement urbain du secteur des Aujoulets en anticipant l’évolution de ces fonciers, qui sont également classés au SCoT en « territoire de développement mesuré » hors noyau villageois (densité 10 logements / ha maximum).

Il s’agit notamment d’encadrer l’urbanisation d’un secteur aujourd’hui en assainissement autonome (dispositif amené à évoluer à terme).

L’enjeu est d’assurer une meilleure cohérence de l’urbanisation, avec l’incitation à une mutualisation en termes d’accès et de voiries de façon à assurer un aménagement fonctionnel répondant aux normes de sécurité. Enfin, il est également nécessaire de préserver le paysage et l’identité d’un secteur à dominante agricole.



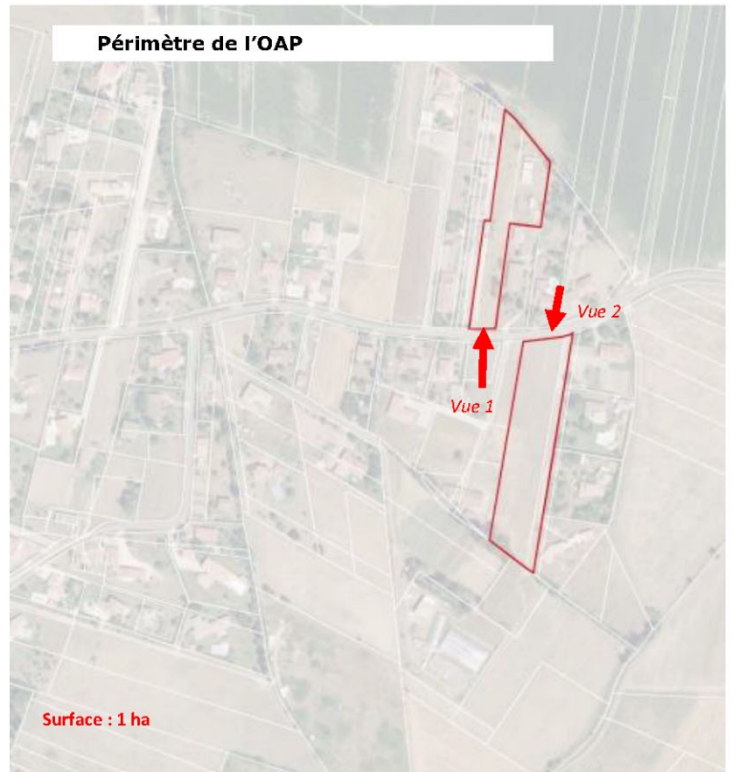
5 - Aujoulets - Secteur Nord - Périmètre OAP



Vue 2

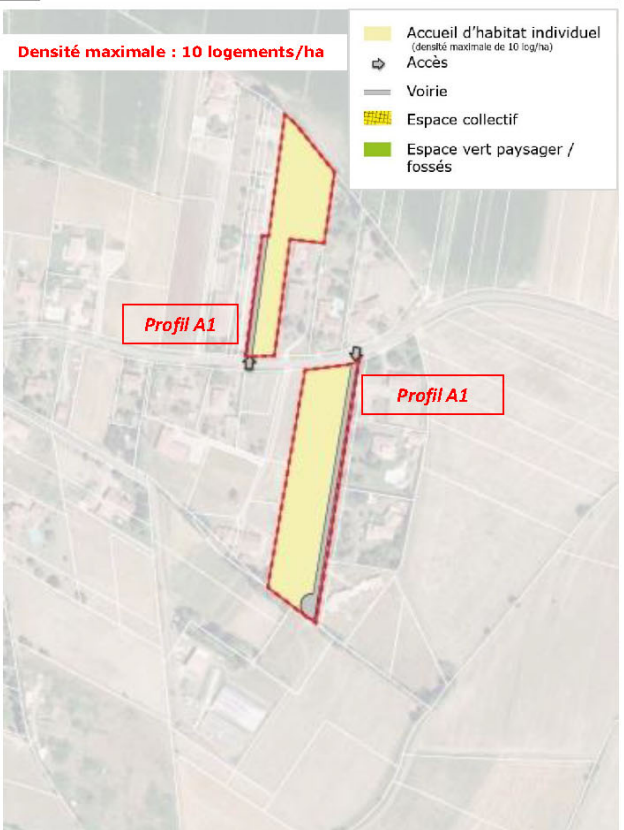
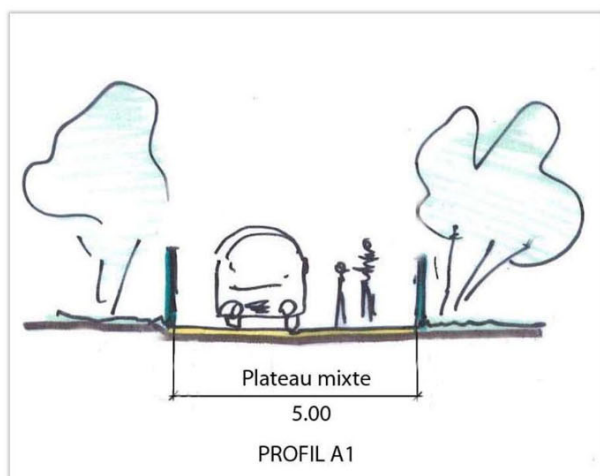


Vue 3








5 - Aujoulets - Secteur Nord Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe de profil en travers :

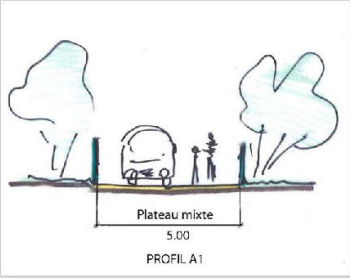
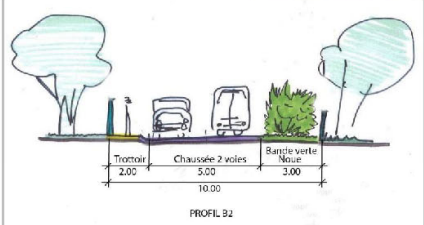
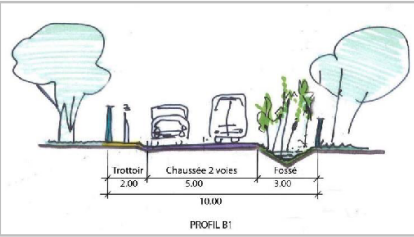


5 - Ajoulets - Secteur Sud-Ouest - Périmètre OAP

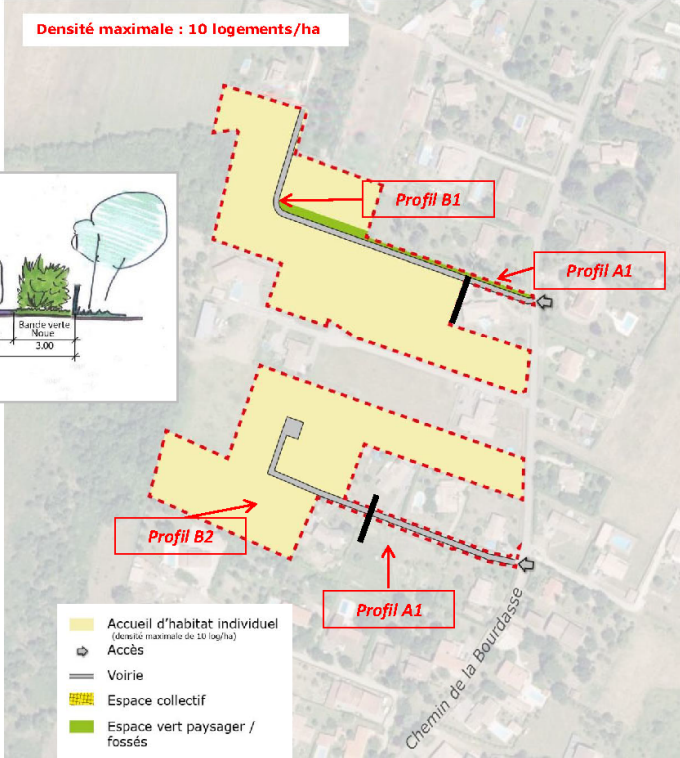







5 - Ajoulets - Secteur Sud-Ouest Orientation d'Aménagement et de Programmation

Densité maximale : 10 logements/ha



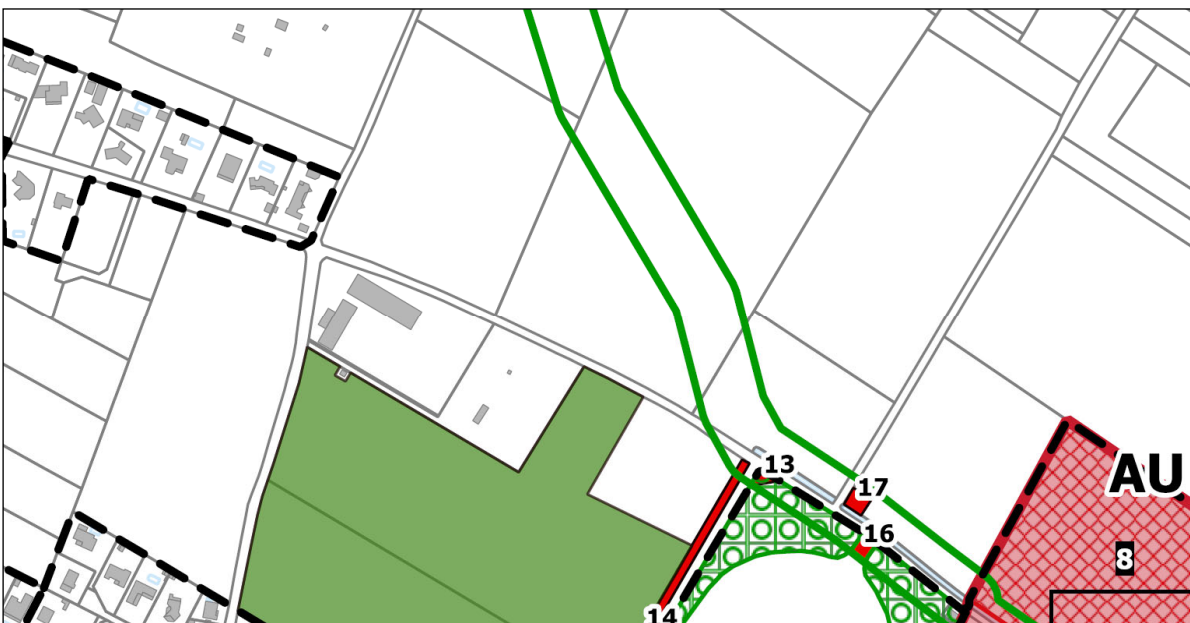
- Accueil d'habitat individuel (densité maximale de 10 log/ha)
- Accès
- Voirie
- Espace collectif
- Espace vert paysager / fossés

7. MODIFICATIONS MINEURES DES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT

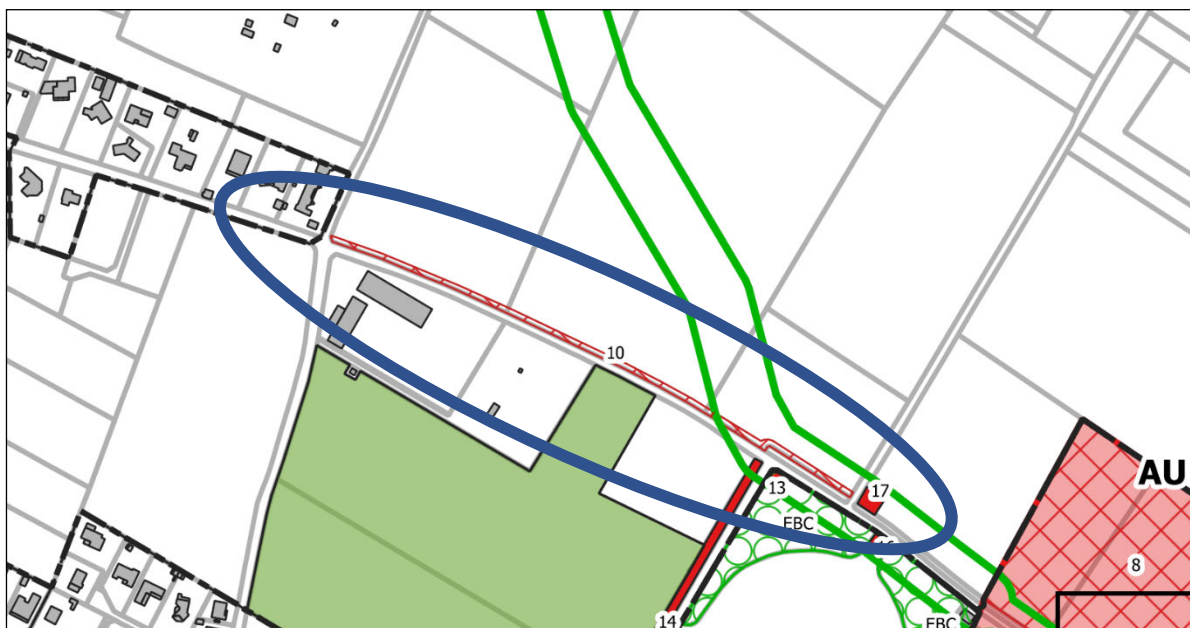
7.1. AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE

En vue de compléter le maillage en liaisons douces, la Commune veut créer un nouvel Emplacement Réservé (ER) le long du chemin du Château d'Eau, situé en zone agricole (A), au niveau des parcelles n°117, 119 et 121 section AA. L'emplacement réservé n°10 permettra de sécuriser le cheminement pour les élèves qui iront à pied ou à vélo vers le futur groupe scolaire. Il s'agira d'une piste non imperméabilisée. L'impact sur l'espace agricole reste minime et les accès agricoles seront maintenus. Cet aménagement est indispensable pour la sécurité des piétons. La largeur de l'emprise nécessaire à la création d'un cheminement doux est de 4 mètres. La superficie du nouvel Emplacement Réservé n°10 est de 2 000 m². Il convient donc de modifier les pièces graphiques du règlement et la liste des Emplacements Réservés.

- **MODIFICATION DES PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT**
- **Pièces graphiques avant modification :**



- **Pièces graphiques après modification :**



- **MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**
- **Liste des Emplacements Réservés avant modification :**

Liste des emplacements réservés (L.151.41 du CU)			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'une voie pour circulation douce, de part et d'autre du cours d'eau du Binos	Commune	1 080 m ²
2	Aménagement d'une voie pour circulation douce à partir de la rue du Vieux Chemin Français	Commune	870 m ²
3	Aménagement de bouclage du réseau d'eau potable le long de l'Ousseau	SIVOM SAGe	2 850 m ²
4	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées avec chemin d'accès, entre le chemin de Fourtané et la route de Saint-Lys (emprise 10 m)	SIVOM SAGe	1 880 m ²
5	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées et de la voirie existante, chemin de la commune	SIVOM SAGe	1 510 m ²
6	Élargissement du chemin de la Bourdasse pour permettre un meilleur écoulement des eaux pluviales	Commune	1 180 m ²
7	Accueil équipement public à destination de collège route de Labastidette / RD 23	Commune	30 000 m ²
8	Accueil équipement public à destination de groupe scolaire, route de Toulouse et chemin du Château d'Eau	Commune	30 000 m ²
9	Aménagement du carrefour et espace public autour d'entrée de ville au croisement de la rue de la République et de la route de Toulouse	Commune	800 m ²

Liste des principes de voie de circulation à créer (L.151.38 du CU)			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'une voie structurante de liaison route d'Ox / RD 15 au chemin du Gay et à la RD 23 / route de Labastidette (dans le cadre du projet de développement de la zone AU0)	Commune	16 000 m ²

- **Liste des Emplacements Réservés après modification :**

Liste des emplacements réservés (L.151.41 du CU)			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'une voie pour circulation douce, de part et d'autre du cours d'eau du Binos	Commune	1 080 m ²
2	Aménagement d'une voie pour circulation douce à partir de la rue du Vieux Chemin Français	Commune	870 m ²
3	Aménagement de bouclage du réseau d'eau potable le long de l'Ousseau	SIVOM SAGe	2 850 m ²
4	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées avec chemin d'accès, entre le chemin de Fourtané et la route de Saint-Lys (emprise 10 m)	SIVOM SAGe	1 880 m ²
5	Aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées et de la voirie existante, chemin de la commune	SIVOM SAGe	1 510 m ²
6	Élargissement du chemin de la Bourdasse pour permettre un meilleur écoulement des eaux pluviales	Commune	1 180 m ²
7	Accueil équipement public à destination de collège route de Labastidette / RD 23	Commune	30 000 m ²
8	Accueil équipement public à destination de groupe scolaire, route de Toulouse et chemin du Château d'Eau	Commune	30 000 m ²
9	Aménagement du carrefour et espace public autour d'entrée de ville au croisement de la rue de la République et de la route de Toulouse	Commune	800 m ²
10	Aménagement d'une voie pour circulation douce le long du chemin du Château d'Eau	Commune	2000 m ²

Liste des principes de voie de circulation à créer (L.151.38 du CU)			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Aménagement d'une voie structurante de liaison route d'Ox / RD 15 au chemin du Gay et à la RD 23 / route de Labastidette (dans le cadre du projet de développement de la zone AU0)	Commune	16 000 m ²

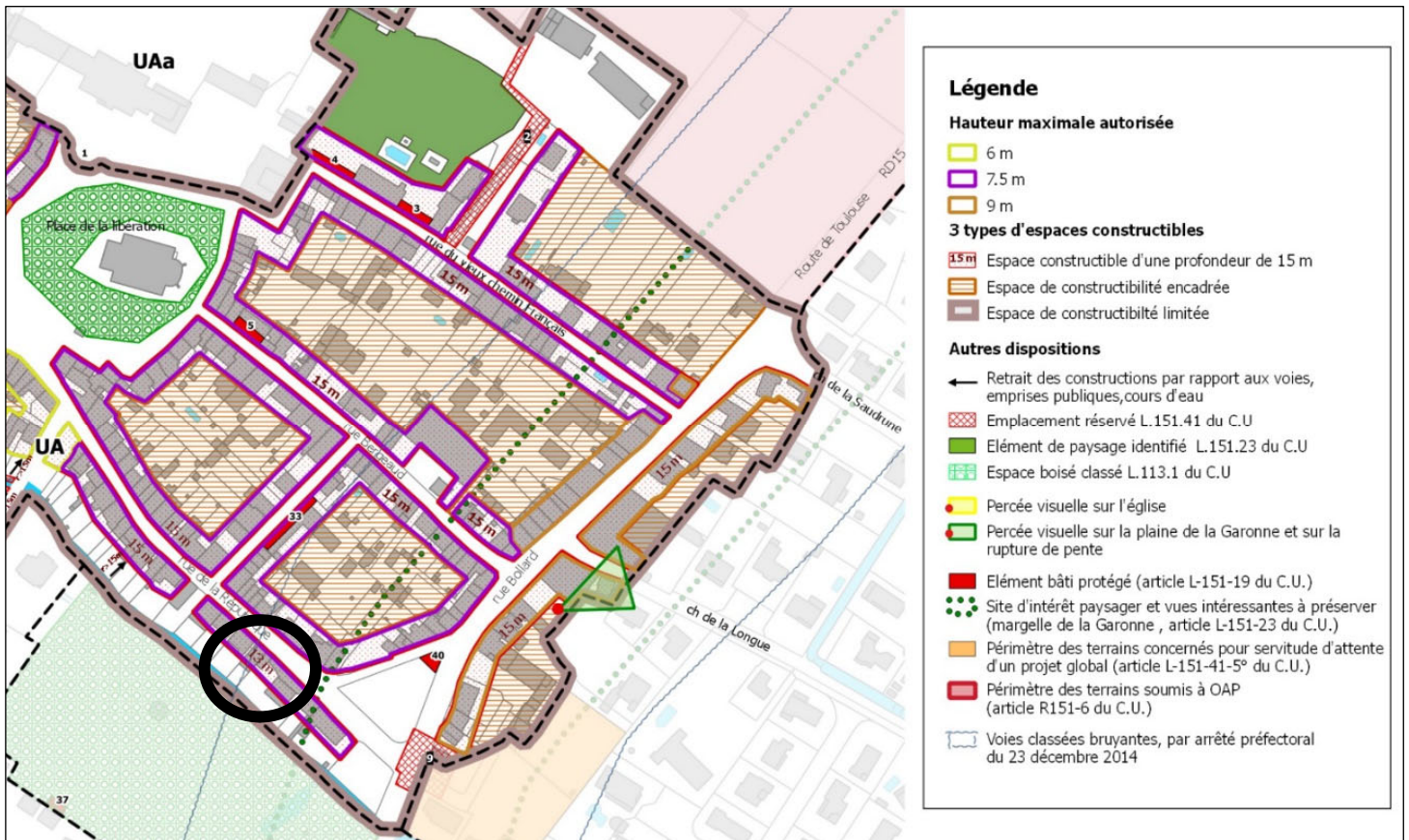
7.2. MODIFICATION DE LA LEGENDE DES PIÈCES GRAPHIQUES DU REGLEMENT DE DETAIL POUR LA ZONE UA

La pièce 3.2 du PLU intitulée « Document graphique du règlement de détail pour la zone UA » comporte des règles, notamment dans la légende, sujettes à interprétation et/ou contradictoires.

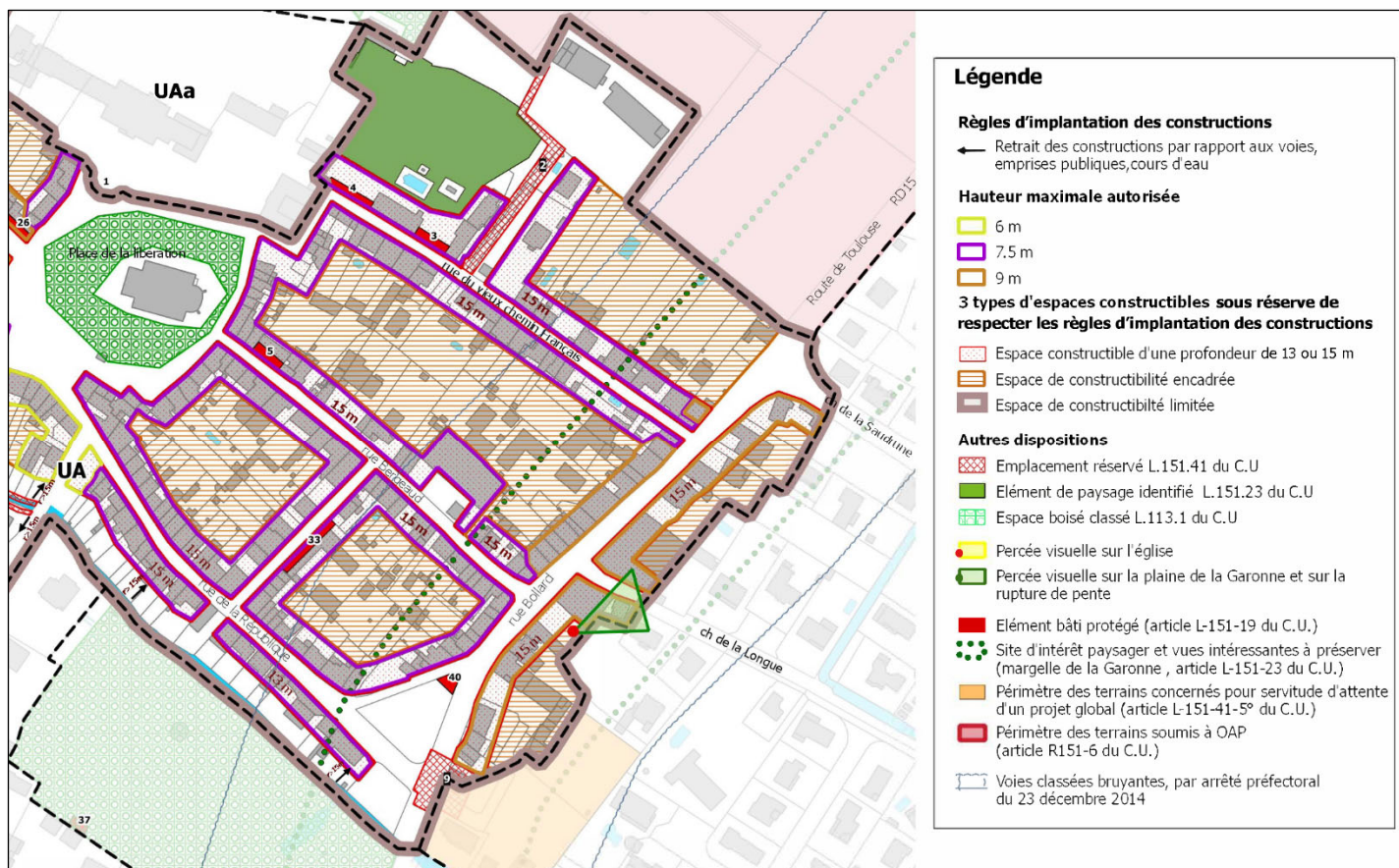
En effet, parmi les trois types d’espaces constructibles, la légende précise un « Espace constructible d’une profondeur de 15 mètres » alors qu’un espace constructible est reporté sur la pièce graphique avec une largeur indiquée de 13 mètres. Il convient de modifier la légende en précisant « Espace constructible d’une profondeur de 13 ou 15 m ».

De plus, des retraits (sous forme de flèches) par rapport aux voies, emprises publiques et cours d’eau sont reportés sur la pièce graphique. Il s’avère que le retrait de 15 mètres par rapport au ruisseau du Binós empiète sur la bande constructibilité de 13 mètres. Ces deux règles contradictoires peuvent être sujettes à interprétation. Il convient de préciser dans la légende « 3 types d’espace constructibles sous réserve de respecter les règles d’implantation des constructions ».

- **MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU REGLEMENT DE DETAIL POUR LA ZONE UA**
- **Pièces graphiques avant modification :**



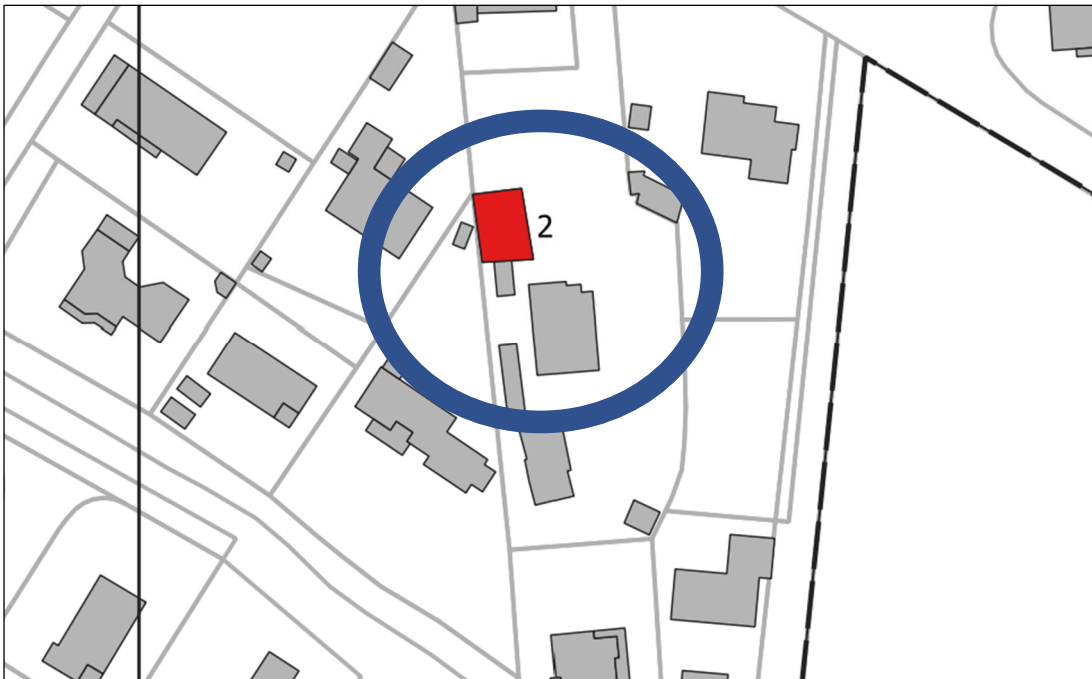
• Pièces graphiques après modification :



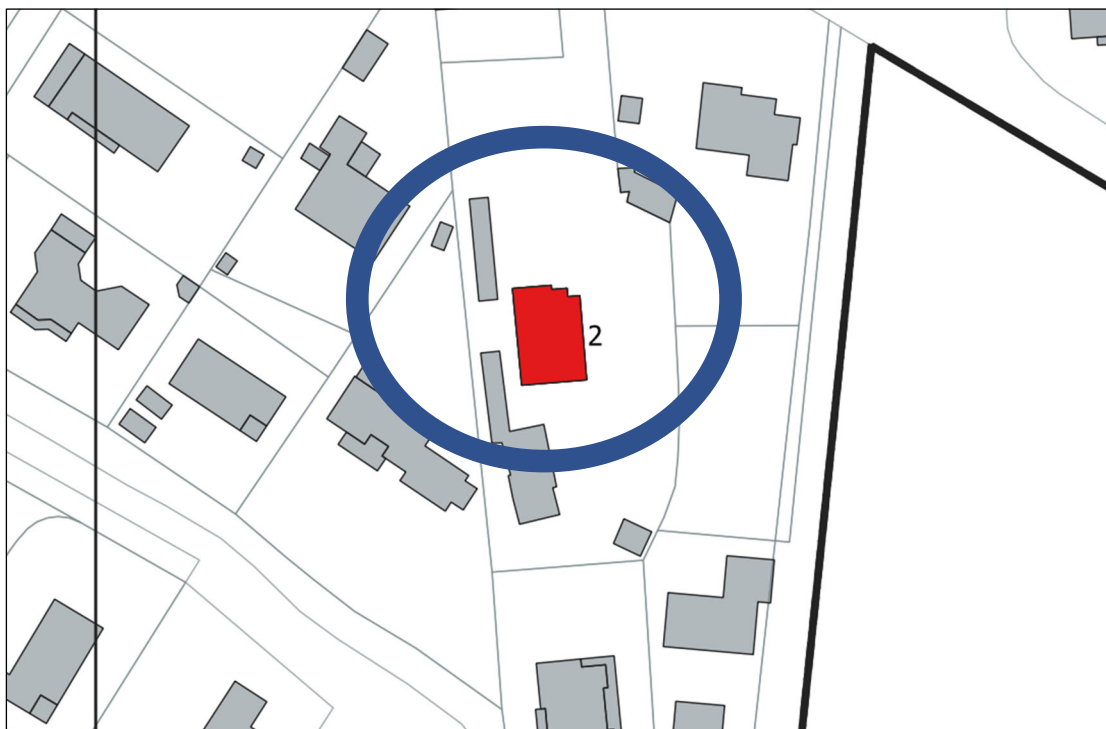
7.3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE CONCERNANT LA LOCALISATION D'UN BATIMENT A PROTEGER

L'ancienne gare de Seysses a été identifiée comme « patrimoine bâti à protéger » au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elle se situe 190 chemin de la Saudrune sur la parcelle AD67. Cependant, sur les pièces graphiques du règlement, sa localisation est erronée. Il convient de corriger cette erreur.

- **MODIFICATION DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT DE DÉTAIL POUR LA ZONE UA**
- **Pièces graphiques avant modification :**



- **Pièces graphiques après modification :**



8. MODIFICATIONS MINEURES DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

8.1. CORRECTION DE LA RÈGLE D'EMPRISE AU SOL EN ZONE UD

Concernant l'emprise au sol, le règlement de la zone UD comporte une erreur significative qui ne correspond pas aux attentes de la Collectivité en matière de densification et de droits à construire sur cette zone. En effet, il est précisé qu'un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,1 est établi pour toute « nouvelle » construction. Or, quand la commune a révisé son PLU en 2020, son objectif était de soumettre toutes les constructions de la zone UD à un coefficient d'emprise au sol de 0,1 et pas seulement les nouvelles constructions.

Il convient donc de modifier l'article 1 du chapitre 2 de la zone UD afin que le CES de 0,1 s'applique à toutes les constructions.

- **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

- **Article 1 du chapitre 2 de la zone UD avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions **nouvelles** ne pourra excéder 10 % de l'unité foncière.

- **Article 1 du chapitre 2 de la zone UD après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10 % de l'unité foncière.

8.2. MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT LES VOIES ET LES ACCES

Les dispositions communes à l'ensemble des zones réglementent les caractéristiques des voies et des accès. Cependant de nombreuses règles ne sont pas adaptées notamment pour la réalisation de trottoirs. De plus, elles font référence à un cahier des charges de la collectivité qui n'existe pas. La municipalité a donc décidé de modifier l'intégralité du chapitre concernant les voies et les accès.

- **MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT**

- **Article 1 du chapitre 3 des Dispositions communes à l'ensemble des zones avant modification :**

Accès

Définition : est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte y compris la desserte de l'existant).

Principes généraux : pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante. La largeur minimale de tout accès doit être de 4,5 mètres.

Conditions d'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès éventuels sur toutes les départementales se feront en accord avec les gestionnaires de la voirie départementale.

Les accès des établissements, installations ou des constructions doivent être aménagés de façon à assurer la visibilité selon les normes en vigueur et à permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans effectuer de manœuvre dangereuses sur la voie.

Voirie

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte y compris la desserte de l'existant).

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour (voir en annexe les schémas des voies en impasse).

Principes généraux : les voies publiques doivent se conformer au règlement du cahier des charges de la collectivité.

Les voies privées doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptées à l'importance de l'opération projetée et au nombre total de logements desservis par cette voie.
- Permettre de répondre notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile avec une largeur minimale de plate-forme de 6 mètres (largeur minimale de chaussée à double sens 5,5 m et à sens unique 3,50 mètres).
- Avoir des aménagements permettant la collecte des ordures ménagères.

- **Article 1 du chapitre 3 des Dispositions communes à l'ensemble des zones après modification :**

Accès

Définition : Est considéré comme accès tout chemin ou passage d'accès automobile desservant au plus 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte intégrant la desserte de l'existant).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonne et des personnes à mobilité réduite.

Les accès doivent être carrossables en tout temps et comporter un revêtement stable qui ne se désagrège pas.

En cas de division foncière ayant pour objectif l'urbanisation du fond de parcelle, l'accès doit être commun à toutes les parcelles nées de cette division.

Si l'accès dessert de 1 à 4 lots ou logements, sa largeur minimale doit être de 5 mètres.

Si l'accès dessert plus de 4 lots ou logements, ses caractéristiques doivent être identiques à celles d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique décrite au chapitre suivant.

Un rétrécissement d'une largeur minimale de 3,5 mètres est autorisé pour la mise en place d'un portail au niveau de l'accès.

Voirie

Définition : Est considérée comme une voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de 4 terrains destinés à la construction ou 4 logements (décompte y compris la desserte de l'existant).

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

Les voies publiques ou privées sont soumises aux conditions minimales suivantes :

- Voies à un seul sens de circulation (emprise minimale : 5,5 mètres) :
 - Largeur de chaussée : 4 mètres minimum
 - Largeur de trottoir hors obstacle : 1,5 mètre minimum
- Voies à double sens de circulation (emprise minimale : 7 mètres) :
 - Largeur de chaussée : 5,5 mètres minimum
 - Largeur de trottoir hors obstacle : 1,5 mètre minimum

Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

8.3. PRECISIONS SUR LES ANNEXES A L'HABITATION AUTORISEES EN ZONE AGRICOLE (A)

Les possibilités d'extension et annexes aux habitations existantes en zone agricole (A) ont été instaurées en conformité avec le droit en vigueur et les attentes de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui donne un avis à ce sujet conformément à l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Cependant une précision semble nécessaire pour clarifier le nombre d'annexes réalisables en zone agricole. Le règlement de la zone A précise que la superficie des annexes est limitée à 30 m² mais ne donne pas de limite concernant le nombre de ces annexes. Il est précisé que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol totale de toutes les annexes ne doit pas dépasser 50 m².

- **MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT**

- **Article 2.3 du chapitre 1 de la zone A avant modification :**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.3 L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous conditions :

- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des constructions existantes, autres qu'habitation toutefois sans changement de destination.
- L'extension mesurée, la création ou l'aménagement d'annexes et des piscines des habitations existantes, non liées à l'activité agricole, sous réserve :
 - Pour les constructions hors annexes : de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol des constructions déjà existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, sans toutefois, dépasser 200 m² de la surface de plancher totale (existante + extension) ainsi que l'emprise au sol totale (existante + extension),
 - Pour les annexes de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,
 - D'être implantées pour les extensions, les annexes et les piscines à proximité de l'habitation dans un rayon de 30 m maximum et qu'elles forment avec l'habitation un même ensemble architectural,
 - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Article 2.3 du chapitre 1 de la zone A après modification :**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2.3 L'aménagement des constructions existantes et l'extension mesurée des habitations existantes non liées à l'activité agricole, sous conditions :**

- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des constructions existantes, autres qu'habitation toutefois sans changement de destination.
- L'extension mesurée, la création ou l'aménagement d'annexes et des piscines des habitations existantes, non liées à l'activité agricole, sous réserve :
 - Pour les constructions hors annexes : à condition de ne pas dépasser 30 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol des constructions déjà existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale (existante + extension) et/ou l'emprise au sol totale (existante + extension) ne dépassent pas 200 m²
 - Pour les annexes de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol **et que la surface de plancher et/ou d'emprise au sol totale de toutes les annexes ne dépassent pas 50 m²**
 - D'être implantées pour les extensions, les annexes et les piscines à proximité de l'habitation dans un rayon de 30 m maximum et qu'elles forment avec l'habitation un même ensemble architectural,
 - De ne pas porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

8.4. CORRECTION D'UN OUBLI CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CANAUX D'IRRIGATION ET AU CANAL DE SAINT-MARTORY EN ZONES UB ET A

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux canaux d'irrigation et au canal de Saint-Martory, aucune règle n'a été défini dans les zones UB et A. Afin de corriger cette erreur, les articles 1 des chapitres 2 des zones UB et A sont modifiés.

- **MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT**

- **Article 1.e du chapitre 2 de la zone UB avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

e. Implantation par rapport aux ruisseaux et fossés

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- De part et d'autre des fossés :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

- **Article 1.e du chapitre 2 de la zone UB après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- De part et d'autre des canaux d'irrigation et des fossés :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la limite d'emprise des canaux d'irrigation et de la crête de berge des fossés.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la limite d'emprise des canaux d'irrigation et de la crête de berge des fossés.
- Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

- **Article 1.e du chapitre 2 de la zone A avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux (hors continuité écologique) :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- Pour les parcelles, situées dans la continuité écologique, toute construction et clôture devront être implantées à 25 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau (concerné par la continuité écologique).
- De part et d'autre des fossés :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge des fossés.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge des fossés.
 - Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci- dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

- **Article 1.e du chapitre 2 de la zone A après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

e. Implantation par rapport aux ruisseaux, canaux d'irrigation et fossés

- De part et d'autre du Binos et des autres ruisseaux (hors continuité écologique) :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la crête de berge.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la crête de berge.
- Pour les parcelles, situées dans la continuité écologique, toute construction et clôture devront être implantées à 25 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau (concerné par la continuité écologique).
- De part et d'autre **du canal de Saint-Martory, des canaux d'irrigation** et des fossés :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres **de la limite d'emprise du canal de Saint- Martory et des canaux d'irrigation** et de la crête de berge des fossés.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m **de la limite d'emprise du canal de Saint- Martory et des canaux d'irrigation** et de la crête de berge des fossés.
 - Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci- dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

8.5. MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AU CANAL DE GOUBARD EN ZONE AU

Dans la zone AU, les constructions doivent s'implanter à 15 mètres du canal de Goubard lorsqu'il est repéré comme « continuité écologique » sur les pièces graphiques du règlement. Cependant, l'implantation des constructions n'est pas règlementée par rapport au canal de Goubard lorsqu'il est situé en dehors des continuités écologiques. La Municipalité souhaite corriger cet oubli en modifiant l'article 1.e du chapitre 2 de la zone AU.

- **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

- **Article 1.e du chapitre 2 de la zone AU avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

e. Implantation par rapport au canal de Goubard (dérivation du canal Saint-Martory) et fossés

- De part et d'autre du canal de Goubard (support de la continuité écologique) :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la limite ou crête du canal de Goubard.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la limite ou crête du canal de Goubard.
- De part et d'autre des fossés :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.
 - Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

- **Article 1.e du chapitre 2 de la zone AU après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****e. Implantation par rapport au canal de Goubard (dérivation du canal Saint-Martory) et fossés**

- De part et d'autre du canal de Goubard (support de la continuité écologique) :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la limite ou crête du canal de Goubard.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la limite ou crête du canal de Goubard.
- De part et d'autre du canal de Goubard (hors continuité écologique) :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la limite ou crête du canal de Goubard.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la limite ou crête du canal de Goubard.
- De part et d'autre des fossés :
 - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
 - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.
 - Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

8.6. CORRECTION D'UNE ERREUR DE FORMULATION CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONES UB, UC, UD ET AU

Dans les zone UB, UC, UD et AU, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cependant, une implantation sur la limite séparative peut être autorisée si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres et si la longueur de la construction en limite séparative ne dépasse pas 9 mètres par limite séparative.

Concernant cette dernière règle, l'objectif était de n'autoriser que 9 mètres de construction(s) par limite séparative. La formulation est sujette à interprétation et peut laisser entendre qu'il est possible de réaliser plusieurs constructions de 9 mètres maximum par limite séparative. Il convient donc de corriger cette erreur de formulation.

- **MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT**

- **Article 1.d du chapitre 2 de la zone UB avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

d-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, minimum. 3 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur de la construction en limite séparative ne dépasse 9m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- **Article 1.d du chapitre 2 de la zone UB après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

d-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, minimum. 3 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération, et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur **cumulée de l'ensemble des constructions** en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- **Article 1.d du chapitre 2 de la zone UC avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

d-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, minimum. 4 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur de la construction en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- **Article 1.d du chapitre 2 de la zone UC après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

d-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, minimum. 4 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur **cumulée de l'ensemble des constructions** en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- **Article 1.d du chapitre 2 de la zone UD avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****d-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, minimum. 4 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée, si la hauteur si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur de la construction en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Pour les piscines et les bassins d'agrément l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- **Article 1.d du chapitre 2 de la zone UD après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****d-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, minimum. 4 m).

Toutefois, une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée, si la hauteur si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur **cumulée de l'ensemble des constructions** en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec un recul au moins égal à celui du bâtiment d'origine.

Pour les piscines et les bassins d'agrément l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- **Article 1.d du chapitre 2 de la zone AU avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

d-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone AU :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, minimum 4 m).

Toutefois, d'autres implantations sur la limite séparative pourront être autorisées :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur de la construction en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

En zone AU public :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, minimum. 3 m).

- **Article 1.d du chapitre 2 de la zone AU après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

d-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone AU :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ($D=H/2$, minimum 4 m).

Toutefois, d'autres implantations sur la limite séparative pourront être autorisées :

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur **cumulée de l'ensemble des constructions** en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

En zone AU public :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ($D=H/2$, minimum. 3 m).

8.7. AJUSTEMENT DES REGLES SUR LES CLOTURES

Les règles édictées en matière de clôture sont précisées dans le chapitre 2 des « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». L'article 2.1.c précise que les murs pleins doivent être traités sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement mais n'impose rien pour les murs bahuts. Afin de corriger cet oubli, il est précisé que **les murs bahuts doivent être traités sur la face visible de l'espace public avec un enduit de finition ou en brique de parement.**

- **MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT**

- **Article 2.1.c du chapitre 2 des Dispositions communes à l'ensemble des zones avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures

c. Clôtures

Conformément à la délibération du conseil municipal du 23 janvier 2019, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R421.12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives doivent être de hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées soit :

- par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement,
- par des grilles ou grillage, doublés de haie vive ou d'un écran d'arbustes,
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (rambarde de bois, grille, ...),
- par des panneaux de bois.

Les clôtures sur voies et emprises publiques

Excepté pour le secteur AU public d'accueil du collège, les clôtures éventuelles, si elles existent doivent être de hauteur maximum de 1,60 mètre et constituées au choix par :

- un mur plein limité à 1,60 mètre enduit sur les deux faces en harmonie avec la façade
- des grilles et grillages,
- un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

Pour le secteur AU public les clôtures doivent être d'une hauteur de 2 m maximum, constituées de grilles ou d'un mur bahut ou muret surmonté d'une grille.

Les coffrets EDF-GDF et la boîte aux lettres sont à intégrer à la clôture. Le portail et portillon seront traités dans la continuité et en harmonie avec la clôture sauf si la sécurité exige une disposition différente, justifiée.

Les clôtures en zone inondable (PPRI) doivent être hydrauliquement transparentes.

Les clôtures sur espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), devront avoir un aspect paysager dominant. Ces clôtures seront doublées ou composée d'une haie ou d'arbustes paysagés, avec des plantations d'essence locale, denses et diversifiés. Les clôtures doivent être transparentes pour la petite faune également. Sont interdits, les murs bahuts et autres types de clôtures non perméables.

- **Article 2.1.c du chapitre 2 des Dispositions communes à l'ensemble des zones après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures

c. Clôtures

Conformément à la délibération du conseil municipal du 23 janvier 2019, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R421.12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives doivent être de hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées soit :

- par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement,
- par des grilles ou grillage, doublés de haie vive ou d'un écran d'arbustes,
- par un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie (rambarde de bois, grille, ...),
- par des panneaux de bois.

Les clôtures sur voies et emprises publiques

Excepté pour le secteur AU public d'accueil du collège, les clôtures éventuelles, si elles existent doivent être de hauteur maximum de 1,60 mètre et constituées au choix par :

- un mur plein limité à 1,60 mètre enduit sur les deux faces en harmonie avec la façade
- des grilles et grillages,
- un muret, **traité sur la face visible de l'espace public avec un enduit de finition ou en brique de parement**, d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...).

Pour le secteur AU public les clôtures doivent être d'une hauteur de 2 m maximum, constituées de grilles ou d'un mur bahut ou muret, **traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement**, surmonté d'une grille.

Les coffrets EDF-GDF et la boîte aux lettres sont à intégrer à la clôture. Le portail et portillon seront traités dans la continuité et en harmonie avec la clôture sauf si la sécurité exige une disposition différente, justifiée.

Les clôtures en zone inondable (PPRI) doivent être hydrauliquement transparentes.

Les clôtures sur espace naturel (zone N) ou agricole (zone A), devront avoir un aspect paysager dominant. Ces clôtures seront doublées ou composée d'une haie ou d'arbustes paysagés, avec des plantations d'essence locale, denses et diversifiés. Les clôtures doivent être transparentes pour la petite faune également. Sont interdits, les murs bahuts et autres types de clôtures non perméables.

8.8. MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT LES TOITURES

Les règles concernant les toitures sont précisées dans l'article 2.1.b du chapitre 2 des « Dispositions communes à l'ensemble des zones ». Dans cet article, les toitures des constructions à usage agricole ne sont pas réglementées. Afin de corriger cet oubli, il est décidé de les soumettre aux mêmes dispositions que les toitures des bâtiments publics ou d'intérêts collectifs.

- **MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT**

- **Article 2.1.b du chapitre 2 des Dispositions communes à l'ensemble des zones avant modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

b. Toitures

En cas de toiture en tuile, celle-ci doit être : la tuile canal ou ses dérivés (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) et la pente des toitures sera comprise entre 28 à 35 %.

En UA et UB (et leurs secteurs), les couleurs des tuiles devront se conformer à la palette des couleurs annexée au présent règlement (palette du SDAP).

En dehors de ces zones, d'autres couleurs de tuiles peuvent être autorisées, si justifiées par une étude de coloration globale du volume et/ou en cas d'une architecture contemporaine ou mixte recherchée.

Les toitures en fibre ciment, ardoise, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées sont interdites.

Les toitures terrasses et autres types (de type Zinc, ...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain environnant et si l'architecture du bâtiment le justifie.

D'autres types de toiture sont également autorisés pour, les vérandas, les annexes, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture

Les panneaux solaires, parties vitrées en toiture, et autres éléments techniques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'aspect général du toit et restent en harmonie avec les façades verticales et la volumétrie du bâti.

Pour les constructions à usage d'activités, économiques de type industriel, artisanal, de services ou bureaux

- Tous les types de toiture et de couleurs sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées. Les toitures et leurs couleurs doivent être traités en harmonie avec le volume architectural du bâti et s'intégrer à l'environnement.
- Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés, s'ils s'intègrent à l'environnement.

- **Article 2.1.b du chapitre 2 des Dispositions communes à l'ensemble des zones après modification :**

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

b. Toitures

En cas de toiture en tuile, celle-ci doit être : la tuile canal ou ses dérivés (tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) et la pente des toitures sera comprise entre 28 à 35 %.

En UA et UB (et leurs secteurs), les couleurs des tuiles devront se conformer à la palette des couleurs annexée au présent règlement (palette du SDAP).

En dehors de ces zones, d'autres couleurs de tuiles peuvent être autorisées, si justifiées par une étude de coloration globale du volume et/ou en cas d'une architecture contemporaine ou mixte recherchée.

Les toitures en fibre ciment, ardoise, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées sont interdites.

Les toitures terrasses et autres types (de type Zinc, ...) sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain environnant et si l'architecture du bâtiment le justifie.

D'autres types de toiture sont également autorisés pour, les vérandas, les annexes, si elles s'inscrivent en harmonie avec l'architecture

Les panneaux solaires, parties vitrées en toiture, et autres éléments techniques sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'aspect général du toit et restent en harmonie avec les façades verticales et la volumétrie du bâti.

Pour les constructions à usage d'activités, économiques de type industriel, artisanal, de services ou bureaux

- Tous les types de toiture et de couleurs sont admis à l'exception des toitures en fibre ciment, ardoise, bardeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées. Les toitures et leurs couleurs doivent être traités en harmonie avec le volume architectural du bâti et s'intégrer à l'environnement.
- Les ouvrages en toiture, (cages d'escaliers, séchoirs couverts, éoliennes, machineries d'ascenseurs et tous locaux techniques des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.

Pour les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs et les constructions à usage agricole, d'autres matériaux de couverture sont autorisés, s'ils s'intègrent à l'environnement.

8.9. REFORMULATION PONCTUELLE D'UN TITRE DU REGLEMENT

L'article 5 des « Dispositions générales » du règlement écrit s'intitule « Reconstruction des bâtiments après sinistre ». Afin de se conformer à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, il convient de supprimer les termes « après sinistre ». En effet, la destruction ou la démolition peut relever d'un autre motif que le seul sinistre et être volontaire, en raison de la vétusté du bâtiment par exemple.

- **MODIFICATION DES PIECES ECRITES DU REGLEMENT**

- **Article 5 des « Dispositions générales » avant modification :**

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE

Article L.111-15 du C.U. : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

- **Article 5 des « Dispositions générales » après modification :**

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION DES BATIMENTS

Article L.111-15 du C.U. : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

9. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

9.1. INTEGRATION DU NOUVEAU PPRI EN ANNEXE DU PLU

La Commune est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondables (PPRI) du Touch Aval** qui a fait l'objet d'une révision approuvée le 5 août 2021.

Il convient de remplacer l'ancien PPRI « Touch Aval » par le nouveau dans l'annexe 5.3.8 du Plan Local d'Urbanisme.

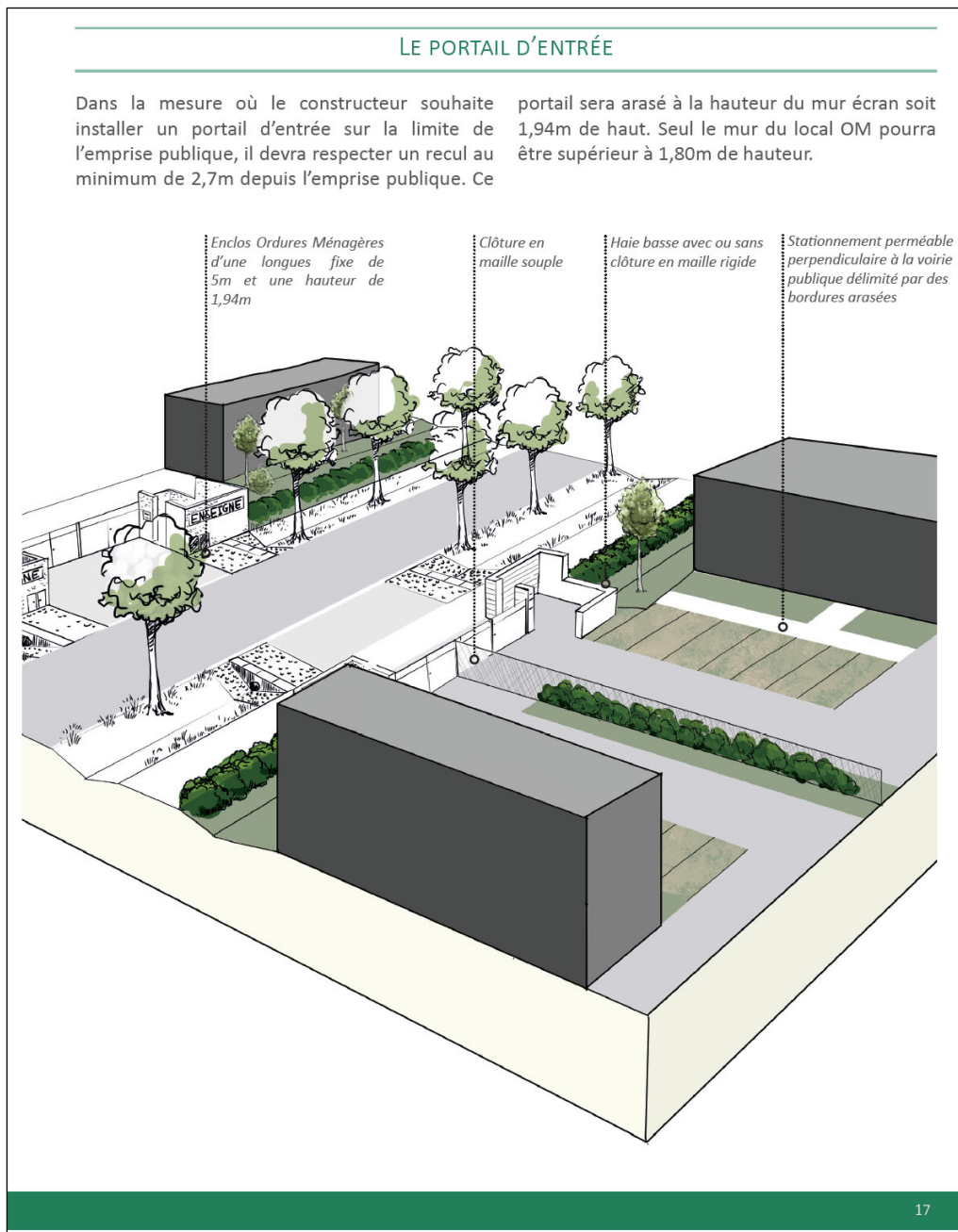
10. PRISE EN COMPTE DES OBSERVATIONS DU CONTROLE DE LEGALITE

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15 février 2022. Le Contrôle de Légalité a envoyé par courrier du 17 mars 2022 ses observations concernant cette modification. Deux d'entre-elles peuvent être prises en compte dans le cadre de la modification n°2.

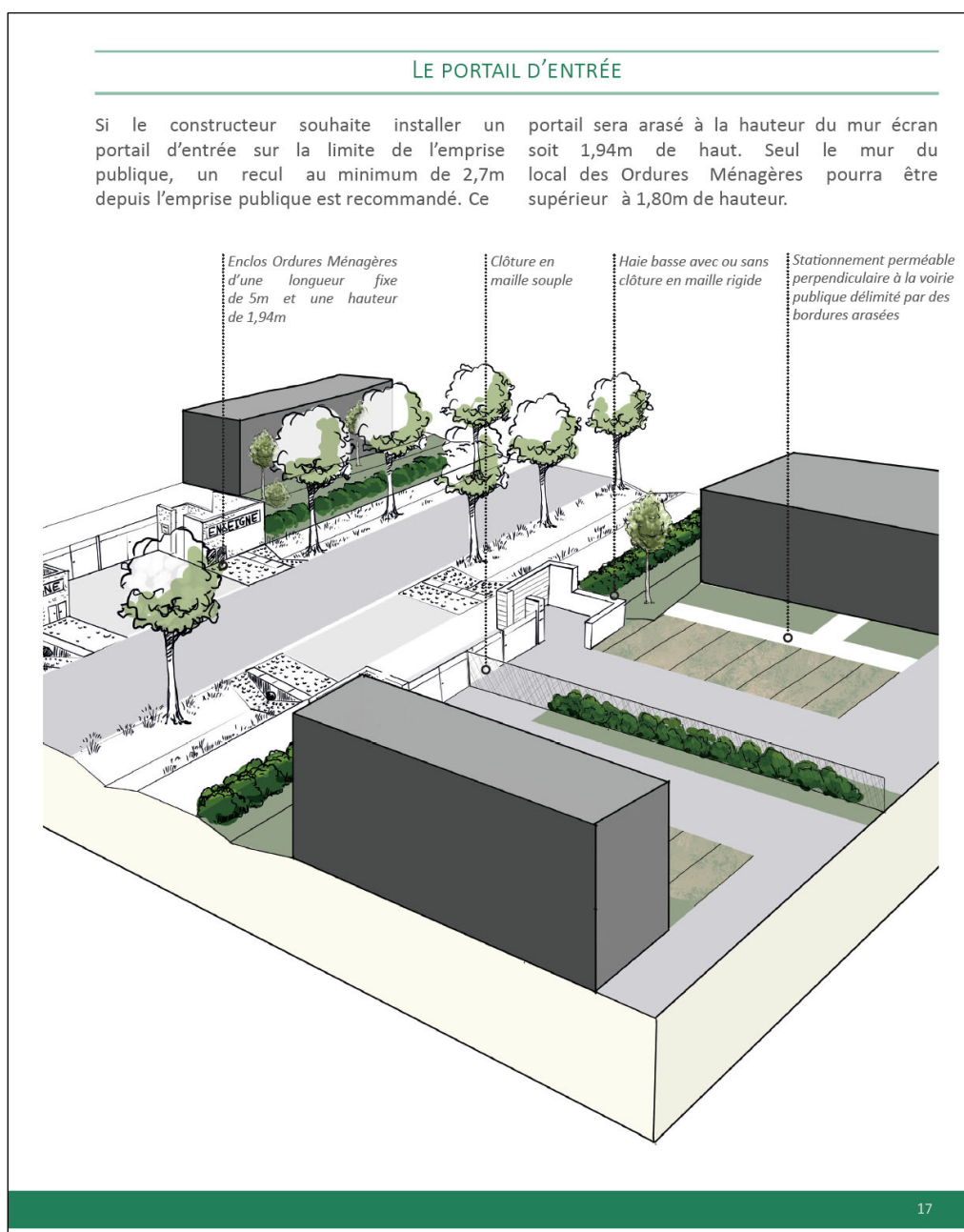
10.1. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU Eco2

Comme le précise le courrier du Contrôle de Légalité, « l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU Eco2 prévoit un recul minimum de 2,7 mètres pour les portails par rapport à l'emprise publique. Conformément à la jurisprudence (CE. 29 décembre 1993, n°129153), les dispositions relatives au recul des portails sont illégales. Aussi, cette mesure ne pourra pas être imposée lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme ». Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont donc modifiées afin de recommander ce recul et non de l'imposer.

- **Extrait (page 17) des OAP « Zone AU Eco2 » avant modification :**



• **Extrait (page 17) des OAP « Zone AU Eco2 » après modification :**



10.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DU CHAPITRE 1 DE LA ZONE AU ECO2

Comme le précise le courrier du Contrôle de Légalité, « une incohérence apparaît entre le règlement écrit de la zone AU éco 2 (chapitre 1 article 1) et la page 14 du rapport de présentation complémentaire ». En effet, dans le règlement écrit, une inversion a eu lieu entre les « Etablissements d'enseignement » et les « Etablissements de santé et d'action sociale ». Comme indiqué dans le rapport de présentation complémentaire, ce sont les « Etablissements d'enseignement » qui sont autorisés et les « Etablissements de santé et d'action sociale » qui sont interdits. L'article 1 du chapitre 1 concernant les « destinations et sous destinations des constructions » est donc modifié.

• Article 1 du chapitre 1 de la zone AU Eco2 avant modification :

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (R151-27 ET 28)

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Interdit
Habitation	Logement (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		Interdit
	Hébergement (de type résidence étudiants maison deretraite, résidences hôtelière à vocation sociale)		Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail (de type commerceet service de proximité et super marché ou hypermarché)	Autorisé	
	Restauration (de type restauration ouverte au public)	Autorisé	
	Commerce de gros (de type vente entre professionnels)	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières.)	Autorisé	
	Hébergement hôtelier et touristique (de type hôtel,résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)	Autorisé	
	Cinéma (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)		Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués (équipements d'intérêt collectif nécessaire àdes services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé	
	Établissements d'enseignement (de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques ...)		Interdit
	Établissements de santé et d'action sociale (de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou desanté ...)	Autorisé	
	Salles d'art et de spectacles (de type salle de concert, théâtre ...)		Interdit
	Équipements sportifs (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscinesmunicipales, gymnases...)		Interdit
	Autres équipements recevant du public (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du publicà titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	Autorisé	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens del'article du code rural)		Interdit
	Exploitation forestière (de type maisons forestière, scieries...)		Interdit
Autres activités dessecteurs secondaire ou tertiaire	Industrie (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ;maçonnerie, métallurgie...)	Autorisé	
	Entrepôts (constructions destinées au stockage des biensou à la logistique)	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)		Interdit
	Bureau (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)	Autorisé	

- **Article 1 du chapitre 1 de la zone AU Eco2 après modification :**

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS (R151-27 ET 28)**

Destinations	Sous destinations	Autorisé	Interdit
Habitation	Logement (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)		Interdit
	Hébergement (de type résidence étudiants maison deretraite, résidences hôtelière à vocation sociale)		Interdit
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail (de type commerceet service de proximité et super marché ou hypermarché)	Autorisé	
	Restauration (de type restauration ouverte au public)	Autorisé	
	Commerce de gros (de type vente entre professionnels)	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières.)	Autorisé	
	Hébergement hôtelier et touristique (de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)	Autorisé	
	Cinéma (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)		Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués (équipements d'intérêt collectif nécessaire àdes services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	Autorisé	
	Établissements d'enseignement (de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques ...)	Autorisé	
	Établissements de santé et d'action sociale (de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou desanté ...)		Interdit
	Salles d'art et de spectacles (de type salle de concert, théâtre ...)		Interdit
	Équipements sportifs (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscinesmunicipales, gymnases...)		Interdit
	Autres équipements recevant du public (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du publicà titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	Autorisé	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens del'article du code rural)		Interdit
	Exploitation forestière (de type maisons forestière, scieries...)		Interdit
Autres activités dessecteurs secondaire ou tertiaire	Industrie (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)	Autorisé	
	Entrepôts (constructions destinées au stockage des biensou à la logistique)	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)		Interdit
	Bureau (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)	Autorisé	

10.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DES REGLES DE HAUTEUR ET D'IMPLANTATION

A la demande du Contrôle de Légalité, les règles de hauteur et d'implantation dans la zone AUEco2 sont justifiées avec les éléments suivants.

- **Hauteur maximale des constructions :**

Dans la zone d'activités AUEco2, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres afin que les bâtiments d'activités s'intègrent dans la trame urbaine existante de la commune.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres afin de créer un espace qualitatif entre l'espace public et la façade des bâtiments d'activités. Cette bande de 5 m sera traitée soit en espace vert de pleine terre soit avec une noue d'infiltration ou tranchée d'infiltration. Cet espace pourra comporter un cheminement piéton perméable et pourra être planté d'arbustes ou de plantes basses (cf. OAP). Cependant des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées pour les unités foncières bordées par une voie courbe ou avec un redan et pour des raisons techniques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres afin de permettre le passage des engins de secours. L'implantation sur une limite séparative non bâtie sera admise pour les constructions édifiées sur des unités foncières dont la superficie est inférieure à 3 500 m² afin de ne pas trop y réduire le potentiel constructible.

- **Implantation par rapport au ruisseau de la Saudrune et aux fossés :**

Toute construction ou clôture devra être implantée à 6 m au minimum de la crête de la berge du cours d'eau de la Saudrune afin de maintenir ce corridor écologique.

Toute construction ou clôture devra être implantée à 5 m au minimum de la crête de la berge des fossés afin de faciliter leur entretien.

11. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Etant donnée que la modifications n°2 ne concerne que la réduction de zones constructibles, la prise en compte des zones humides et la correction d'erreurs matérielles, elle n'est pas susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.

L'application des règles modifiées n'aura aucune incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.