urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

Département de Haute-Garonne

Commune de Layrac-sur-Tarn

DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

Géomètre-Expert
Modélisation 3D & BIM
Prestations par drone
Urbanisme & Paysage
Ingénierie VRD
A.M.O. patrimoniale

Agence de MONTAUBAN
60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC
16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE
1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Dossier n°170783

Urbactis, SARL de Géomètres-Experts au capital de 10 000 euros, inscrite à l'ordre des Géomètres-Experts sous le n° 2008B200009
RCS Montauban 508 710 043, APE : 7112 A, TVA Intracommunautaire : FR41508710043

Urbactis est détenteur des archives des cabinets de Géomètres-Experts : Philippe FRANCOIS, Sébastien LE PAPE
Pierre JEANJEAN, Jean-Louis DEPART, Henry TIXIER et André BLANCHOT

PREAMBULE 2

1 PRESENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE DE LAYRAC-SUR-TARN .3

2 LES ENJEUX DE LA REVISION GENERALE DU PLU DE LAYRAC-SUR-TARN 4

DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU ET DE SES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE 5

1 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE 6

2 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT 10

3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT 17

ANNEXES..... 19

1– PADD 20

2– EXTRAIT DES OAP 21

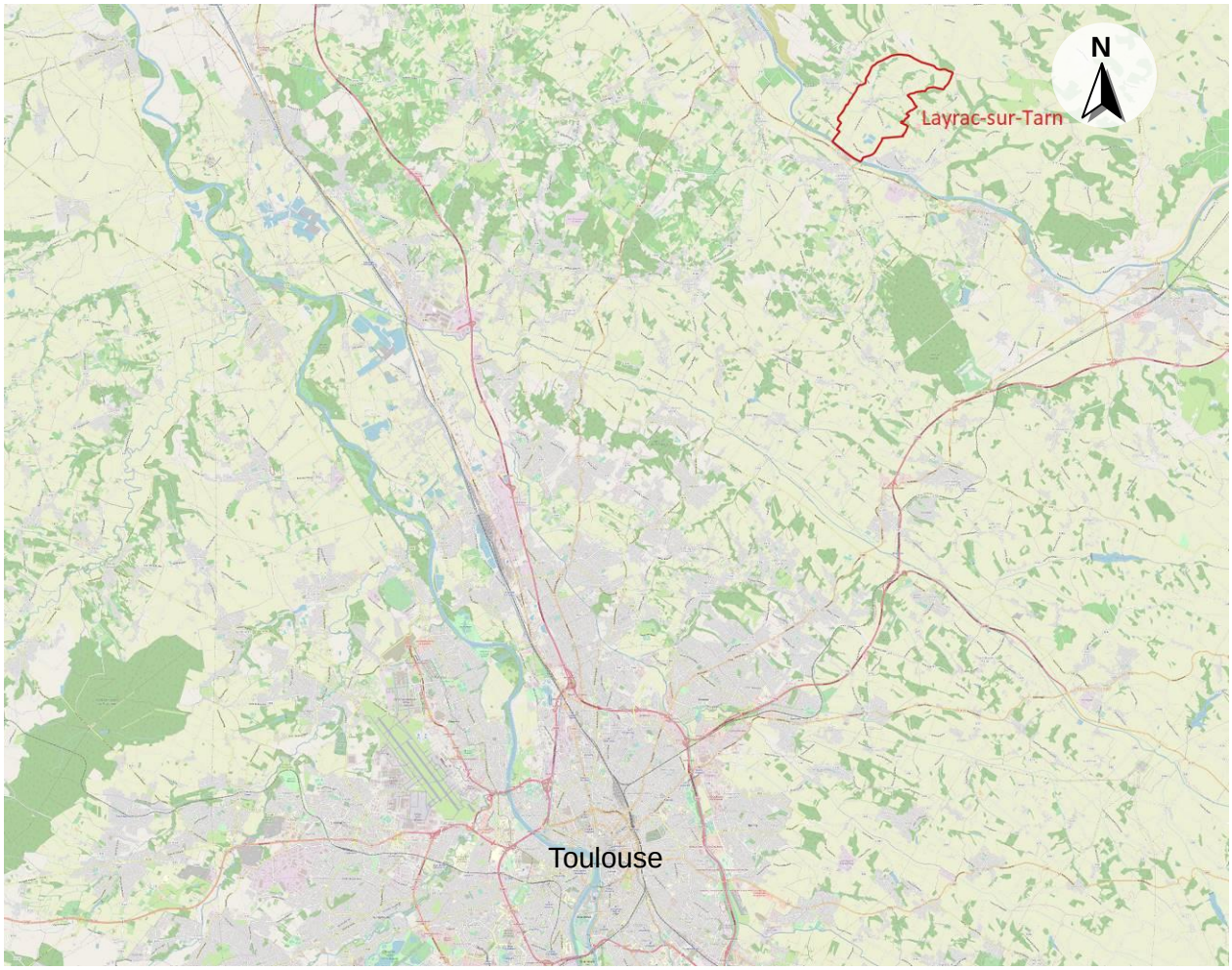
3 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....22

4 – EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT 23

PREAMBULE

1 PRESENTATION ET LOCALISATION DE LA COMMUNE DE LAYRAC-SUR-TARN

Layrac-sur-Tarn est une commune de 327 habitants en 2015. La commune est située au Nord du département de la Haute-Garonne à la limite du département du Tarn. La commune est membre de la Communauté de communes de Val'Aïgo et se situe à environ 30 km au Nord de Toulouse. La superficie communale est de 116,05 km².



Situation de la commune

Source : OpenStreetMap

2 LES ENJEUX DE LA REVISION GENERALE DU PLU DE LAYRAC-SUR-TARN

La présente procédure de demande d'examen au cas par cas s'inscrit dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Aussi cette thématique relative à la révision générale n'a pas lieu d'être renseignée.

DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PLU ET DE SES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Intitulé de la procédure

Procédure concernée (élaboration de PLU ou de PLUi, révision de PLU ou de PLUi, déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU ou d'un PLUi)	1ère modification de PLU
Territoire concerné	Commune de Layrac-sur-Tarn

Identification de la personne publique responsable

Collectivité publique en charge de la procédure (indiquer une adresse mél)
Mairie de Layrac-sur-Tarn

1 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE

Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) communes concernée(s)	
Commune de Layrac-sur-Tarn	
Nombre d'habitants concernés	327 habitants en 2016
Superficie du territoire concerné	116,05 km²
Le territoire est-il frontalier avec l'Espagne ?	Non

Quels sont les objectifs de cette procédure ? Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure

La municipalité de Layrac-sur-Tarn a décidé de modifier son PLU pour les motifs suivants :

Points de la modification	Pièces du dossier modifiées
Objet n°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone AUo ○ *Pour accueillir de manière encadrée une nouvelle population et contribuer ainsi à la pérennisation de certains équipements publics mais aussi au renouvellement des générations*	• 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 3- Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation • 4- Extrait du règlement graphique

Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU / le PLUi ? ***Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a été débattu en conseil municipal***

PADD approuvé le 18/10/2011

1. ORGANISER UNE URBANISATION COHERENTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNALE

1.1. Programmer une urbanisation en accord avec les objectifs fixés par le SCoT
1.2. Favoriser une densification des secteurs urbanisés
1.3. Tenir compte des contraintes naturelles et des paysages
1.4. Agir sur l'existant afin de valoriser la mixité sociale

2. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET LES UNITES ARCHITECTURALES

2.1. Préserver la typicité du noyau villageois
2.2. Valoriser le patrimoine bâti

3. MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

3.1. Conserver les espaces agricoles et maintenir les sièges d'exploitation
3.2. Gérer le bâti existant zone agricole

4. PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

4.1. Protéger les espaces naturels reconnus
4.2. Préserver les masses boisées
4.3. Protéger la ressource en eau

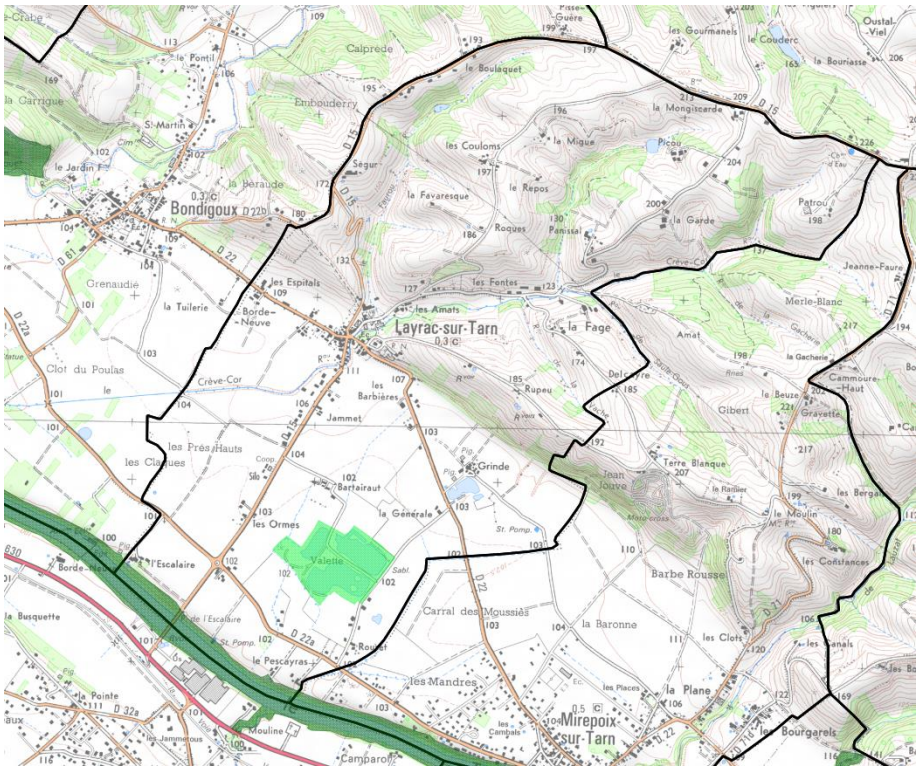
Consommation d'espaces (joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration)	
Pour les PLU / PLUi, combien d'hectares représentent les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (çàd vierges de toute urbanisation au moment de la présente saisine)?	Au PLU approuvé la commune disposait de 1,36 ha en zone AU et 2,28 ha en AUo. Pour cette 1ère Modification du PLU, la zone AUo passant AUa. La surface des zones ouvertes à l'urbanisation représente 3,64 ha. Il n'y a donc plus de surface à urbaniser fermée.
Combien d'hectares le PLU/ PLUi envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ?	Aucune

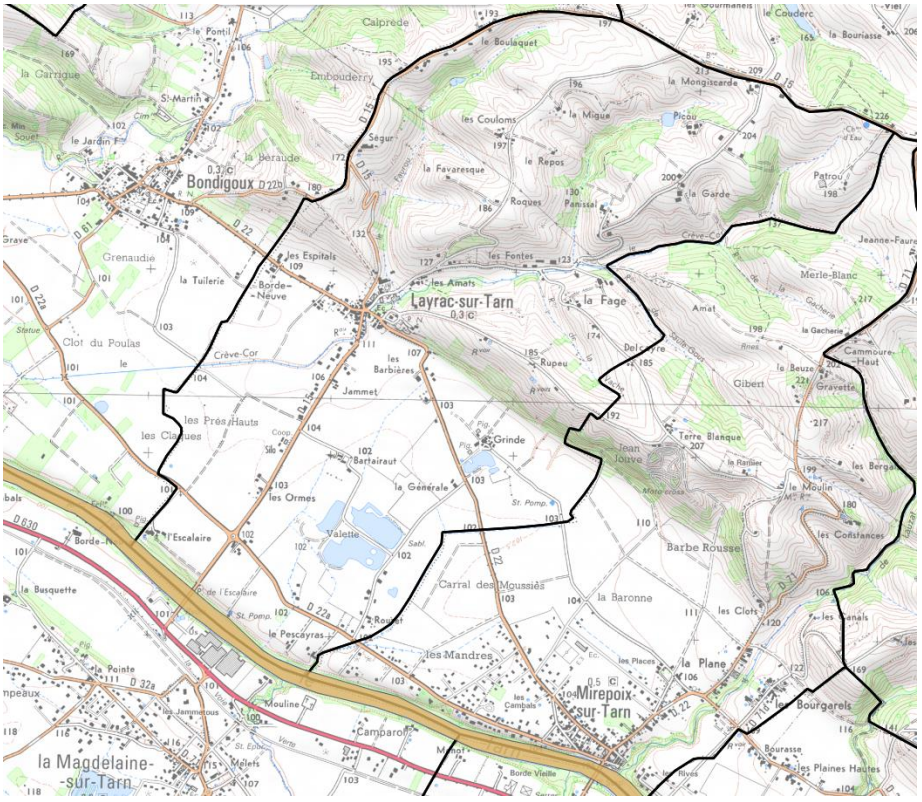
Quels sont les objectifs du document d'urbanisme en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle est l'évolution de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées ? (caractériser la hausse ou la baisse au regard de son ampleur et préciser les chiffres, dans la mesure du possible, pour les zones à vocation d'habitat, de développement économique, à vocation agricole, naturelle, forestière, etc)
L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire est-elle proportionnée aux perspectives de développement démographique de la commune ? Préciser ces perspectives (nombre de logements, densité en log/ha, nombre d'habitants attendus, etc) ainsi que, le cas échéant, les perspectives de développement économique, touristique, en matière de transport, d'équipements publics, etc.
Les possibilités de densification du tissu urbain existant, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles étudiées ? Si oui, préciser combien d'hectares cela représente.
Depuis l'approbation du PLU, la commune a délivré 11 permis de construire pour de l'habitat individuel. Les permis délivrés se sont réalisés uniquement dans les zones urbaines du PLU, soit environ 50% des possibilités de densification des zones urbaines, comme cela est affiché dans le rapport de présentation du PLU actuel. Cette urbanisation s'est faite en comblement des dents creuses, entraînant parfois une multiplication des accès et des détachements de parcelle. De plus, aucune opération n'a pu voir le jour dans l'unique zone AU de 1.36ha dont une grande partie est classée en zone d'aléa faible du PPRI. Il est à souligner par ailleurs que ce mode d'urbanisation, par comblement des dents creuses au sein des espaces bâtis actuels doit rester limité car il rappelle que la commune est dépourvue d'assainissement collectif. Au vu des éléments précités, la collectivité est très en deçà des objectifs de développement fixés à 25 logements entre 2011 et 2020. Ainsi la population actuelle est 327 habitants (chiffres 2015), alors que les objectifs du PADD étaient de 420 habitants en 2020.

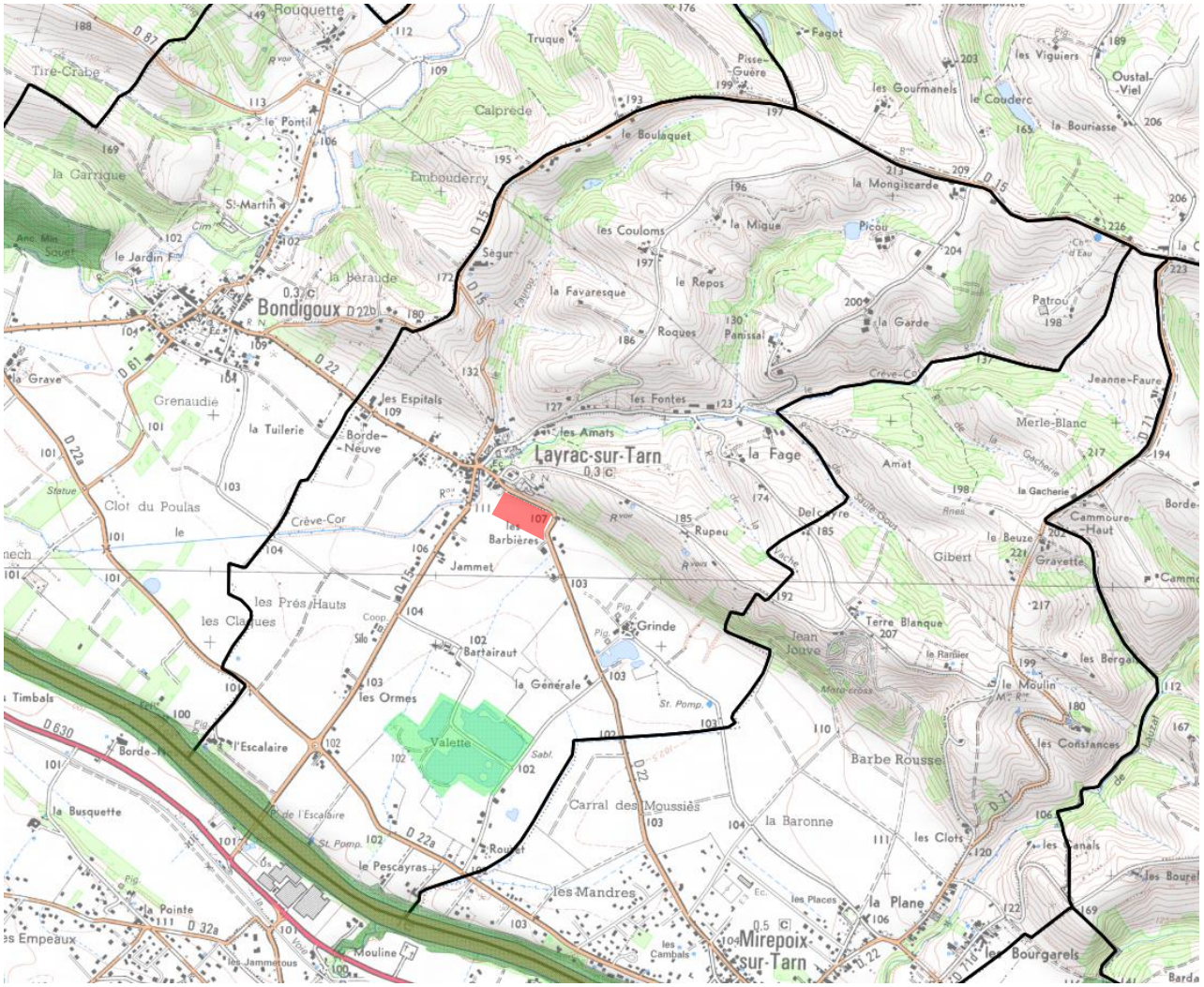
Eléments sur le contexte réglementaire du PLU/PLUI - Le projet est-il concerné par :	
- les dispositions de la loi Montagne ?	Non
- un SCOT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCOT ou schéma de secteur a été arrêté	Oui, le SCoT Nord Toulousain, adopté en 4 juillet 2011 et modifié le 20 décembre 2016.
- un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?	Le SDAGE Vallée de la Garonne Le SAGE Vallée de la Garonne
- un PDU ? Si ou lequel ?	Non
- une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national ? Si oui, lequel	Non
- un PCET (plan climat énergie territorial) ? Si oui, lequel ?	Un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) en cours

Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme (ou plusieurs si la demande d'examen au cas par cas porte sur un PLUi), le(s) document(s) en vigueur sur le territoire a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Pour les PLUi, indiquez combien de documents ont été soumis à évaluation environnementale avant le dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas
Le document en vigueur est un Plan Local d'Urbanisme et n'a pas été soumis à une évaluation environnementale

2 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Layrac sur Tarn est concernée par une ZNIEFF de type 1 et une de type 2 Il s'agit de la ZNIEFF Z2PZ0285 de type 1 relative à l'ancienne sablière de Valette. Dont la totalité de sa superficie est représentée dans la commune et elle n'occupe que 2,4% de la surface du territoire communal et la ZNIEFF Z1PZ2214 de type 2 relative à la Basse Vallée du Tarn, seul 0,28% de la surface de la ZNIEFF est représenté dans la commune et elle n'occupe que 1,40% de la surface du territoire communal. Par ailleurs, le site concernés pas la 1ère modification n'est pas située sur le périmètre des ZNIEFF. Le site se trouve à environ 830m de la ZNIEFF de type 1 et à 1,70km environ de la ZNIEFF de type 2. 

Natura 2000 / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune de Layrac sur Tarn est concernée par un site NATURA 2000 – Directive Habitat correspondant à la Vallées du Tarn , de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Girou. Seul 0,03% du site NATURA 2000 est représentée sur le territoire communal et n'occupe que 0,78% de la commune de Layrac sur Tarn. 
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune sur le territoire. La zone la plus proche se trouve à plus de 20 kilomètres



Carte des ZNIEFF, de la zone NATURA 2000

(Source :, ZNIEFF, zone NATURA 2000– Picto Occitanie)

Limites communales

Objet de la 1ère Modification

INVENTAIRE NATURE BIODIVERSITE

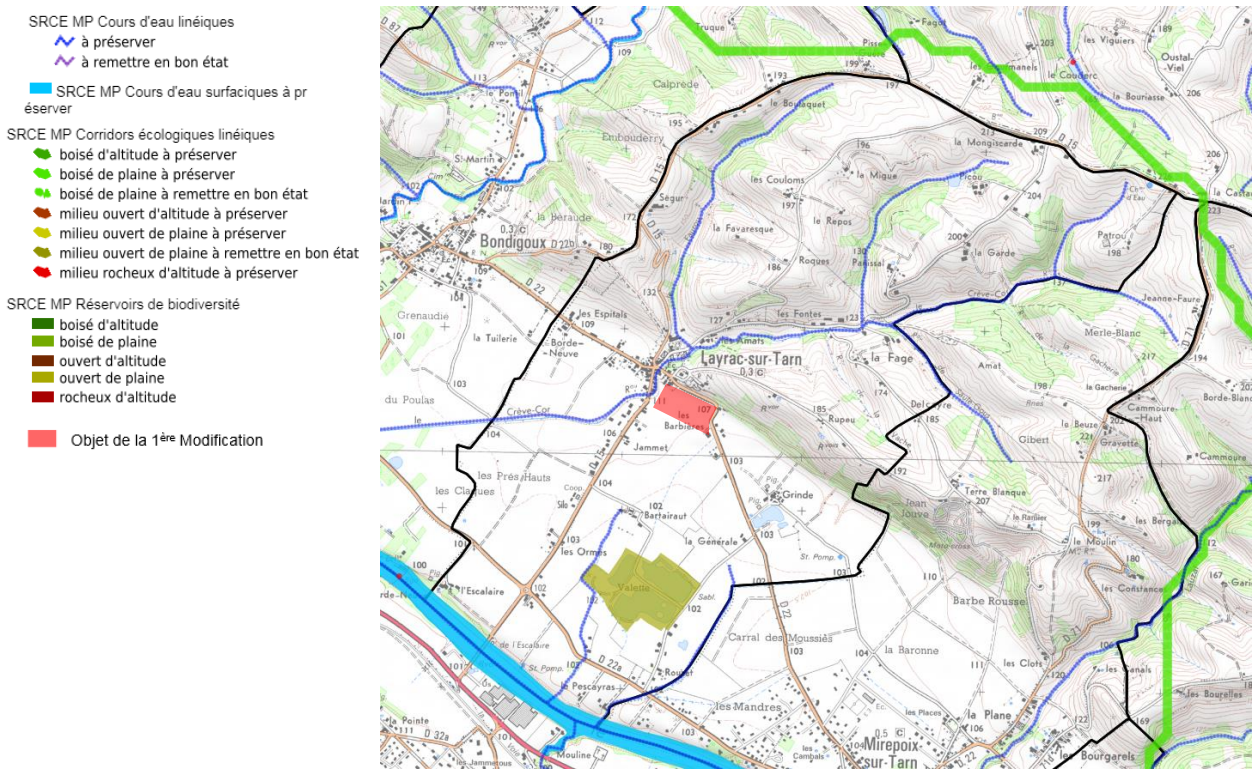
ZNIEFF de type 1

ZNIEFF de type 2

ZONAGES NATURE

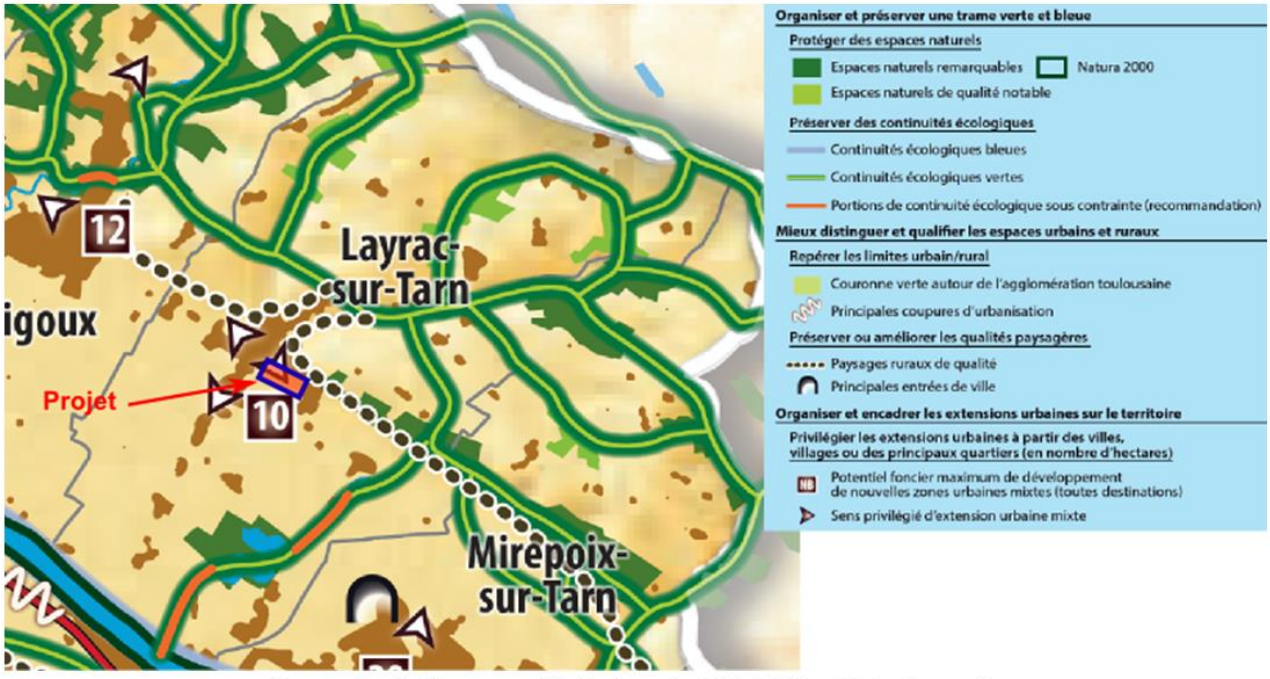
Natura 2000 - Directive Habitats

Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU/PLUi / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité



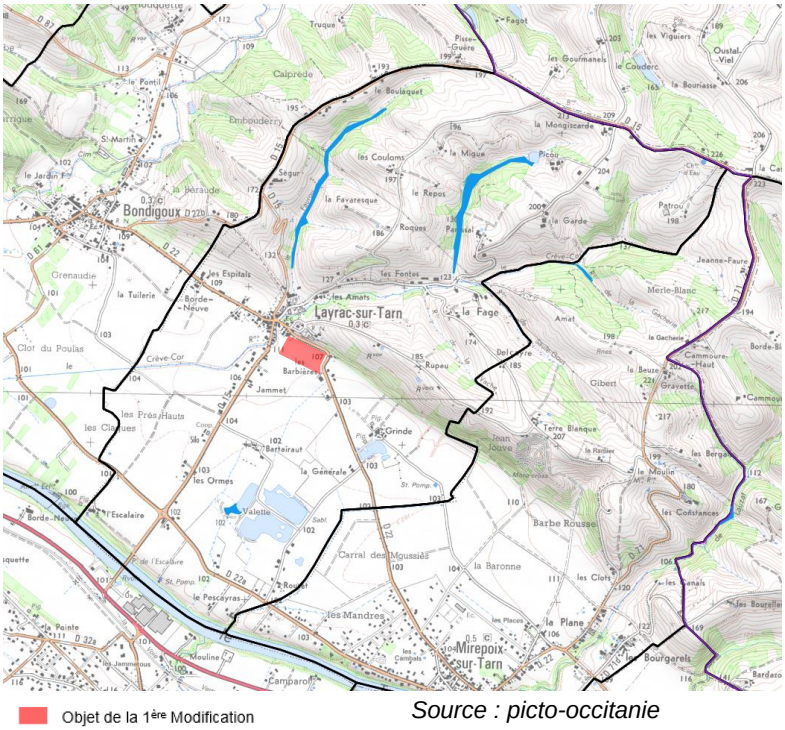
SRCE de l'ex-Midi-Pyrénées

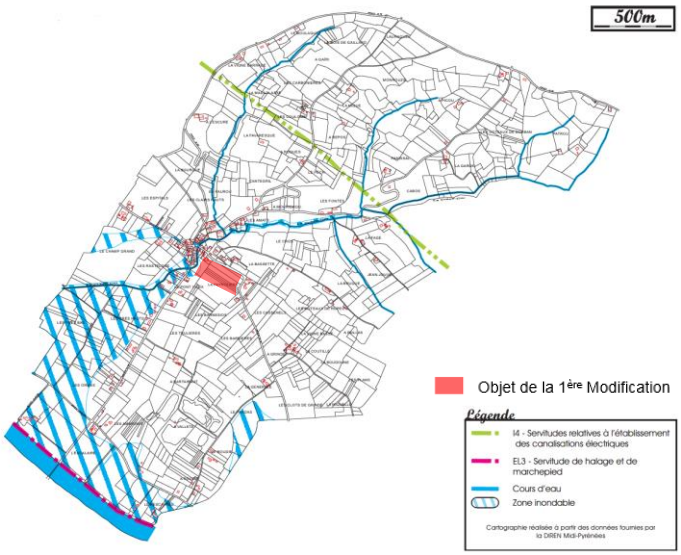
Source : picto-occitanie



Les orientations spatialisées du SCoT Nord Toulousain

Source : Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) après modification en décembre 2016

Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucun
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune est concernéne par trois zones humides : - Le ruisseau et Etang du Pirou - Le ruisseau le Faurou - Saulaie au bord des lacs près de la Générale  *Source : picto-occitanie*
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucun
Zones de répartition des eaux (ZRE)	Oui
Zones d'assainissement non collectif	Oui
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire	La commune est concernée par le risque inondation

concerné)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	 *Source : rapport de présentation du PLU approuvé le 18/10/2011*
Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Les futurs aménagements devront prendre en compte l'écoulement des eaux pluviales de manière à limiter au maximum l'impact sur l'écoulement naturel de ces eaux.
Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune ne compte pas de patrimoine bâti inscrit ou classé aux Monuments historiques ni de sites naturels inscrits ou classés.

Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune
ZPPAUP ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune
Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, …) ou identifiées par la collectivité responsable du PLU/PLUi/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune
Autres zones notables/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Aucune
Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes	Non concerné

3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Espaces naturels, agricoles et forestiers	Faible
Natura 2000	Faible
Espèces protégées	Faible
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	Néant
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	Faible
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Néant
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Néant
Zones humides	Faible
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Néant
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	Néant
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Néant
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Faible
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Faible

Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	Faible
Sites classés, sites inscrits	Néant
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	Néant
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	Néant
Les perspectives paysagères	Faible
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, risques aggravés, autres risques de nuisances	Faible
Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc)	Néant
Autres enjeux	Néant

ANNEXES

1– PADD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE LAYRAC-SUR-TARN

P.A.D.D | 2.1

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722
Siège social : 56, Avenue des Minimes - 31200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80
urbadoc@free.fr

Ingénierie de l'urbanisme

INTRODUCTION 2

RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL 3

1 ORGANISER UNE URBANISATION COHERENTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL 5
- **1.1 Programmer une urbanisation en accord avec les objectifs fixés par le SCoT** 6
- **1.2 Favoriser une densification des secteurs urbanisés** 6
- **1.3 Tenir compte des contraintes naturelles et des paysages** 7
- **1.4 Agir sur l'existant afin de favoriser la mixité sociale** 7

2 PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET LES UNITES ARCHITECTURALES 8
- **2.1 Préserver la typicité du noyau villageois** 9
- **2.2 Valoriser le patrimoine bâti** 9

3 MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE 10
- **3.1 Conserver les espaces agricoles et maintenir les sièges d'exploitation** 11
- **3.2 Gérer le bâti existant en zone agricole** 11

4 PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES 12
- **4.1 Protéger les espaces naturels reconnus** 13
- **4.2 Préserver les masses boisées** 13
- **4.3 Protéger la ressource en eau** 13

SYNTHESE DES ORIENTATIONS 14

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

INTRODUCTION

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la loi SRU (Article L-121-1 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux que sont :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural, d'une part, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part, et la sauvegarde des ensembles urbains remarquable et du patrimoine bâti.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune,
- faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité,
- valoriser le patrimoine,
- veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels,
- assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Le contenu du PADD a été défini dans les articles L 123-1 et L 123-2 du code de l'urbanisme. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens. Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal se déclinent comme il suit :

- **ORGANISER UNE URBANISATION COHERENTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**
- **PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET LES UNITES ARCHITECTURALES**
- **MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE**
- **PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES**

Les orientations sus-citées définies par la commune répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

MATRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE, MAINTENIR L'ACTIVITE AGRCIOLE ET CONSERVER LA QUALITE DE VIE ET LES PAYSAGES

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

Constat de localisation :

La commune de Layrac-sur-Tarn est située à 40 km au Nord-Est de Toulouse. Très bien reliée à la métropole régionale via l'autoroute, elle reste toutefois à l'écart des nuisances urbaines. La situation géographique de la commune est donc favorable de par sa combinaison entre facilité d'accès et cadre de vie vallonné et préservé.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Face à l'étalement urbain toulousain, le territoire communal est et sera, dans les années à venir, soumis à de fortes pressions foncières. Le PADD se doit donc de contenir cette pression foncière naissante en programmant sa gestion et sa programmation dans le temps et l'espace.

Constat sur l'urbanisation :

La distribution du bâti présente à la fois un caractère groupé et dispersé. Il est groupé au sein du village, qui s'est organisé au pied du coteau, au bord d'un ruisseau et autour d'un carrefour. Le reste de l'habitat est dispersé sur l'ensemble du territoire communal. Cependant, les hameaux et les lieux-dits que l'on retrouve sur la commune participent pleinement à l'identité de celle-ci.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Le PADD se doit de privilégier l'urbanisation en continuité des points existants. Les constructions devront être réorganisées dans le prolongement du centre-bourg afin de séparer l'activité agricole et les lieux d'habitat. L'habitat pavillonnaire qui s'est développé récemment le long des axes principaux de communication devra être proscrit au bénéfice d'une urbanisation des dents creuses présentes sur le territoire communal. Enfin, l'urbanisation du bourg devra être contenue et maîtrisée.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

Constat sur l'activité et les paysages :

Les paysages communaux présentent un intérêt particulier. Avec la localisation géographique de la commune, ils sont un vecteur de l'attraction communale en faveur de jeunes couples en recherche d'accession à la propriété à moindre coût, dans des communes aux caractéristiques plus rurales. Trois entités paysagères se distinguent au sein de la commune : le village situé au pied du coteau, les bois situés au Nord de la commune et de vastes parcelles vouées à la céréaliculture. De plus, la commune abrite un site Natura 2000 sur son territoire ; celui-ci concerne le Tarn.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

La commune dispose d'entités paysagères remarquables et de points de vue qui le sont tout autant. Dans la zone céréalière se concentre une activité agricole importante. Bien que le secteur soit encore relativement épargné malgré un déclin du nombre de ses actifs, un des enjeux majeurs sera de maintenir l'activité agricole et les milieux naturels afin de contrecarrer le processus de résidentialisation déjà initié sur le territoire communal.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

1 ORGANISER UNE URBANISATION COHERENTE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

Objectif : Le développement récent opéré sur la commune de Layrac-sur-Tarn, principalement en linéaire des axes routiers, ne répond pas aux enjeux de la loi SRU. Ainsi, il convient d'économiser le foncier et de valoriser les ressources foncières en favorisant une urbanisation plus en profondeur, par une résorption des dents creuses notamment. De plus, l'urbanisation devra prendre en compte la préservation du paysage de coteau et favorisera un développement urbain sur la plaine du Tarn.

1.1 Programmer une urbanisation en accord avec les objectifs fixés par le SCoT

→ Se conformer aux objectifs définis par le SCoT Nord Toulousain, à savoir une construction annuelle moyenne de 2,35 logements par an.

→ Permettre la production d'environ 25 logements à l'horizon 2020.

→ Permettre une augmentation de la population avec un seuil de près de 380 personnes à l'horizon 2020.

1.2 Favoriser une densification des secteurs urbanisés

→ Limiter l'urbanisation en linéaire des axes principaux de communication (RD 15 et RD 22 principalement).

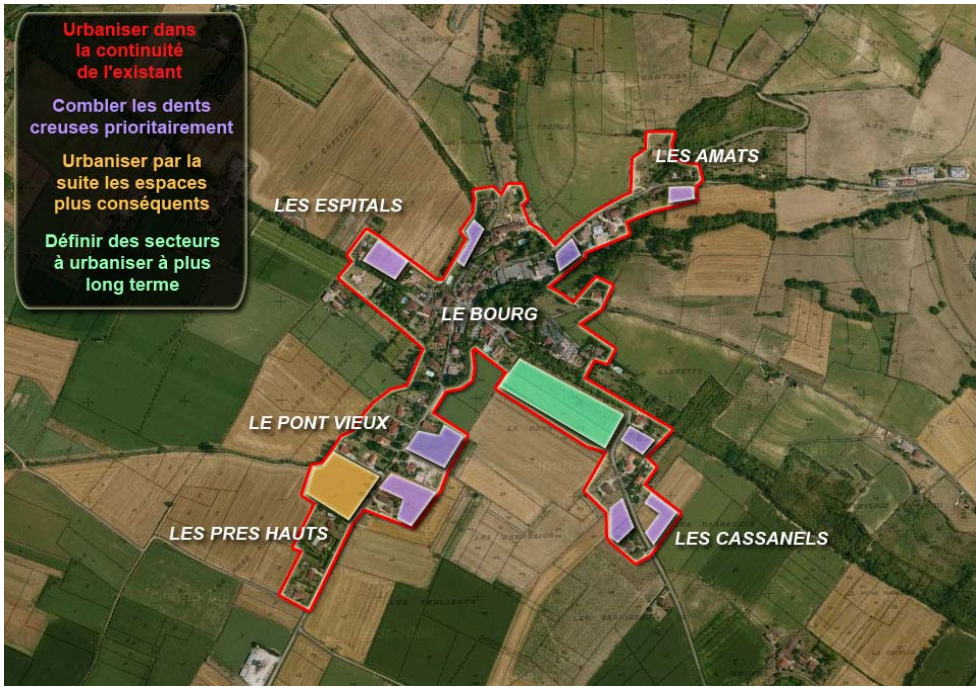
→ Favoriser la résorption des dents creuses au sein des espaces déjà urbanisés dans la continuité du centre-bourg.

→ Définir des potentialités foncières à plus long terme dans la continuité des zones agglomérées.

→ Permettre une densification du hameau de A Rouzet.

→ Limiter l'urbanisation du hameau de La Boulaquet afin de préserver le coteau.

→ Maintenir les espaces de faible densité dans leurs limites actuelles afin d'éviter un mitage du territoire.

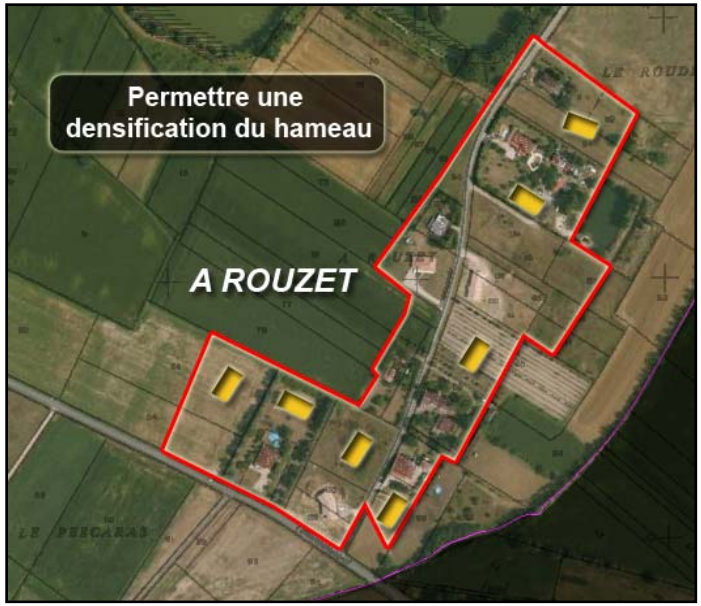


Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

1.3 Tenir compte des contraintes naturelles et des paysages

→ Eviter l'urbanisation sur les secteurs inscrits au sein des zones les plus vulnérables définies par le PPRI.

→ Protéger et conserver le paysage de coteau en limitant l'urbanisation sur ce secteur et en privilégiant une densification au sein de la plaine du Tarn.



1.4 Agir sur l'existant afin de favoriser la mixité sociale

→ Mener une action sur les logements vacants.

→ Encourager la rénovation et la réhabilitation du bâti ancien et profiter de sa requalification pour diversifier l'offre en matière de logement.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

2 PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET LES UNITES ARCHITECTURALES

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

Objectif : La commune de Layrac-sur-Tarn présente un centre-bourg traditionnel avec un bâti de qualité, aux caractéristiques vernaculaires qu'il convient de conserver. De même, le bâti agricole est souvent de belle facture. Ainsi, dans le cadre du PLU, il convient de conserver ce patrimoine aux qualités architecturales avérées.

2.1 Préserver la typicité du noyau villageois

→ Affirmer le noyau villageois traditionnel par une mise en valeur des espaces publics.

→ Respecter la forme urbaine caractéristique en instaurant des règles d'implantation précises :
- Implantation en accroche à la voirie (forme urbaine compacte) ;
- Autoriser la mitoyenneté (forme urbaine dense) ;
- Utiliser des volumétries simples.

→ Conserver une continuité urbaine en établissement des règles quant à l'aspect extérieur des constructions afin de permettre une harmonisation avec l'existant.

2.2 Valoriser le patrimoine bâti

→ Préserver et mettre en valeur le bâti patrimonial de la commune, tel que l'Eglise.

→ Réaliser un inventaire du petit patrimoine en vue de le protéger (calvaires, fontaines…).

→ Encourager et accompagner la réhabilitation de bâtiments à la qualité architecturale vernaculaire pour qu'elle s'opère dans le respect de l'existant.

L'église de Layrac-sur-Tarn

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

3 MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

Objectif : Situé dans le Lauragais, le territoire de la commune de Layrac-sur-Tarn est en grande partie voué à l'agriculture. Celle-ci constitue l'activité économique prépondérante de la commune et se caractérise par de grandes cultures céréalières. A ce titre, il convient de préserver cette activité majeure ainsi que le bâti qui lui est associé, à savoir des bâtisses de caractère.

3.1 Conserver les espaces agricoles et maintenir les sièges d'exploitation

→ Permettre le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture afin de conserver la qualité des paysages notamment.

→ Eviter la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'exploitation pour limiter les conflits d'usage.

3.2 Gérer le bâti existant en zone agricole

→ Protéger et réhabiliter le patrimoine bâti agricole traditionnel.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

4 PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

Objectif : La commune de Layrac-sur-Tarn se caractérise par un paysage où se côtoient la plaine constituée par la première terrasse du Tarn et, plus au Nord, le coteau découpé par des vallées. Ces entités paysagères distinctes participent pleinement à la qualité du cadre de vie. La pression urbaine se faisant essentiellement sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant à la commune de se développer.

4.1 Protéger les espaces naturels reconnus

→ Protéger le milieu naturel relatif à la vallée du Tarn constituant un Site d'Importance Communautaire et une Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000).

→ Préserver la ripisylve et valoriser les berges du Tarn, zones de frayères potentielles pour le saumon.

4.2 Préserver les masses boisées

→ Protéger les espaces boisés présents sur le coteau et qui participent à l'identité paysagère de la commune.

→ Préserver les autres petites masses boisées de la commune, lieux de refuge pour de nombreuses espèces.

→ Préserver l'alignement de platanes en entrée de bourg qui structure le paysage.

4.3 Protéger la ressource en eau

→ Protéger les cours d'eau et leur ripisylve associée, particulièrement celle du Tarn.

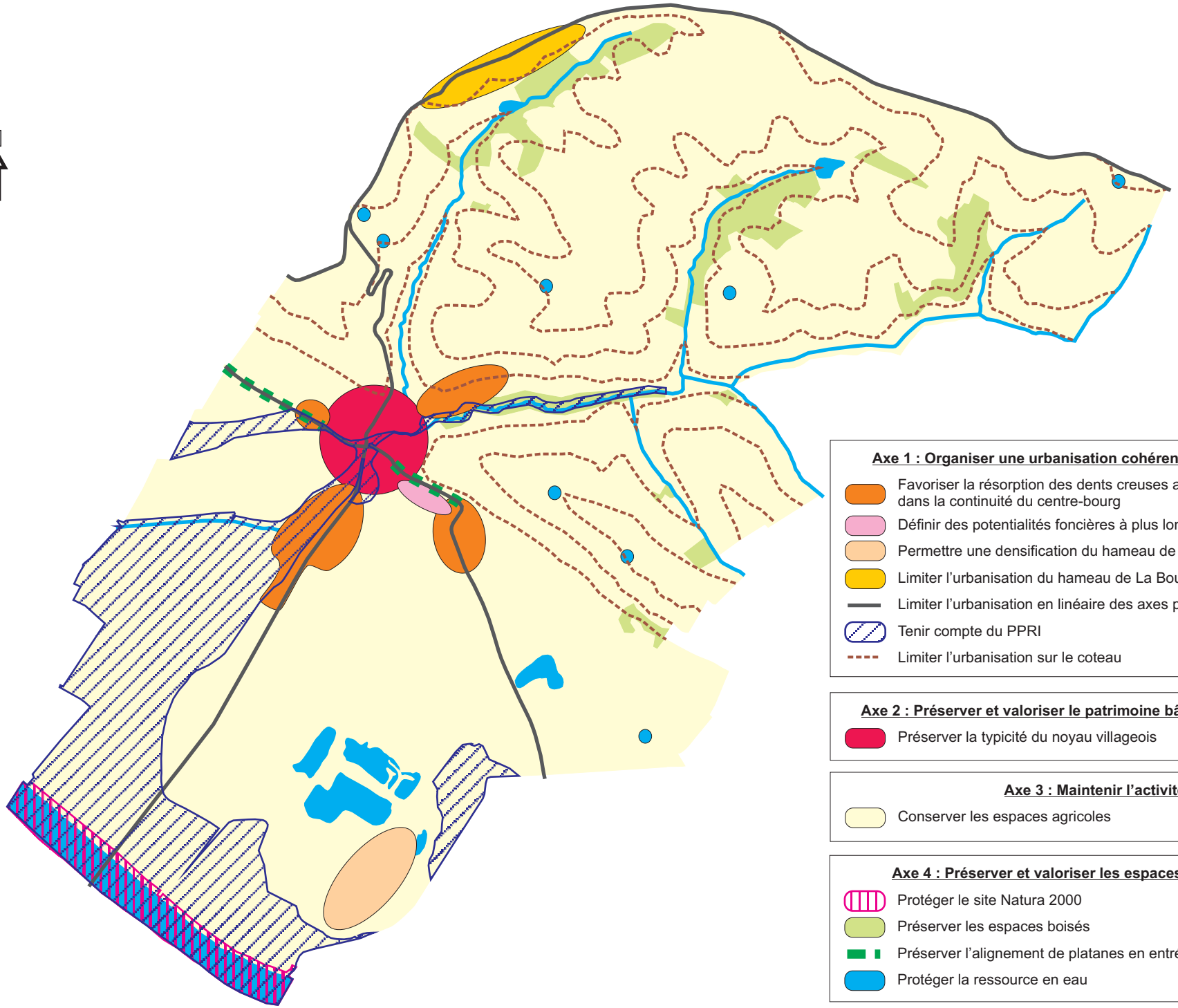
→ Préserver et valoriser le site de l'ancienne gravière qui abrite des plans d'eau favorables à l'avifaune.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 - Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 Toulouse
05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80 - urbadoc@free.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE LAYRAC-SUR-TARN
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

500m

N



Axe 1 : Organiser une urbanisation cohérente sur le territoire communal

- Favoriser la résorption des dents creuses au sein des espaces déjà urbanisés dans la continuité du centre-bourg
- Définir des potentialités foncières à plus long terme
- Permettre une densification du hameau de A Rouzet
- Limiter l'urbanisation du hameau de La Boulaquet
- Limiter l'urbanisation en linéaire des axes principaux
- Tenir compte du PPRI
- Limiter l'urbanisation sur le coteau

Axe 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les unités architecturales

- Préserver la typicité du noyau villageois

Axe 3 : Maintenir l'activité agricole

- Conserver les espaces agricoles

Axe 4 : Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages

- Protéger le site Natura 2000
- Préserver les espaces boisés
- Préserver l'alignement de platanes en entrée de bourg
- Protéger la ressource en eau

UrbaDoc

2– EXTRAIT DES OAP

3 – Orientations d'aménagement et de programmation 1
Préambule 3
Localisation de la zone soumise à une OAP dans la modification du PLU 5
OAP – Secteur 1AUa – lieu-dit « La Payrolière » 5

PREAMBULE

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal.* »

Les orientations concernent le territoire de projet dans lequel des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir. Les OAP du PLU se présentent sous forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Selon l'article L.151-7 du Code l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports. »

Les principes seront alors à affiner lors de l'étude de faisabilité et plus détaillés. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiche ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LOCALISATION DE LA ZONE SOUMISE A UNE OAP DANS LA MODIFICATION DU PLU

La zone soumise à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Layrac-sur-Tarn se situe au sein de l'extension urbaine et a vocation à accueillir de l'habitat.

Elles concernent :

- OAP n°1 : Secteur AUa - lieudit « La Payrolière »,

Localisation des zones à urbaniser
Source : photoaérienne - geoportail

OAP – SECTEUR 1AUA – LIEU-DIT « LA PAYROLIERE »

DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface de 2,3 ha au total, destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Le lieu-dit « La Payrolière » se trouve au sud-est du centre-bourg en limite de secteur rural. Cet espace se trouve dans la zone urbaine au sein de l'extension urbaine du centre-bourg, secteur principalement caractérisé par de l'habitat pavillonnaire.

le site est en continuité, du côté sud-est de la zone UA, secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service de la commune. Accessible depuis la D22 en direction de Mirepoix, le site est bordé au nord-est par la D22 puis un talus, au nord-ouest par une maison individuelle et un champ, au sud-est par la D22 puis deux maisons individuelles, au sud-ouest par des champs.

La surface du site est plane.

CLASSEMENT SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE : Secteur AUa

SURFACE TOTALE DU SITE : 2,3 ha

NOMBRE DE LOTS : 15 lots (± 1)

MODALITES OPERATOIRES : Une seule opération d'aménagement d'ensemble. Un Projet Urbain Partenarial (PUP) pourra être mis en place pour financer la mise à niveau des équipements et aménagements publics.

Vue panoramique du site de l'OAP depuis la D22

Situé à proximité du centre-bourg, l'objectif de l'aménagement du site est de réaliser une urbanisation en continuité du centre-bourg. La proximité de zone à fort caractère rural implique une attention particulière à l'aménagement paysager en particulier sur les limites sud et est de l'aménagement en sortie de village.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT : Le **réseau viaire** consiste à aménager une voie principale de desserte, voirie structurante à double sens dont l'accès entrant et sortant s'effectue depuis la D22 au sud-ouest du secteur d'aménagement. Cette voie sera bordée par des aménagements piétons ainsi que par des plantations d'alignement.
Une voie secondaire pourra être aménagée dans un second temps dans le prolongement de la voie de desserte, au nord-ouest du secteur.

Un **cheminement piéton** sera créé au nord-ouest de secteur afin de connecter le nouveau quartier au centre-bourg.

Les **stationnements** respecteront les dispositions règlementaires du règlement écrit.

FORME URBAINE ET ESPACES VERTS :

Une **zone verte** sera aménagée en entrée sud-ouest du secteur d'aménagement afin d'assurer une transition paysagère avec l'environnement rural.

Pour chaque parcelle, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Deux arbres de haute tige par parcelle devront être plantés et sélectionnés parmi les essences locales.

Un **espace public** sera aménagé au nord-ouest du secteur d'aménagement. Il devra être planté afin d'assurer sa vocation de détente, repos et jeu.

L'**aspect extérieur** des bâtiments respectera les dispositions règlementaires du règlement écrit.

En raison de l'enjeu paysager particulièrement sensible sur ce secteur de transition vers les zones rurales, **les clôtures** feront l'objet d'un traitement paysager particulier et respecteront les dispositions règlementaires du règlement écrit.

MIXITE SOCIAL ET FONCTIONNELLE : Le site accueillera 15 lots (± 1)

RESEAUX DIVERS : Concernant les réseaux, le site est desservi par :

- Assainissement : assainissement individuel,
- Adduction d'Eau Potable : A compléter par la commune
- Eaux Pluviales : Au moins 50% des eaux pluviales seront traitées dans le cadre de l'aménagement paysager.
- Electricité : A compléter par la commune
- Défense incendie : A compléter par la commune

SCHEMA D'AMENAGEMENT

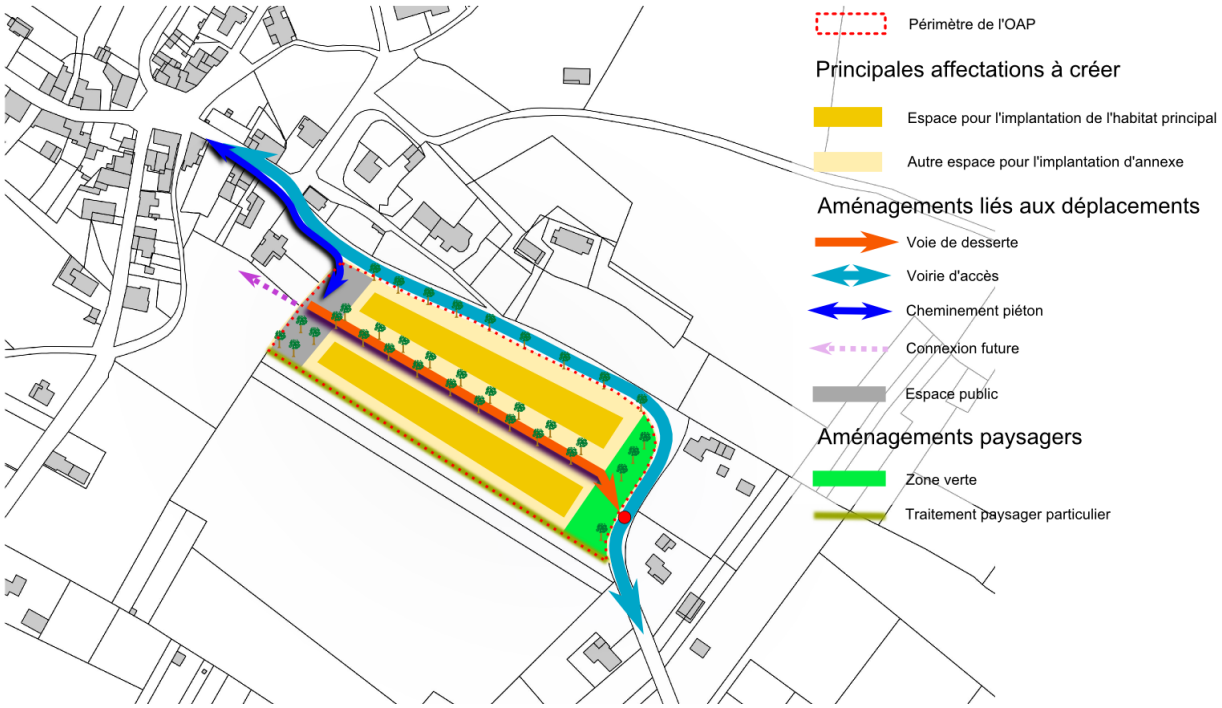
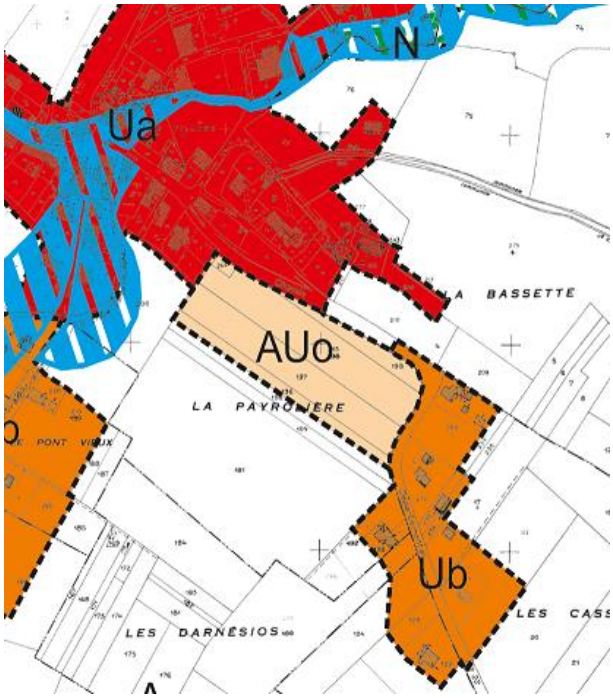
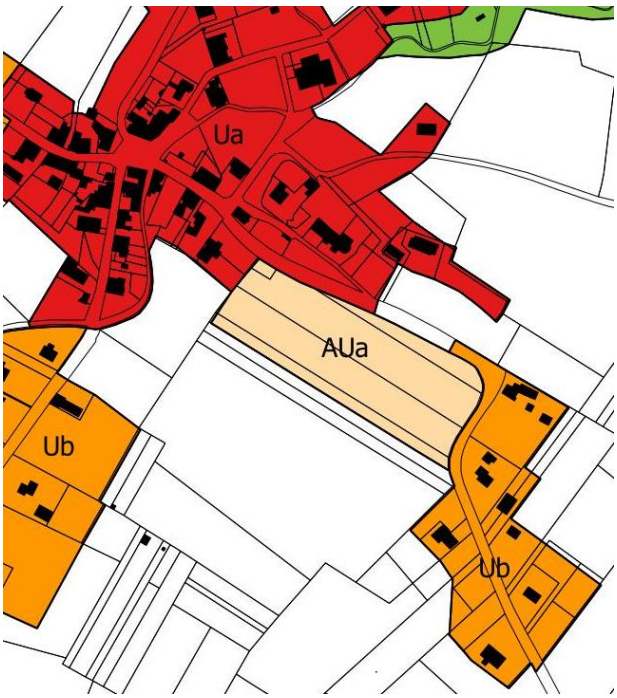


Schéma des enjeux du développement de l'armature urbaine autour du secteur AUa

3 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE



Règlement graphique avant modification



Règlement graphique avant modification

4 – EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT

ZONE AU

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Un secteur Aua correspond au projet d'aménagement sur le lieu-dit de la payrolière conditionnée à la réalisation d'une OAP.
Elle est destinée à être assainie de façon non collective.
Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les préconisations réglementaires de ce document.

Article AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Une partie de cette zone est incluse dans le Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sauf celles soumises à des conditions particulières définies dans l'article AU2
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

En zone AU incluse dans le périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone AU sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRi.

Article AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Dans le secteur AUa l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionné au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation.

En zone AU incluse dans le périmètre du PPRi, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU). La zone AU devra être urbanisée soit dans le cadre d'une opération d'ensemble sur la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction du schéma d'organisation.

Article AU3 : ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Un seul accès sur la route départementale est autorisé pour l'ensemble de la zone.

Dans le secteur AUa les accès sont conditionnés au respect des préconisations de l'opération d'aménagement et de programmation.

Article AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le secteur AUa, sur chaque parcelle, 50% des eaux pluviales seront traitées dans le cadre de l'aménagement paysager.

4 – Assainissement des eaux usées

Un dispositif d'assainissement non collectif regroupé, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé pour tout aménagement d'un terrain dont l'assiette d'aménagement est supérieure à 2 hectares. Dans les autres cas, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Dans le secteur AUa, chaque parcelle disposera d'un assainissement autonome, conforme à la règlementation en vigueur.

Article AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale dans le cas de la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif regroupé. Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif individuel, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 2000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec rejet des eaux épurées au fossé ou 1000 m² dans le cas d'un assainissement non collectif avec utilisation du sol en place comme milieu récepteur.

Article AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au moins une partie de la construction devra être implantée de la limite d'emprise publique jusqu' à 12 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises. Dans tous les cas, la partie de la construction relative à l'entrée du garage devra être en retrait de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations (toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet),
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie ou aux conditions d'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales)
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être réalisés en retrait de l'alignement ou à l'alignement.
- **dans le secteur AUa**, où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises sont conditionnés au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.
Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations qui, si elles ne sont pas implantées en limites séparatives, devront tout de même respecter un recul au moins égal à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur de la construction à venir,

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Article AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUa, l'emprise maximum au sol sera de 350 m^2 pour toute construction confondue sur chaque parcelle privative de l'opération.

Article AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale, sur la limite séparative, des constructions, est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les pentes de toit seront comprises entre 28 et 35% en secteur AUa et entre 0 et 35% ailleurs.
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de toitures végétalisées.
- Les chiens assis sont interdits

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton…).

Teintes :

Pour les façades enduites, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Dans le secteur AUa, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur spécifique à ce secteur annexée au présent règlement.

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20 et 0.60 mètre. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80m.

Dans le secteur AUa, les clôtures sur les limites séparatives latérales et avec la zone A seront obligatoirement composées d'un grillage.

Dans les secteurs inclus dans le périmètre du PPRi, les conditions de réalisation des clôtures devront respecter les dispositions contenues dans ce document et ne pas excéder les hauteurs prescrites pour la zone AU.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.
Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Dans le secteur AUa, 2 places de stationnement sont obligatoires par parcelle hors garage. L'ensemble de l'opération d'aménagement comportera un parking visiteur.

Article AU13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES –PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Dans le secteur AUa le traitement paysager est conditionné au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Article AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AU.