

1^{ère} 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
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu

www.urbactis.eu

Prescription par délibération du Conseil Municipal le : ...10/10/2018

Approbation par délibération du Conseil Municipal le : ...13/11/2019

Dossier n°160441

LISTE DES PIÈCES

0. Pièces Administratives
1. Additif au rapport de présentation
2. Règlement écrit
 - 2.1 Liste des emplacements réservés
3. Orientations d'Aménagement
4. Extrait du règlement graphique

0 – PIECES ADMINISTRATIVES



Le Burgaud
Commune de la Haute-Normandie

RELEVÉ
19 11 18

Délibération n° 2018/0044
Membres en exercice 14 Présents 8 Procuration ; 1 Vote pour 9 abstentions 0

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 OCTOBRE 2018

L'an deux mil dix-huit le 10 octobre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la commune de LE BURGAUD dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Laurent ZANETTI, maire.

Date de convocation 03 octobre 2018

Présents : BE Olivia, DUMONT Didier, FOUCART Gauthier, MAJOREL Julien, PALMERO Nathalie, ROUAULT Sabrina, SANTALUCIA Olivier, VERGE Faustina, ZANETTI Laurent

Procurations : POTIE Simon à ROUAULT Sabrina
FRANCOIS MILHORAT Valérie à FOUCART Gauthier

Absents : AMAT Nadine, DARDENNE Elodie, MEILLIERE Jérôme.

Secrétaire de séance : ROUAULT Sabrina

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

**Délibération de prescription de la 1^{ère} modification du
Plan Local d'Urbanisme**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 151-1 à L. 153-30, L. 151-36, L.153-44, R.151-1,2°, R.104-28 à R.104-33, R 151-1 à R. 151-53 et R.152-1 à R.153-21,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29/11/2011,

Vu l'arrêté du maire en date du 13 novembre 2018 prescrivant la 1^{er} modification du PLU

Considérant qu'aux termes de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, il est prévu que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Ayant déjà atteint son objectif d'environ 900 habitants en 2020 inscrit dans le PLU en vigueur (960 habitants au dernier recensement communal en 2017), la commune a accueilli 250 habitants en 7 ans et souhaite ouvrir à l'urbanisation afin de répondre à la croissance démographique visé était de 3% par an contre 4.4% par an observé entre 2010 et 2017. Ainsi, le scénario démographique communal du PADD semble avoir été sous-estimé. A noter également que le scénario du PLU en vigueur s'est basé sur une stagnation du nombre de personne par ménage à 2.5 en 2005. Or, celui-ci a augmenté entre 2005 et 2015 pour atteindre 2.7 selon L'INSEE.

Afin d'atteindre l'objectif des environ **1100 habitants à l'horizon 2030 inscrit dans le PADD du PLU en vigueur**, 140 habitants peuvent encore être accueillis sur le territoire communal soit environ 52 logements (selon le nombre de personnes par ménage de 2.7 de l'INSEE 2015).

Cet accueil de logements peut se faire en zones urbaines et/ou en zones à urbaniser.

La superficie totale disponible en zone urbaine est de 6.56 ha dont 1.41ha souffrent de rétention foncière. **Ainsi, la superficie réellement disponible en zones urbaines représente 5.2 ha.** A noter que lors de l'élaboration du PLU en vigueur, 2 ha de dents-creuses n'avaient pas été comptabilisées. Les dents-creuses en zones urbaines ont une taille variable entre 476 m² et 11114 m² et une surface moyenne de 3940 m². Elles ne permettent pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et ne peuvent offrir une certaine qualité urbaine. Par ailleurs, celles-ci se trouvent pour certaines éloignées du centre-bourg contrairement à la zone à urbaniser du PLU en vigueur au lieu-dit « Vignadis » ainsi que la zone fermée à l'urbanisation vouée à être ouverte à l'urbanisation par la présente modification au lieu-dit « Lamengu ».

Enfin, le nombre de logements vacants au sein de la commune représente 6.8% du parc de logements. Ainsi sachant qu'on considère qu'un taux de rotation des logements se situe entre 6% et 7%, la commune de Le

Burgaud connaît donc un marché immobilier équilibré.

La superficie totale disponible en zone à urbaniser est d'environ 10ha (déduction faite des emplacements réservés et des parcelles renfermant des constructions existantes), dont 1.46 ha d'espaces souffrant de rétention foncière. **Ainsi, la superficie réellement disponible en zones à urbaniser représente 8.56ha.**

Au regard du PLU en vigueur, celui-ci dispose d'une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (zone 1AU) de 1.46ha, souffrant d'une rétention foncière et de trois zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zone 2AU) d'environ 8.52 ha réellement urbanisable (déduction faite des emplacements réservés et des parcelles renfermant des constructions existantes). La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation 1.6ha en plus afin de pouvoir participer à l'objectif démographique fixé à l'horizon 2030. En effet, selon le nombre de personnes par l'habitation INSEE 2015 (2.7) et selon une densité similaire à celle dans le tissu urbain existant du centre-bourg historique (environ 18 logements/ha), il s'agirait d'accueillir environ 80 habitants soit environ 30 logements consommant environ 1.74 ha (dont 0.14ha d'ores et déjà en zone urbaine et 1.6ha en zone à urbaniser fermée au PLU en vigueur).

Au regard du **SCOT Nord Toulousain** approuvé en juillet 2012 et modifié en décembre 2016, celui-ci prescrit en matière de développement urbain pour la commune de Le Burgaud :

-14ha de potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations) à partir de 2011 jusqu'en 2030.

-10 à 20 logements par hectare,

-un sens privilégié d'extension urbaine mixte dirigé vers le Sud des zones urbanisées à fin 2010.

Au regard de la prescription n°115 du SCOT prescrivant le potentiel foncier maximum pour les extensions urbaines à usage mixte et les dents-creuses de la zone urbaine de plus d'un hectare, seules deux dents-creuses des zones urbaines de la commune de Le Burgaud ont des superficies supérieures à un hectare soit un total d'environ 2.2ha. Au sein des zones à urbaniser en extension urbaine, la zone 1AUa, la future zone 1AUb et les zones 2AU représentent 8.52 ha de potentiel réellement constructible.

Ainsi, il reste 10.72ha à la commune en extensions urbaines ou en dents-creuses de plus d'un hectare.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb et l'urbanisation de la zone 1AUa sont conformes aux prescriptions du SCOT Sud Toulousain et du PADD en matière de consommation de l'espace.

Monsieur le Maire précise en outre les motifs justifiant :

-au lieu-dit « Vignadis » : la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de maîtriser l'aménagement et de garantir sa cohérence avec le tissu urbain existant,

-au lieu-dit « Lamengu » : l'ouverture d'une partie du secteur 2AUb en 1AUb pour une superficie d'environ 1.6ha accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation est prévue. Ce secteur se situe en continuité d'une zone urbaine et à proximité d'un pôle d'équipements publics (mairie, école) permettant de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de répondre à une offre d'habitat diversifié. Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants veillera à participer au maintien des services publics notamment des effectifs, aujourd'hui en baisse, au sein du Regroupement Pédagogique Intercommunal Saint Cézeret et Le Burgaud.

Mr le Maire précise également que le scénario de développement urbain et démographique de la commune sera ajusté lors d'une procédure de révision générale du PLU.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, le Conseil municipal

Décide :

-de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation pour diriger l'aménagement de la zone 1AUa, d'une superficie de 1.39ha,

-d'affirmer l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb, pour une superficie d'environ 1.32ha et de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation.

Article 1^{er}

D'approuver le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb « Lamengu » pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement dont la faisabilité opérationnelle est justifiée ci-avant.

Article 2

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré, les jours mois et an que dessus

A Le Burgaud, le 13 novembre 2018,
Le Maire de la commune
Monsieur Zanetti Laurent.



1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION	1
1 PREAMBULE.....	3
2 OBJETS DE LA MODIFICATION	4
3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION	6
3.1 Contexte géographique.....	6
3.2 Contexte démographique.....	7
3.3 Contexte agricole, urbain, environnemental et paysager	8
4 LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE.....	10
5 JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION	12
5.1 Objet n°1 : Ajustement de certaines dispositions réglementaires	12
5.2 Objet n°2 : Suppression du pastillage en zone agricole	17
5.3 Objet n°3 : Ajustement des emplacements réservés.....	22
5.4 Objet n°4 : Ajustement des bâtiments pouvant changer de destination	26
5.5 Objet n°5 : Révision de l'ensemble des périmètres de protection et de précaution de 100m autour des exploitations agricoles.....	30
5.6 Objet n°6 : Suppression des poteaux incendie sur le règlement graphique.....	32
5.7 Objet n°7 : Mise à jour des périmètres de la zone inondable	37
5.8 Objet n°8 : Agrandissement et création d'une orientation d'aménagement sur le secteur 1AUa	39
5.9 Objet n°9 : Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb	49
6 ANNEXE.....	63

1 PREAMBULE

Le PLU de la commune de Le Burgaud a été approuvé le 29/11/2011.

Cet additif au rapport de présentation répond aux objectifs suivants* :

- Actualiser les éléments sur le contexte local,
- Rappeler les objets de la première modification du PLU,
- Justifier la procédure,
- Expliciter les incidences réglementaires de cette modification du document d'urbanisme.

* Pour information, le présent document (Additif au Rapport de Présentation) sera intégré à la suite du Rapport de Présentation du PLU une fois que la procédure de Modification sera terminée.

2 OBJETS DE LA MODIFICATION

En lien avec le contexte démographique soutenu, mais aussi en tenant compte du document d'urbanisme actuel approuvé en 2011 et donc sur un cadre réglementaire qui a atteint ses limites, la collectivité souhaite une modification de son PLU pour permettre et faciliter l'essor de projets présentant un intérêt pour l'aménagement et le développement de la commune, cela dans l'attente d'une révision générale ultérieure du document qui permettra de mieux répondre à des enjeux notamment de maîtrise de la consommation de l'espace ou encore de biodiversité. Soucieuse de bâtir un projet de territoire cohérent, pragmatique et partagée par tous les habitants, la nécessaire révision générale ne pourra s'inscrire que dans une temporalité différente de celle d'une modification et donc sur une procédure plus longue en temps.

La municipalité de Le Burgaud a décidé de modifier son PLU pour les motifs suivants :

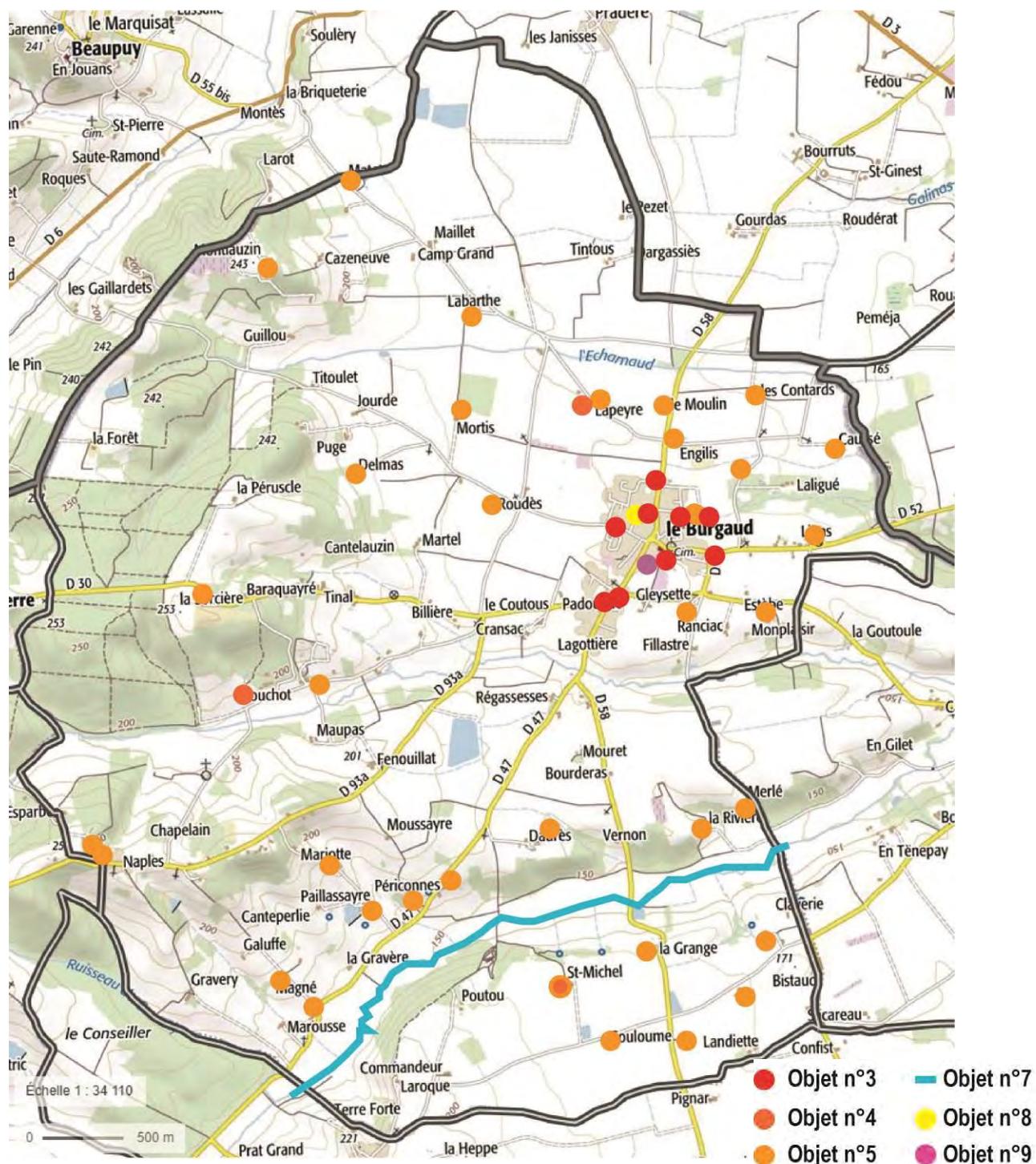
Points de la modification	Pièces du dossier modifiées
Objet n°1 : Ajustement de certaines dispositions réglementaires <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour faciliter l'application et la compréhension du droit des sols ○ Pour être en compatibilité avec les évolutions législatives 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit
Objet n°2 : Suppression du pastillage en zone agricole <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour être en compatibilité avec les évolutions législatives 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°3 : Ajustement des emplacements réservés <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les mettre à jour selon les nouveaux projets, mais également suite à l'évolution du parcellaire, et en cohérence avec la réalité territoriale actuelle 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 4- Extrait du règlement graphique • 2.1- Liste des emplacements réservés
Objet n°4 : Ajout de bâtiments pouvant changer de destination <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour rectifier une erreur matérielle lors de l'approbation du PLU en vigueur en date du 29/11/2011 ○ Pour permettre le changement de destination d'une construction au cœur d'un hameau 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°5 : Suppression de l'ensemble des périmètres de protection et de précaution de 100m autour des exploitations agricoles <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour mettre à jour le règlement graphique selon l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°6 : Suppression de la localisation des poteaux incendie sur le règlement graphique <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour mettre en cohérence le règlement graphique avec les éléments obligatoires présents sur un règlement et pour assurer l'exactitude des données du règlement graphique ○ Pour rectifier une erreur matérielle lors de l'approbation du PLU en vigueur en date du 29/11/2011 au niveau du hameau « Guillou » 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°7 : Mise à jour des périmètres de la zone inondable <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour mettre à jour le règlement graphique selon la réalité territoriale 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 4- Extrait du règlement graphique
Objet n°8 : Agrandissement du secteur 1AUa et création d'une orientation d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour maîtriser l'aménagement du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> • 1- Rapport de Présentation • 2- Règlement écrit • 3- Extrait des OAP • 4- Extrait du règlement graphique

Objet n°9 : **Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2Aub et création d'une orientation d'aménagement**

- Pour répondre à la croissance démographique de la commune

- 1- Rapport de Présentation
- 2- Règlement écrit
- 3- Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 4- Extrait du règlement graphique

La carte ci-dessous situe les sites faisant l'objet de la modification du PLU.



Localisation des objets de la modification du PLU

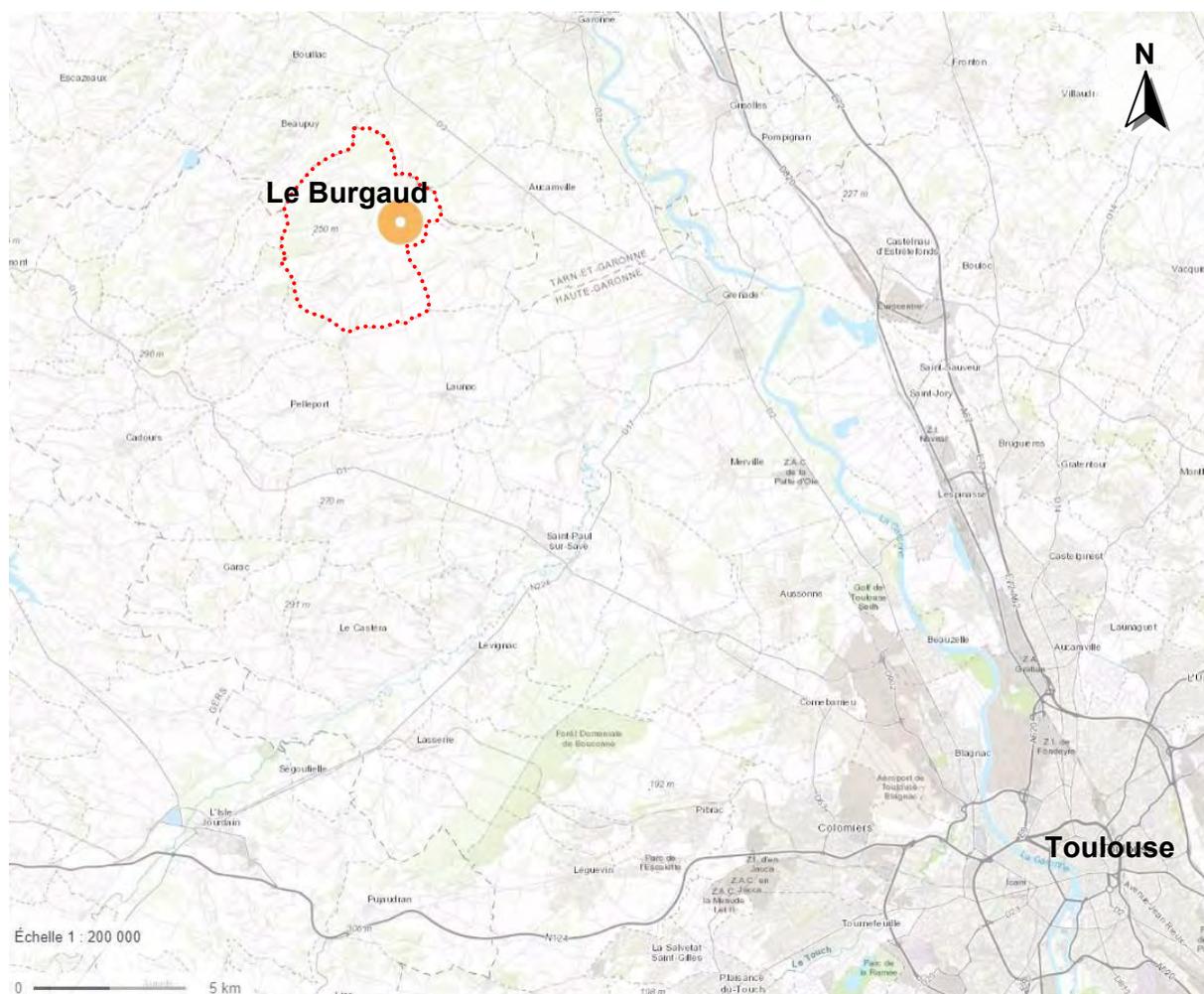
Source : Géoportail

Certains éléments de la modification ne sont pas localisés en raison de ne pas pouvoir être représentés, à savoir les certaines dispositions réglementaires ajustés (objet n°1) ou en raison d'être localisé sur l'ensemble du territoire communal, à savoir les poteaux incendies (objet n°6) et la suppression du pastillage de la zone agricole (objet n°2).

3 CONTEXTE DE LA MODIFICATION

3.1 CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Le Burgaud est une commune de 939 habitants au recensement de l'INSEE en 2015, située au Nord-Ouest de la Haute-Garonne, à la limite entre le département du Tarn-et-Garonne et de la Haute-Garonne. Le dernier recensement communal indique que la commune a atteint les 960 habitants en 2017. A environ 40 km au Nord de Toulouse, la commune est rattachée au canton de Grenade et à la communauté des Hauts Tolosans, issue de la fusion de Save & Garonne et des Coteaux de Cadours. La superficie communale est de 2418 hectares soit 24,18 km².



Situation de la commune

Source : Géoportail

La commune de Le Burgaud est concernée par le SCoT Nord Toulousain adopté le 4 juillet 2011 et modifié le 20 décembre 2016. Les objectifs stratégiques qui y sont développés afin de définir l'orientation du territoire jusqu'en 2030 sont les suivants :

- Accueillir en ménageant le territoire,
- Préserver richesses et identité rurales,
- Renforcer les fonctions économiques sur le territoire,
- Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous,
- Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants.

3.2 CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

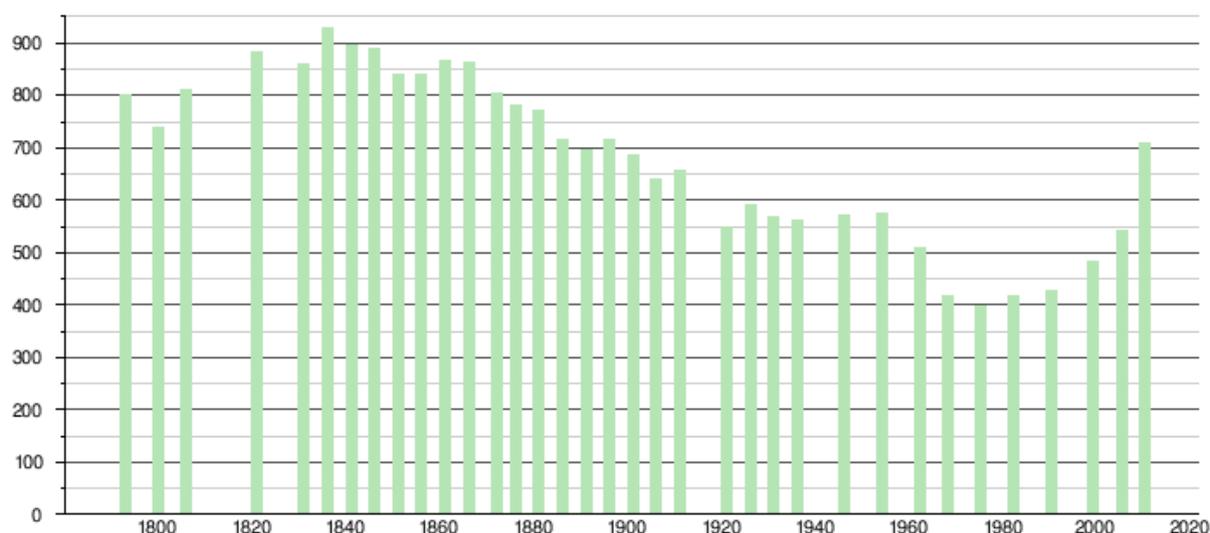
La commune de Le Burgaud connaît un développement croissant et important de sa population depuis les dernières vingt dernières années, grâce notamment à sa situation à proximité de l'agglomération toulousaine et du cadre rural et paysager à l'écart des profonds bouleversements qui ont suivi le développement de la capitale régionale toulousaine.

Ainsi, tel que le font apparaître le tableau et l'histogramme ci-après, la commune de Le Burgaud a gagné 541 habitants depuis 1982 (soit + 129% en 35 ans soit 3,68% en moyenne par an), après avoir connu une longue période de décroissement de sa population depuis la moitié du 19^{ème} siècle jusque dans les années 70. Sur la période 2005 – 2015, le taux d'accroissement de population de la commune est de 7,3% en moyenne par an.

	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2009	2014	2015	2017
Population	419	397	419	429	484	542	664	915	939	960

Evolution de la population depuis 1968

Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis INSEE à partir de 2006



Histogramme de l'évolution démographique

Sources : Ldh/EHESS/Cassini jusqu'en 1999 puis INSEE à partir de 2006

Cet accroissement de la population s'est traduit par un noyau aggloméré ancien, par un habitat rural développé autour des exploitations agricoles et par un habitat pavillonnaire

implanté récemment le long des voies d'accès créant un étirement du village sans profondément nuire à son identité.

L'objectif en matière de capacité d'accueil de population indiqué au sein du PADD de la commune du PLU en vigueur est de maintenir le rythme de construction durant les 15 prochaines années afin d'atteindre 900 habitants environ à l'horizon 2020, (ce qui est d'ores-et-déjà le cas depuis 2014) et 1100 environ habitants à l'horizon 2030. Ainsi, en 2010, la commune accueillait 692 habitants. En 7 ans, environ 250 individus de plus sont venus habiter sur la commune.

3.3 CONTEXTE AGRICOLE, URBAIN, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

Urbanisation et agriculture

Le territoire communal est situé entre les dernières terrasses de la Garonne au relief peu accentué, proche de 160 à 170 mètres d'altitude, où domine l'horizontalité et dont les terres sont propices depuis le Moyen-Age à l'agriculture céréalière et l'élevage en pâture. Il est bordé, sur sa partie Ouest, d'un relief plus marqué, généralement de collines aux sommets boisés qui annoncent les coteaux de Lomagne. Les ruisseaux de La Goutoule, l'Echarnaud et le Marguestau parcourent la commune avant de rejoindre la Garonne. L'urbanisation s'est principalement localisée autour du noyau urbain historique qui s'est structuré initialement autour de l'Eglise Saint-Jean-Baptiste alors fortifiée. Le noyau historique s'est développé ensuite à proximité de l'église et de la halle le long de trois axes importants de communication.

L'agriculture intensive prédomine sur la commune caractérisée par de larges espaces ouverts destinées principalement aux cultures céréalières. La trame bocagère constituée de haies et de grands alignements d'arbres a disparu sur une grande partie du territoire communal à l'exception de sa partie Ouest où coteaux boisés et parcelles cultivées alternent harmonieusement.

Les traces du maillage bocager y subsistent encore sous formes de haies composées d'une strate arborée et arbustive (arbres de haut-jet, cornouillers, aubépines, frênes, lilas, aubépines, ...) bordant le parcellaire agricole sur les flancs et les bas de coteaux.

Trame bleue et verte

Le SCoT Nord Toulousain a identifié sur le territoire communal les espaces naturels suivants à préserver :

- Des espaces naturels remarquables, principalement à l'Ouest correspondant au bois du Burgaud et aux coteaux de la commune,
- Des espaces naturels de qualité notable, principalement le long du ruisseau de Marguestaud,
- Des continuités écologiques vertes, principalement le long des cours d'eaux maillant le territoire, d'Est en Ouest notamment le long du ruisseau de la Goutoule, du ruisseau de Marguestaud, du ruisseau de Larrivet et de l'Echarnaud,
- Des portions de continuité écologique sous contrainte (recommandation), au Sud-Ouest et au Sud de la commune à hauteur du ruisseau de Larrivet,
- Des paysages ruraux de qualité à hauteur de la limite communale avec la commune de Launac, à hauteur du chemin de Laroque, offrant une perspective paysagère sur l'espace agricole.



Les orientations spatialisées du SCoT Nord Toulousain

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

Par ailleurs, la commune ne possède pas de zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) mais renferme des ZNIEFF de type I (« N° 730010264 – « Bois du Burgaud, du fonzau, et du galembrun ». L'ensemble de ces éléments se rassemble à l'Ouest du territoire communal à hauteur du bois du Burgaud.

4 LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Conformément à l'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 et le programme d'orientations et d'actions.* »

Conformément à l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.* »

Comme l'indique l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ne nécessite pas une révision si les évolutions projetées si :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Ces dispositions ont été vérifiées préalablement. Les évolutions souhaitées sont possibles par une modification.

D'après l'article L153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

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

Dans le cas présent, la modification porte sur des projets (ouverture à l'urbanisation) et des ajustements réglementaires qui majorent de plus de 20% les possibilités de construire.

De plus, les points précités ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable.

Pour mémoire, celui-ci se décline sous la forme 7 intentions, à savoir :

- Classer en zone naturelle, la plupart des espaces boisés à forts enjeux environnementaux et paysagers.
- Classer en zone agricole, sur tout le territoire communal, les espaces à bon potentiel agricole afin de préserver l'activité agricole et le caractère rural et paysager de la Commune.
- Identifier sur tout le territoire communal un certain nombre de constructions non habitées et d'origine agricole, présentant un intérêt architectural ou patrimonial à préserver et valoriser.

- Autoriser le camping à la ferme, les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes dans la zone agricole et dans la zone naturelle pour développer l'activité agro-touristique.
- Préserver les chemins ruraux et les développer en recréant des continuités pour "modes doux" de déplacements.
- Hors du village, limiter fortement la constructibilité au bâti existant.
- Sur le village centre de Le Burgaud :
 - Élargir le territoire du bâti continu en son centre,
 - Développer l'urbanisation sur les creux du tissu urbain existant,
 - Poursuivre ce développement sur l'Ouest de la R.D. 47 autour des nouveaux équipements afin de finaliser l'intégration du hameau de "Padouenc" et sa transformation en quartier urbain ouvrant l'entrée Sud du village,
 - Réserver des emplacements nécessaires pour les équipements publics (avec une priorité pour les équipements sportifs et de plein air),
 - Préserver l'ensemble de jardins potagers à côté du groupe scolaire,
 - Utiliser principalement des zones AU (à urbaniser) afin de permettre à la collectivité de maîtriser au moindre coût son développement mais également son rythme, par la :
 - La mise en œuvre d'une zone 1 AU ouverte à l'urbanisation immédiate permettant la maîtrise du foncier et la création de dessertes irrigant ces futurs quartiers.
 - La prévision de zones 2 AU non ouvertes à l'urbanisation immédiate pour finaliser le développement ultérieur de la Commune,
 - Implanter volontairement deux des trois zones 2 AU au cœur même du village, en bordure du noyau ancien, afin de pouvoir, à l'avenir, donner une nouvelle dynamique d'ordre central à ce village.

5 JUSTIFICATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION

5.1 OBJET N°1 : AJUSTEMENT DE CERTAINES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

5.1.1 Justification de la réalisation du projet

La présente modification a pour objet l'ajustement de certaines dispositions réglementaires du règlement écrit de la commune afin de :

- Corriger certaines dispositions réglementaires posant aujourd'hui problème dans l'application du droit des sols,
- Réaliser un toilettage et une mise à jour de plusieurs articles, notamment pour tenir compte des dernières évolutions réglementaires dont :
 - L'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I du code de l'urbanisme,
 - La Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 permettant de définir des performances énergétiques et environnementales renforcées et des obligations pour les secteurs ouverts à l'urbanisation en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques,
 - La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 concernant la suppression des règles de Coefficient d'Occupation des Sols (article n°14) et de la superficie minimale de terrain constructible (article n°5),
 - La Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques concernant la suppression du pastillage en zone naturelle et agricole.

5.1.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU

Les dispositions réglementaires et les articles suivant du **règlement écrit** sont ajustés :

- Dans l'ensemble du règlement écrit :

La notion de **Surface Hors Œuvre Nette** est supprimée au profit de la notion de surface de plancher.

Les **références aux articles du code de l'urbanisme** ayant évolué suite aux diverses évolutions législatives ont été mises à jour notamment au sein des dispositions générales et au sein des dispositions applicables à chaque zone en lien avec la localisation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme et avec les changements de destination au titre de l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme.

Les **articles n°15** « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales » et **n°16** « Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques » sont ajoutés pour toutes les zones.

Les dispositions au sein des **articles n°5** « caractéristiques des terrains » et **n°14** « Coefficient d'Occupation des Sols » sont supprimés pour toutes les zones et remplacés par la mention « article supprimé par la loi ALUR ». Ceci engendre également des ajustements au sein des articles n°9 « emprise au sol » et n°10 « hauteur des constructions » au sein des zones où les articles n°5 et N°14 étaient réglementés au PLU en vigueur à savoir : la zone Ub et 1AU (cf. : ci-après ajustement explicité pour chaque zone).

- Dans la zone Ua :

L'article Ua 6 « implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies » précise l'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'emprise publique par la mention « sans balcon » afin de préserver l'identité du tissu urbain caractérisé par l'alignement du bâti par rapport à l'emprise publique. Par ailleurs, il est précisé que les constructions existantes sont définies par rapport à la date d'approbation du PLU et qu'une implantation en retrait de l'alignement est autorisée pour les constructions nouvelles avec balcon. L'article est également complété afin de préciser la distance d'implantation des piscines enterrées et non couvertes par rapport aux voies ou emprises publiques.

L'article Ua 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » précise l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives par la mention « principale » afin de dissocier les règles d'implantation des constructions principales et celles des annexes. Afin d'aider à la compréhension de la règle, des schémas ont été ajoutés. Enfin, les distances d'implantation des piscines enterrées et non couvertes par rapport aux limites séparatives sont supprimées.

L'article Ua 11 « aspect extérieur des constructions » est complété par une précision sur le respect des délais légaux (certificat d'achèvement des travaux) concernant les enduits des constructions.

- Dans la zone Ub :

L'article Ub 9 « emprise au sol » est réglementé par une emprise au sol maximale de 0,1. Ainsi par l'ajustement de cet article suite à la suppression des articles n°5 et n°14 du règlement écrit, la commune vise à limiter les nouvelles possibilités de densification afin de garantir une certaine qualité du cadre de vie et une cohérence dans le tissu urbain. Ainsi, le choix de la commune a été d'établir des réglementations équivalentes à ce que permettait le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie minimale de terrain constructible en vue d'une réflexion globale lors d'une révision générale ultérieure du PLU afin de respecter la densité prescrite par le SCoT Nord Toulousain (prescription 116) à savoir 10 à 20 logements/ha et 1000 à 1800m² de surface de plancher/ha étant donné que la commune constitue une commune « autres communes avec assainissement collectif ».

Les constructibilités des zones avant et après la loi ALUR :

PLU Zone Ub avant la loi ALUR	
Principales règles	<p><u>Superficie minimale des terrains constructibles</u> = pas réglementé sauf terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif à 2500m²</p> <p><u>Hauteur</u> = 7m à la panne sablière ou à l'acrotère et R+1 maximum</p> <p><u>CES</u> = non règlementé</p> <p><u>COS</u> = 0,2</p>
Unité foncière moyenne	1000 m ²
Constructibilité maximale (habitat)	Surface de plancher maximale de 200m ²

PLU Zone Ub après la loi ALUR	
Principales règles	<p><u>Hauteur</u> = 7m à la panne sablière ou à l'acrotère et R+1 maximum</p> <p><u>CES</u> = 0,1</p>
Unité foncière moyenne	1000 m ²
Constructibilité potentielle maximale (habitat)	Emprise au sol maximal de 100m ² soit une surface de plancher maximale de 200m ²

L'article Ub 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin de clarifier la rédaction concernant les plantations des aires de stationnement non couvertes.

- Dans la zone 1AU :

L'article 1AU 3 « Accès et voirie » est ajusté afin de garantir les exigences de la sécurité et la santé publique et de réglementer les voiries en impasse.

L'article 1AU 9 « emprise au sol » est réglementé par une emprise au sol maximale de 0,1. Ainsi par l'ajustement de cet article suite à la suppression des articles n°5 et n°14 du règlement écrit, la commune vise à limiter les nouvelles possibilités de densification afin de garantir une certaine qualité du cadre de vie et une cohérence dans le tissu urbain. Ainsi, le choix de la commune a été d'établir des réglementations équivalentes à ce que permettait le Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie minimale de terrain constructible en vue d'une réflexion globale lors d'une révision générale ultérieure du PLU afin de respecter la densité prescrite par le SCoT Nord Toulousain (prescription 116) à savoir 10 à 20 logements/ha et 1000 à 1800m² de surface de plancher/ha étant donné que la commune constitue une commune « autres communes avec assainissement collectif ».

Les constructibilités des zones avant et après la loi ALUR :

PLU Zone 1AU avant la loi ALUR	
Principales règles	<p><u>Superficie minimale des terrains constructibles</u> = pas réglementé sauf terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif à 2500m²</p> <p><u>Hauteur</u> = 7m à la panne sablière ou à l'acrotère et R+1 maximum</p> <p><u>CES</u> = non règlementé</p> <p><u>COS</u> = 0,2</p>
Unité foncière moyenne	1000 m ²
Constructibilité maximale (habitat)	Surface de plancher maximale de 200m ²

PLU Zone 1AU après la loi ALUR	
Principales règles	<p><u>Hauteur</u> = 7m à la panne sablière ou à l'acrotère et R+1 maximum</p> <p><u>CES</u> = 0,1</p>
Unité foncière moyenne	1000 m ²
Constructibilité potentielle maximale (habitat)	Emprise au sol maximal de 100m ² soit une surface de plancher maximale de 200m ²

L'article 1AU 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin de clarifier la rédaction concernant les plantations des aires de stationnement non couvertes.

- Dans la zone 2AU :

L'article 2AU 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin de clarifier la rédaction concernant les plantations des aires de stationnement non couvertes.

- Dans la zone A¹ :

L'article A 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » est complété par une précision concernant la réglementation des piscines par la mention « toutes installations incluses ».

L'article A 6 « implantation des constructions par rapport aux emprise publiques et aux voies » est ajusté afin d'indiquer la distance de retrait minimum à respecter par rapport à l'emprise publique.

L'article A 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » est ajusté afin de clarifier les constructions devant respecter le retrait d'implantation par rapport aux limites séparatives ainsi que les cas spécifiques ne respectant pas celui-ci.

¹ Il est à souligner que les dispositions du règlement en zone A tiennent compte des observations émises par la CDPENAF et de la chambre d'agriculture.

L'article A 11 « aspect extérieur des constructions » est ajusté afin de préciser les pentes de toiture pour les couvertures en verre et les panneaux solaires mais également afin de préciser la réglementation en matière de clôtures.

- Dans la zone N :

L'article N 11 « aspect extérieur des constructions » est ajusté afin de préciser les pentes de toiture pour les couvertures en verre et les panneaux solaires.

Enfin, un **lexique** a été ajouté à la fin du règlement écrit afin de faciliter la lecture de certaines dispositions réglementaires.

5.1.3 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.2 OBJET N°2 : SUPPRESSION DU PASTILLAGE EN ZONE AGRICOLE**5.2.1 Justification de la réalisation du projet**

Représentant l'habitat diffus de la commune, les secteurs Ah du PLU en vigueur sont éparpillés au sein des espaces agricoles de la commune. Au regard des simplifications engendrées par les dispositions issues de la Loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques concernant la suppression du pastillage en zone naturelle et agricole, les secteurs Ah relatifs à l'habitat dispersé dans la zone agricole sont supprimés et reclassés en zone agricole « A ». La suppression du pastillage permet de généraliser la réalisation des extensions et des annexes des constructions d'habitation sur l'ensemble de la zone « A ».

5.2.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU**5.2.2.1 Sur le règlement écrit**

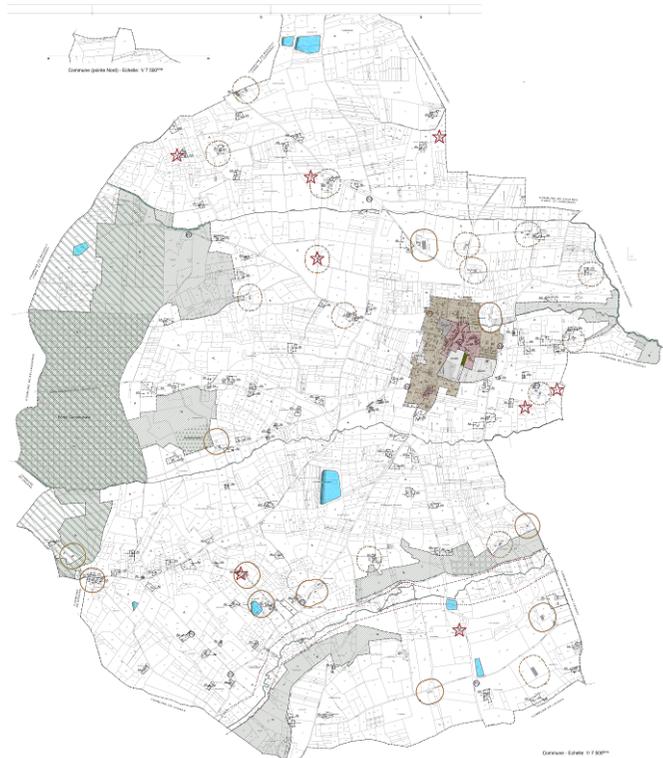
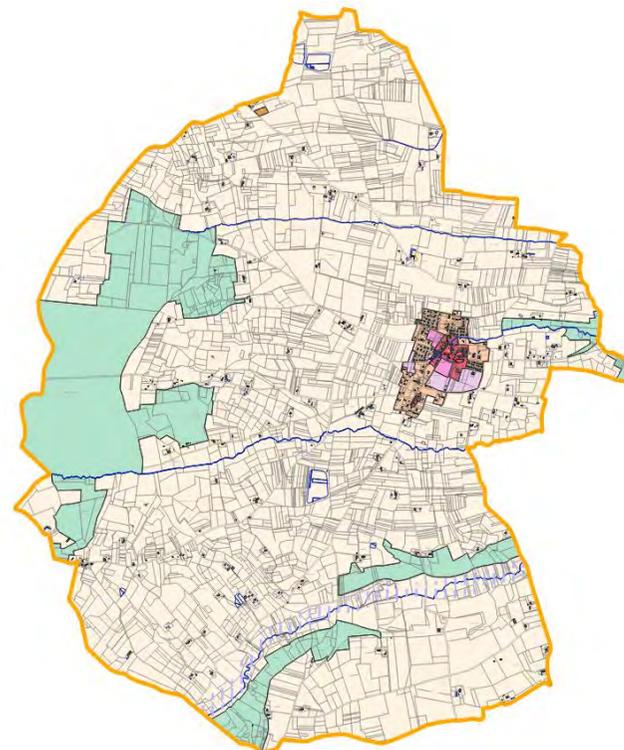
Le règlement nécessite les ajustements suivants afin d'être en cohérence avec les exigences demandées suite à la suppression du pastillage en zone naturelle et agricole :

Article concerné	Rédaction après modification du PLU indiquée en rouge	Justification
Zone A		
Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Sont admis :</p> <p>1 - Les constructions ou les changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole et localisées au maximum à 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole ou forestière ; - Que l'habitation soit localisée à proximité des bâtiments d'exploitation, c'est-à-dire à une distance maximale de 100 mètres ; - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>2 - Les piscines (toutes installations incluses) à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de l'habitation principale.</p> <p>7- L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (Ah) à condition de rester dans le volume existant de la construction et/ou avec une seule possibilité d'extension limitée à 40 m².</p> <p>7- Les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à la</p>	<p>Suite à la suppression du pastillage au sein de la zone agricole, l'article A 2 est complété afin d'autoriser les constructions d'habitation sous certaines conditions et notamment d'être indispensable à l'activité agricole et forestière mais également de réglementer les annexes et les extensions pour les constructions d'habitations existantes et nouvelles.</p>

	<p>création de retenues d'eau ou à la réduction de risque d'inondation.</p> <p>8- Les annexes des constructions d'habitation avec une surface de plancher maximale (toutes annexes confondues) de 50 mètres² et les extensions des constructions d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec une surface de plancher de 200 mètres² maximum (existant + extension).</p> <p>9- Dans toutes les zones inondables sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :</p> <p>En zone inondable, en aléa fort, sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les serres tunnels à condition : <ul style="list-style-type: none"> ▪ D'être nécessaires à l'exploitation agricole ; ▪ De permettre la transparence hydraulique ; ▪ De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux. • Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>Autres cours d'eau identifiés sur le règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau. 	
Article 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Toute construction et tout aménagement (et/ou seule extension limitée à 40 m² pour les zones Ah) doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ou de telle manière qu'elle ne diminue pas le retrait existant si ce retrait est inférieur à 5m de la limite séparative.</p> <p>Les extensions doivent être implantée à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives ou à l'alignement de l'existant.</p> <p>Les annexes doivent être implantée à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.</p>	<p>L'article A7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » est complété, suite à la suppression du pastillage au sein de la zone agricole, afin de réglementer la distance entre les constructions d'habitation et leurs annexes.</p>
Article 8 – Implantation des constructions	<p>Non réglementé.</p> <p>Les annexes des constructions d'habitation, (piscine y compris) doivent être implantées à 30 mètres maximum de tous points de</p>	<p>L'article A 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » est</p>

les unes par rapport aux autres sur une même propriété	la construction principale.	complété, suite à la suppression du pastillage au sein de la zone agricole, afin de réglementer la distance entre les constructions d'habitation et leurs annexes.
Article 9- Emprise au sol	<p>Non réglementé.</p> <p>L'extension des constructions à destination d'habitations est autorisée dans la limite de 30% en plus de la surface de plancher existante.</p> <p>L'emprise au sol totale des constructions d'habitations existantes et de leurs extensions doit être de 200m² maximum (existant + extension).</p> <p>Les annexes non accolées des constructions à destination d'habitations (hors piscine) doivent être d'une surface de plancher totale de 50m² au maximum. L'emprise au sol totale des annexes (toutes annexes confondues) aux habitations est fixée à 50m².</p> <p>L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 60m² pour le bassin (hors plages).</p>	<p>L'article A 9 « emprise au sol » est réglementé en matière de volumétrie des constructions d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes, en accord avec la suppression du pastillage dans la zone agricole.</p>
Article 10 – Hauteur des construction	<p>La hauteur des constructions ne peut pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage agricole : <ul style="list-style-type: none"> o 11 mètres mesurés hors tout, à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. - Pour les constructions à usage d'habitation des agriculteurs : <ul style="list-style-type: none"> o 7 mètres mesurés sur panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. - Pour l'aménagement et/ou l'extension des constructions d'habitations existantes repérées en Ah : Pas de dépassement des hauteurs des constructions existantes. - Pour les annexes liées à des constructions d'habitations : <ul style="list-style-type: none"> o 4m au maximum mesuré sur panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. <p>Des hauteurs différentes seront admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié pour des raisons techniques.</p>	<p>L'article A 10 « hauteur des constructions » est ajusté concernant la hauteur des extensions et des annexes des constructions d'habitations, en accord avec la suppression du pastillage dans la zone agricole.</p>
Article 11 –	Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.	L'article A 11 « Aspect extérieur des constructions »

<p>Aspect extérieur des constructions</p>	<p>1 - Toitures :</p> <p>La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe. Exception peut être faite pour les constructions à vocation agricole qui peuvent recevoir du bac acier ou autre revêtement qui participe d'une architecture industrielle et d'une teinte non agressive du point de vue du paysage.</p> <p>Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.</p> <p>Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.</p> <p>Les couvertures en verre sont acceptées et considérées comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 35 %.</p> <p>Les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.</p> <p>2 - Clôtures :</p> <p>Les murs pleins en clôture au delà de 0,20 m de haut sont interdits.</p> <p>En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux.</p> <p>Les clôtures doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant, - Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,60m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal. <p>Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.</p>	<p>est ajusté concernant les toitures et les clôtures en accord avec la suppression du pastillage dans la zone agricole.</p>
---	---	--

5.2.2.2 Sur le règlement graphique**Règlement graphique avant modification**
(Document sans échelle)**Règlement graphique après modification**
(Document sans échelle)

	Avant Modification	Après modification	
Libelle	Ha	ha	différence
A	1954,31	1990,24	35,93
Ah	35,93	0	-35,93
TOTAL	1990,24	1990,24	0,00

5.2.1 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.3 OBJET N°3 : AJUSTEMENT DES EMBLEMES RÉSERVÉS

5.3.1 Localisation et caractéristiques des sites

Le PLU en vigueur compte neuf emplacements réservés. La présente modification du PLU a pour objectif de modifier l'emplacement réservé n°4 à destination de la station d'épuration, d'ajouter deux emplacements réservés supplémentaires et d'en supprimer sept (n°1,2,3,6,7,8,9).

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie Approximative
1	"Pebernat"	Commune	1 233 m ²
2	"Endanis"	Commune	1 173 m ²
3	Sud-Ouest du cimetière	Commune	320 m ²
4	"Pebernat"	Commune	10 419 m ²
5	Zone sportive et plein air	Commune	17 260 m ²
6	"Padouenc / Lamenu"	Commune	957 m ²
7	Hameau de "Padouenc"	Commune	675 m ²
8	Entrée Est du village	Commune	550 m ²
9	Entrée Nord du village	Commune	298 m ²

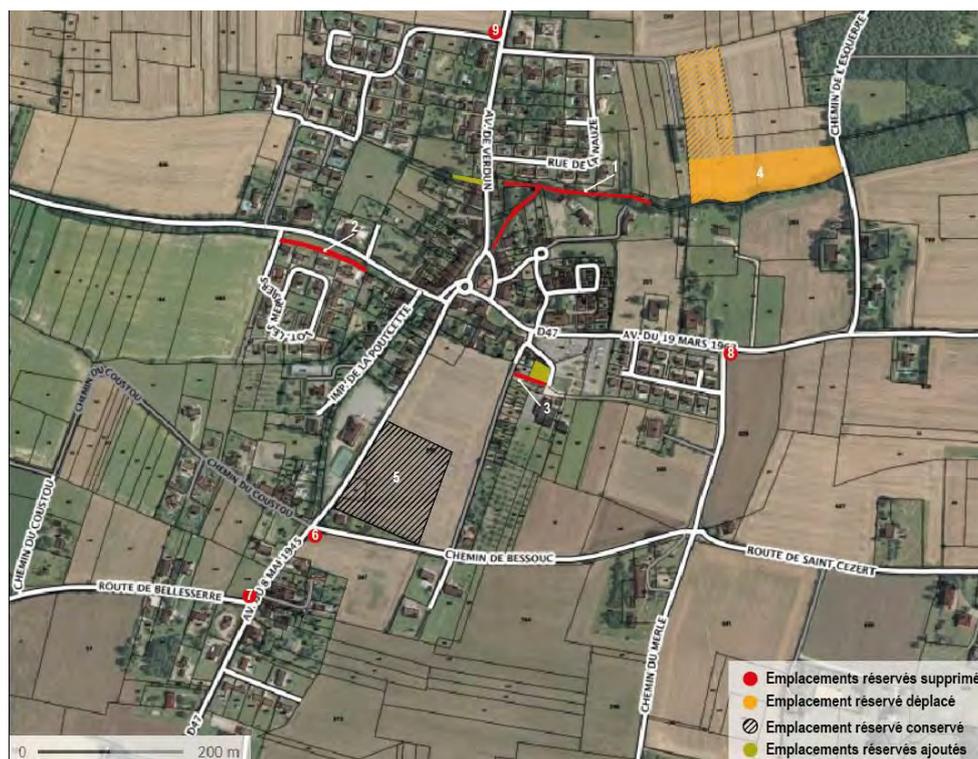
Tableau des emplacements réservés avant la présente modification du PLU

Source : règlement du PLU en vigueur

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative (en m ²)
4	"Pebernat" Emprise nécessaire au passage de la collecte de la station d'épuration du réseau d'assainissement et à la réalisation d'une voie piétonne reliant le village et les bords du ruisseau la "Nauze".	Commune	1233
2	"Endanis" Emprise d'un chemin piétonnier le long du fossé mère offrant de futures continuités vers le bois du Burgaud.	Commune	1173
3	Sud-Ouest du Cimetière Emprise d'un chemin piétonnier entre l'école et le chemin des "jardins potagers".	Commune	320
4	"Pebernat" Réserve foncière pour la réalisation de la station d'épuration, type roseau, et la réalisation d'un espace naturel.	Commune	10419
1	Zone sportive et plein air	Commune	17260
5	Zone sportive et plein air Réserve foncière pour l'aménagement d'une zone sportive à Lamengu	Commune	17260
6	"Padouenc/Lamenu" Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour à l'intersection de la R.D. n° 47 et du chemin communal n° 101.	Commune	957
7	Hameau de "Padouenc" Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour à l'intersection de la R.D. n° 47 et de la R.D. n° 30.	Commune	675
8	Entrée Est du village Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour et l'entrée Est du village, à l'intersection de la R.D. n° 47 et de la R.D. n° 30.	Commune	550
9	Entrée Nord du village Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour et de l'entrée Nord du village, à l'intersection de la R.D. n° 58 et de la sortie du lotissement de "Vignais".	Commune	298
2	Réserve foncière pour l'aménagement de locaux techniques.	Commune	527
3	Réserve foncière pour l'aménagement d'une cheminement doux.	Commune	192

Tableau des emplacements réservés après la présente modification du PLU

Suite à la délibération du 29/08/2018 du Conseil Municipal ayant renoncé à son droit sur l'emplacement réservé n°5, celui-ci est de fait supprimé (voir annexe à l'additif au rapport de présentation)



Localisation des emplacements réservés

Source : Urbactis

5.3.2 Justification de la réalisation du projet

Les emplacements réservés du PLU en vigueur n°1, 2, 3, 6, 7, 8, 9 sont supprimés pour les motifs suivants :

- L'emplacement réservé n°1 et 2 voué respectivement à des cheminements doux sont devenus propriété communale,
- L'emplacement réservé n°3 voué à un cheminement doux n'a plus de réel d'intérêt au regard de l'aménagement du cœur de village avec l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb,
- Les emplacements réservés n°6 à 9 voués à des aménagements de carrefours, ne sont pas d'actualité dans un long terme et seront réévalués lors d'une révision générale ultérieure du PLU.

L'emplacement réservé n°4 du PLU en vigueur est ajusté pour le déplacement et l'agrandissement de la station d'épuration et renuméroté sous le numéro 1 ».

L'emplacement réservé n°5 du PLU en vigueur est renuméroté sous le numéro 5

Deux emplacements réservés sont ajoutés :

- L'un à proximité de l'école et de la mairie, en plein cœur du noyau historique afin d'acquérir des terrains n'appartenant pas à la commune pour agrandir des locaux techniques communaux, numéroté sous le numéro 3.
- L'autre à proximité du secteur ouvert à l'urbanisation 1AUa, donnant accès à l'avenue de Verdun et au cheminement doux créé le long du ruisseau de La Nauze, afin de connecter le lotissement récent avec le centre historique et participer à la création d'un réseau de cheminement doux, numéroté sous le numéro 4.



Localisation des emplacements réservés ajoutés

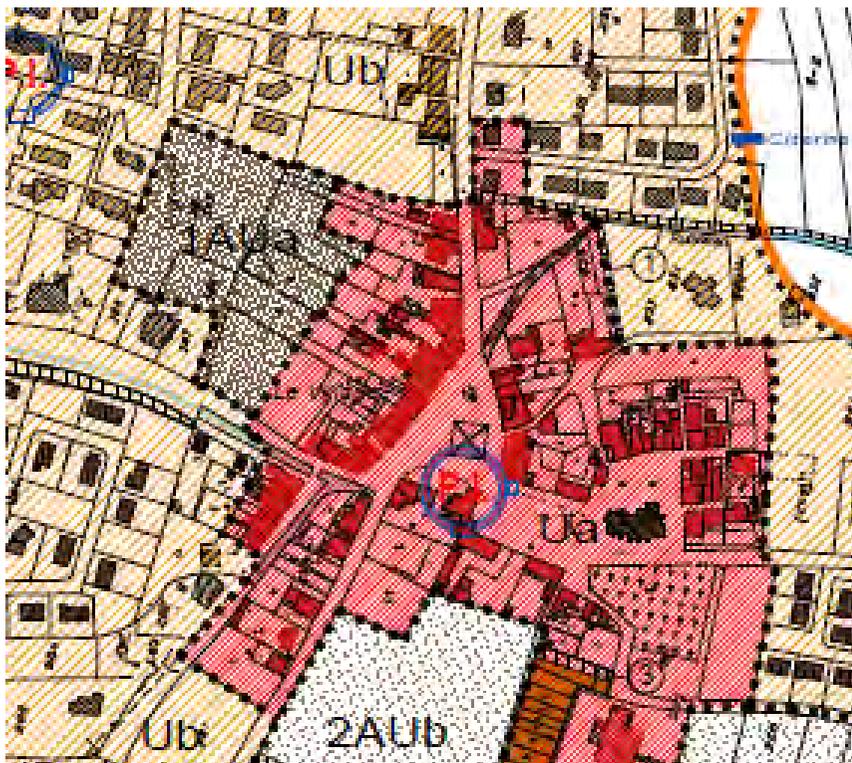
Source : Géoportail

Enfin, il est à préciser que la commune a pris les dispositions en conséquence afin de maîtriser sa capacité au financement de ces emplacements réservés.

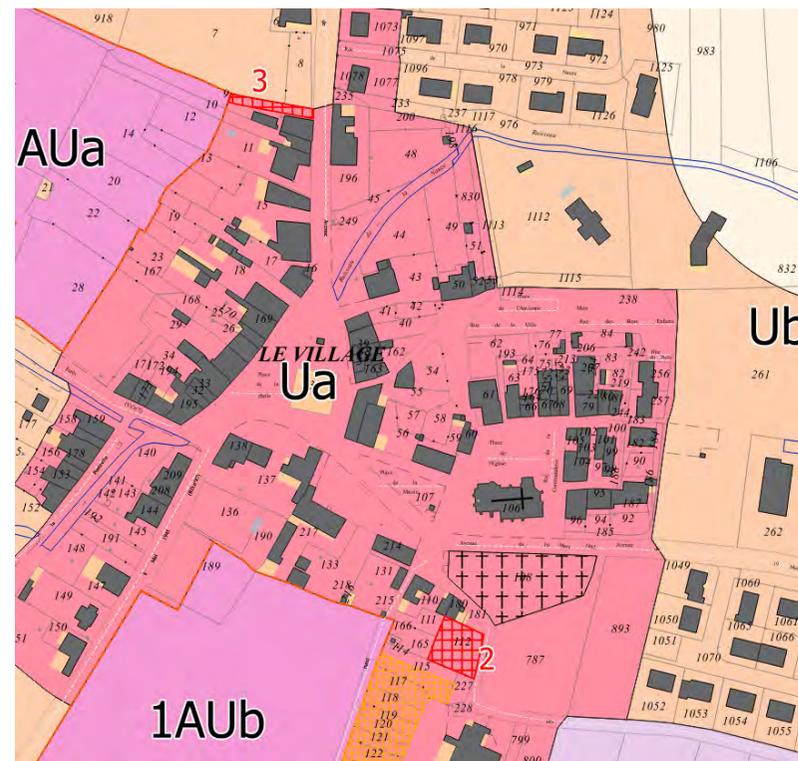
5.3.3 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

Les modifications des emplacements réservés engendrent une modification du **règlement graphique**. L'emplacement réservé n°3 et n°4 sont respectivement de 527 m² et de 192 m². Les surfaces resteront classées en zone Ua.

Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)



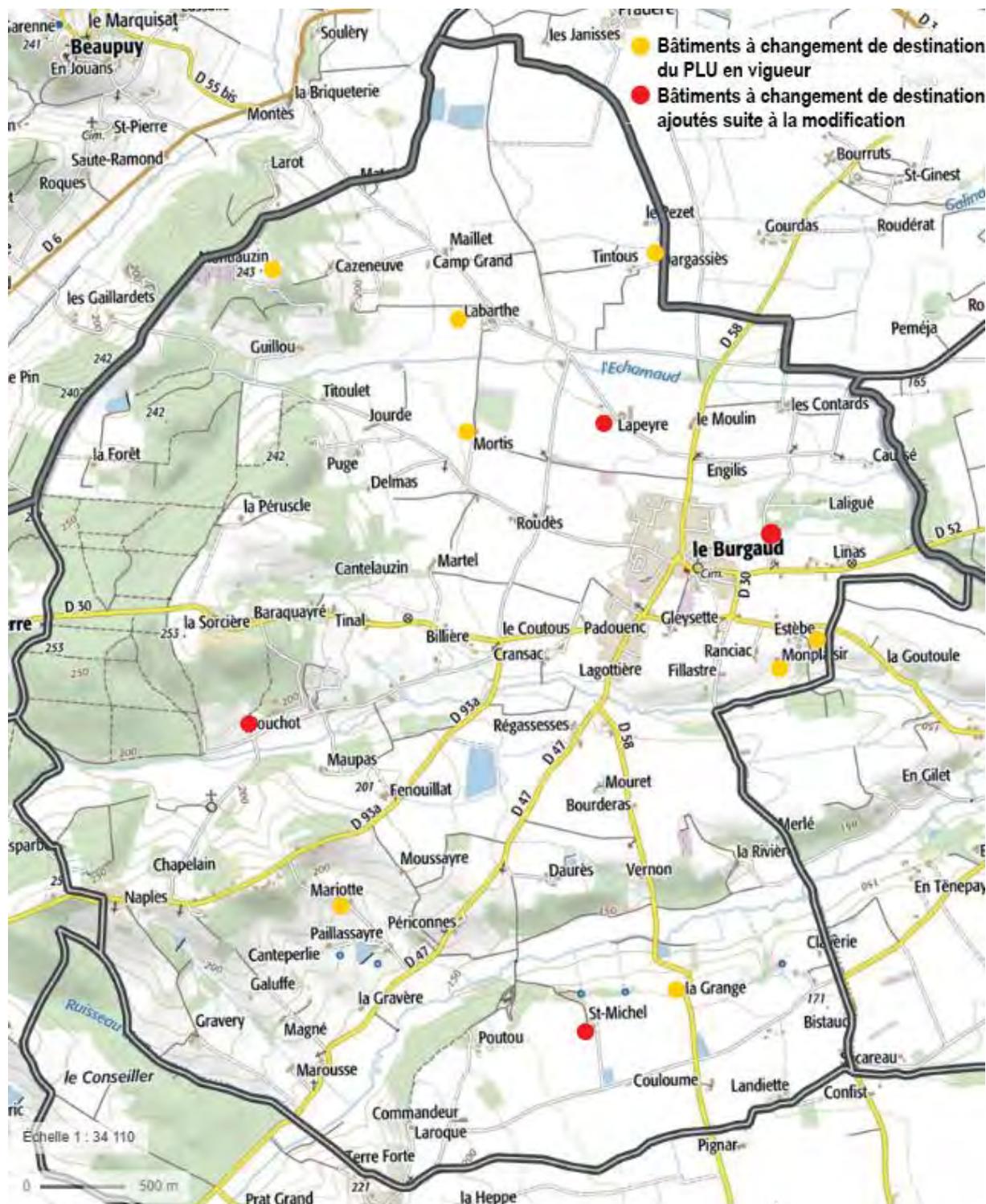
5.3.4 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.4 OBJET N°4 : AJUSTEMENT DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

5.4.1 Localisation et caractéristiques des sites

Huit bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial peuvent changer de destination dans le PLU en vigueur, 4 bâtiments sont à ajouter en tant que bâtiment pouvant changer de destination.



Localisation des bâtiments pouvant changer de destination à l'échelle communale

Source : Géoportail

5.4.2 Justification de la réalisation du projet

Suite à la loi ALUR et la loi d'avenir pour l'agriculture ayant permis d'étendre le dispositif lié au changement de destination à tous les bâtiments existants en zone agricole et naturelle et selon l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination a évolué indiquant que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

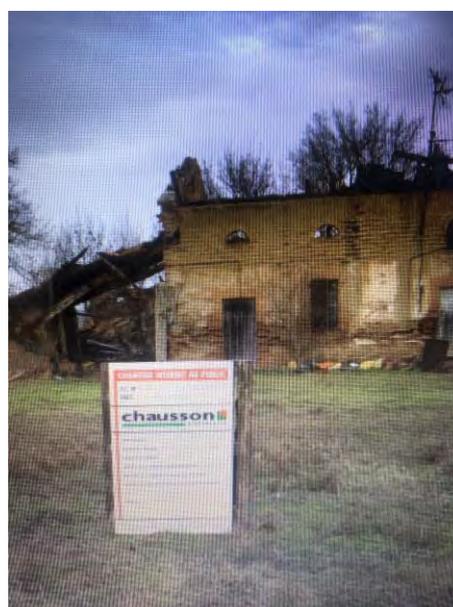
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Ainsi, ceci laisse davantage de possibilités via la suppression de la mention dans le code relative à la notion de qualité patrimoniale. Toutefois, afin de se prémunir du risque de l'usage immodéré des bâtiments pouvant changer de destination, qui peuvent aggraver le mitage, compromettre l'exercice de l'activité agricole ou la protection d'espaces naturels, et augmenter l'objectif de production de logements du PADD, les bâtiments pouvant changer de destination devront répondre aux conditions suivantes :

- Le bâtiment existant ne doit pas être en ruine,
- Le bâti est desservi par les réseaux (eau, électricité, voirie),
- Le changement de destination ne doit pas porter atteinte aux activités de la zone agricole ou impacter les espaces naturels.

Ainsi, 4 bâtiments pouvant changer de destination sont voués à être ajoutés :

- Une construction au lieudit « Saint Michel » : le projet consiste en l'aménagement en habitation²



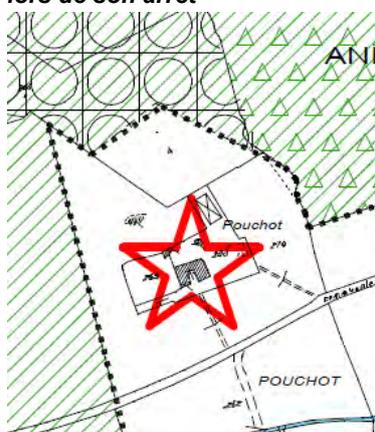
² Il est souligné que conformément aux dispositions de l'article L111-23 du code de l'urbanisme, ce bâtiment dispose de l'essentiel des murs porteurs.

- Une construction au lieudit « Lapeyre » : le projet consiste en l'aménagement en habitation



- Une construction au lieudit « Pouchot » : Il s'agit de rectifier une erreur matérielle lors de la réalisation du dossier d'approbation du PLU en vigueur. En effet, lors de l'arrêt du dossier, le bâtiment était indiqué sur le règlement graphique en tant que tel. Or, sur le règlement graphique du dossier d'approbation, celui-ci n'apparaît bien qu'au sein de la délibération d'approbation du PLU en vigueur, aucune modification à propos des bâtiments pouvant changer de destination n'a été recensée.

**Règlement graphique du PLU en vigueur
lors de son arrêt**



lors de son approbation



- Un bâtiment au lieudit « Peyroutet » : le projet consiste en l'aménagement en habitation



Source : données communales

5.4.1 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

5.4.1.1 Sur le règlement graphique

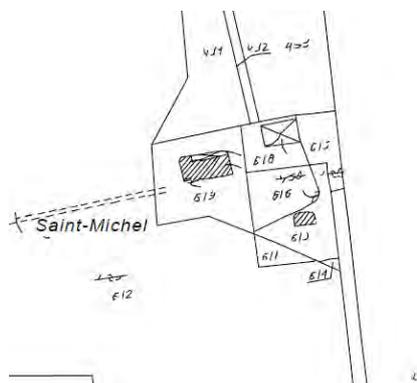
L'ajout des bâtiments pouvant changer de destination engendre une modification du **règlement graphique du fait de leur repérage sur celui-ci. Les bâtiments se situent en zone agricole.** A noter que suite à la numérisation du document du PLU actuel lors de la

présente modification, les bâtiments pouvant changer de destination du PLU en vigueur ont été localisés plus précisément.

Quelques exemples de localisation de changement de destination :

Règlement graphique avant modification

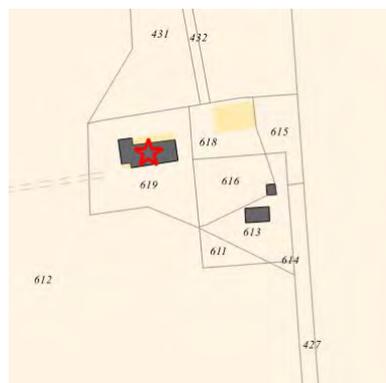
(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



(Document sans échelle)

Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



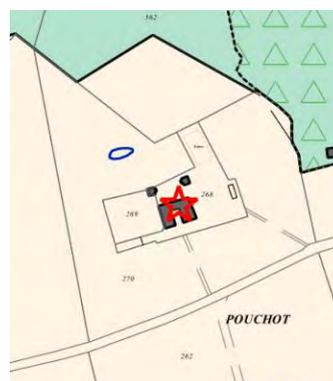
Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



5.4.2 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.5 OBJET N°5 : RÉVISION DE L'ENSEMBLE DES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ET DE PRÉCAUTION DE 100M AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

5.5.1 Justification de la réalisation du projet

Au sein du PLU en vigueur, la commune comporte 28 structures inscrits au sein d'un périmètre de précaution ou de protection dont 27 sont liés à un siège d'exploitation agricole et l'un lié à la station d'épuration.

12 d'entre elles sont inscrites au sein d'un périmètre de protection de 100m et 16 d'entre elles sont inscrites au sein d'un périmètre de précaution de 100m.

Comme la souligné la chambre d'agriculture le report de ces périmètres sur le plan de zonage n'est pas une obligation, d'autant plus que les bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'extension et/ou d'évolution au même titre que la station d'épuration. Aussi pour éviter tout problème d'interprétation lors d'instruction de toute future demande d'autorisation d'urbanisme.

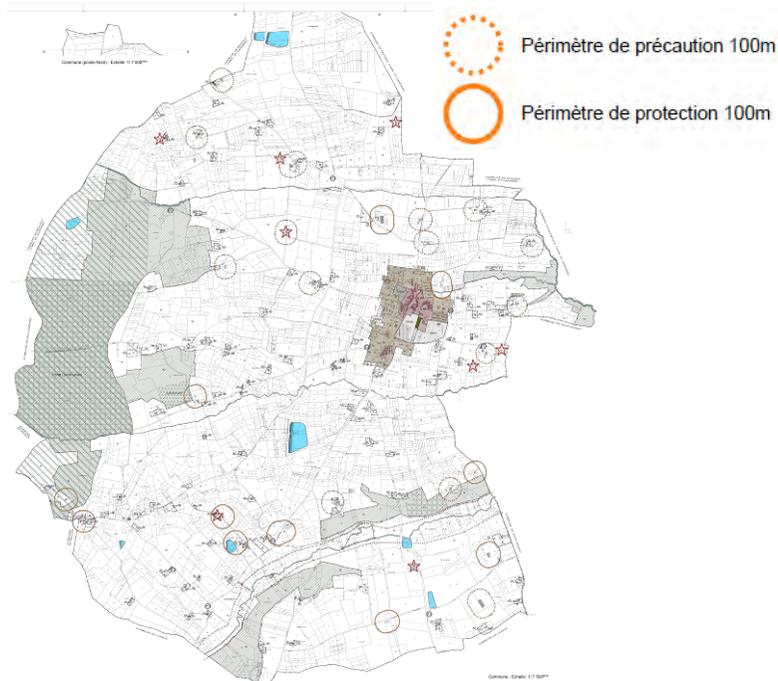
5.5.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU

5.5.2.1 Sur le règlement graphique

L'ajustement des périmètres de protection engendre une modification du **règlement graphique**.

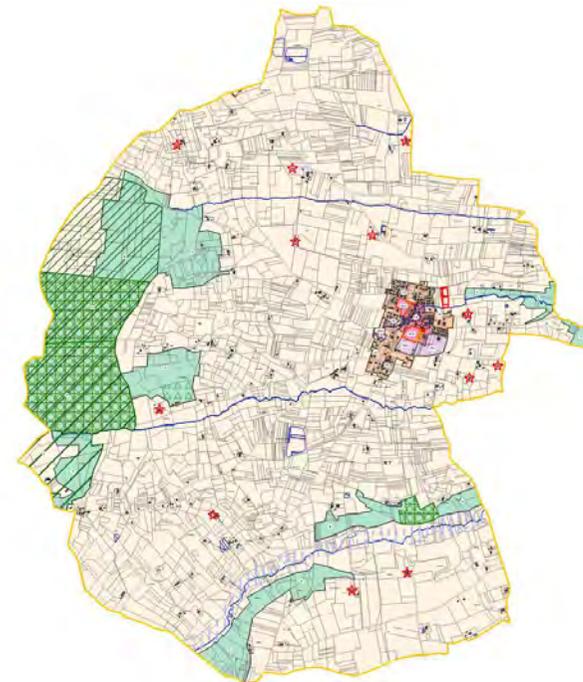
Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)



5.5.3 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.6 OBJET N°6 : SUPPRESSION DES POTEAUX INCENDIE SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE**5.6.1 Justification de la réalisation du projet**

Les poteaux incendie sont retirés du règlement graphique afin de ne pas accélérer le risque d'obsolescence du règlement graphique et afin d'être avec les articles L.151-9 et 10 et R.151-9 et 10 du code de l'urbanisme qui fixe les éléments inscrits sur le règlement graphique. Par ailleurs, les poteaux incendie sont répertoriés au sein du plan des réseaux (AEP – Electricité – Irrigation) du PLU en vigueur.

5.6.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU

Seul le règlement graphique est impacté par cette suppression des poteaux incendie.

Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



 Poteau Incendie

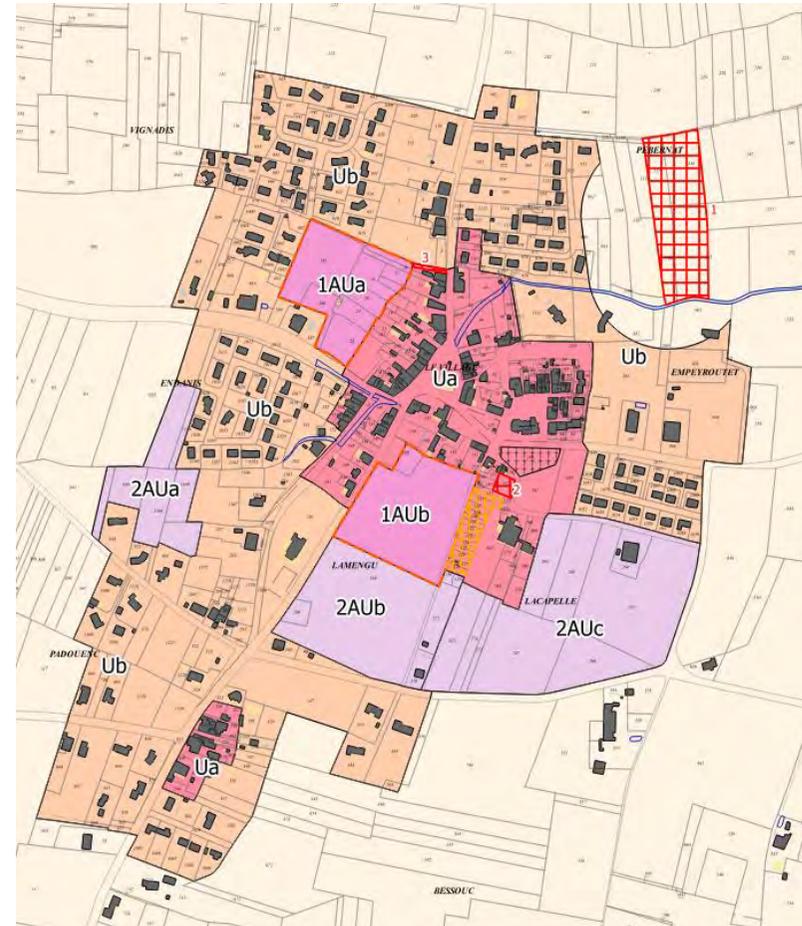
Règlement graphique après modification

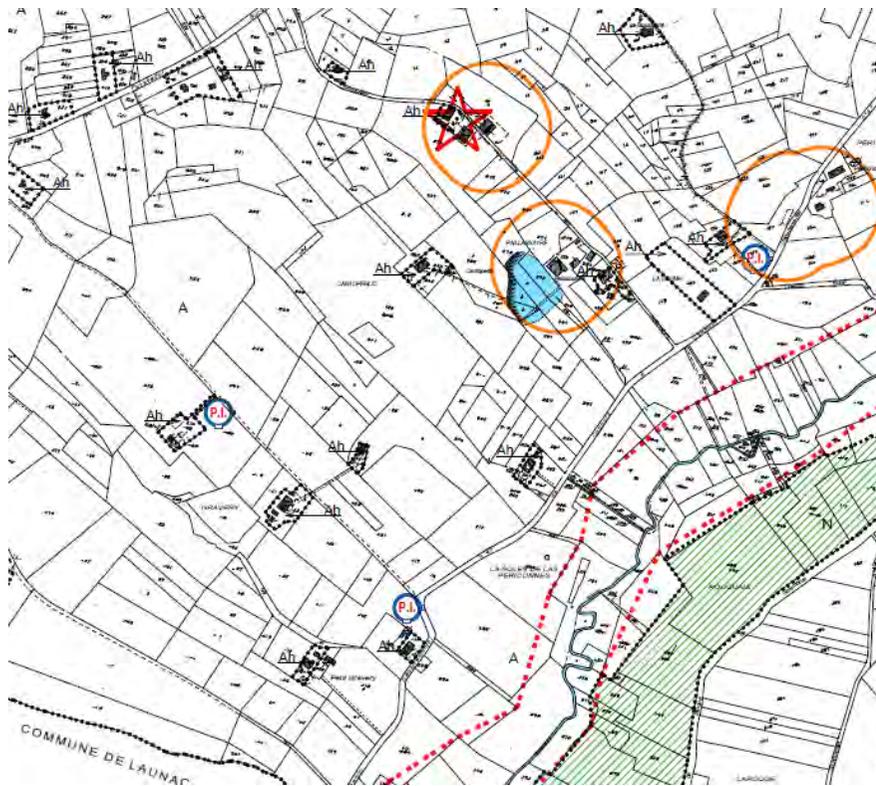
(Document sans échelle)



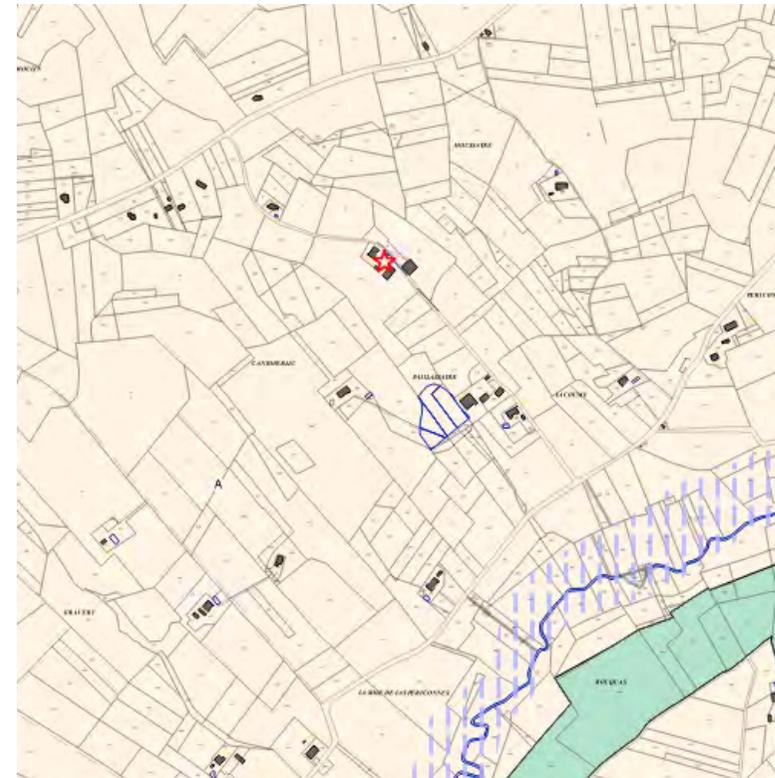


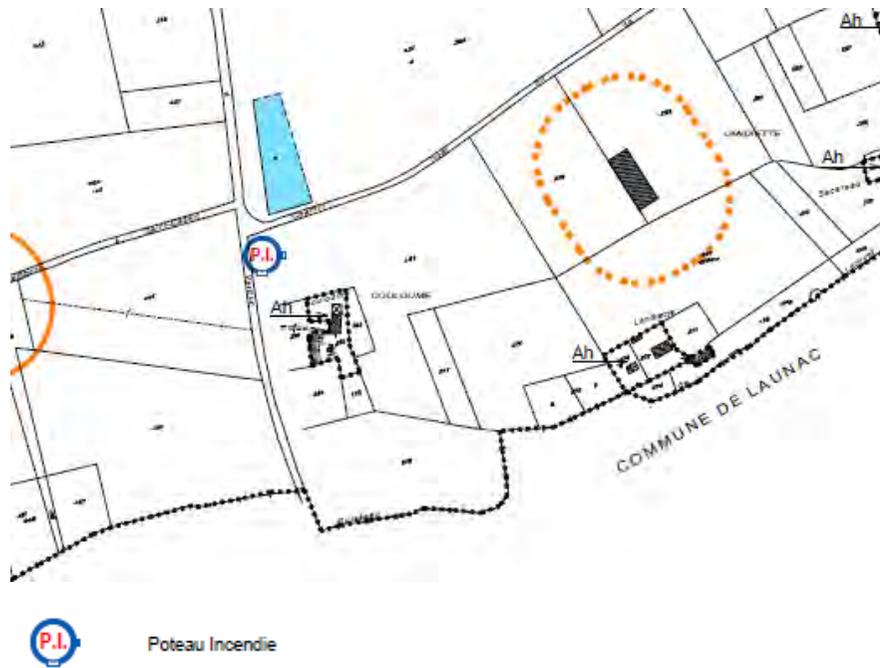
 Poteau Incendie





Poteau Incendie





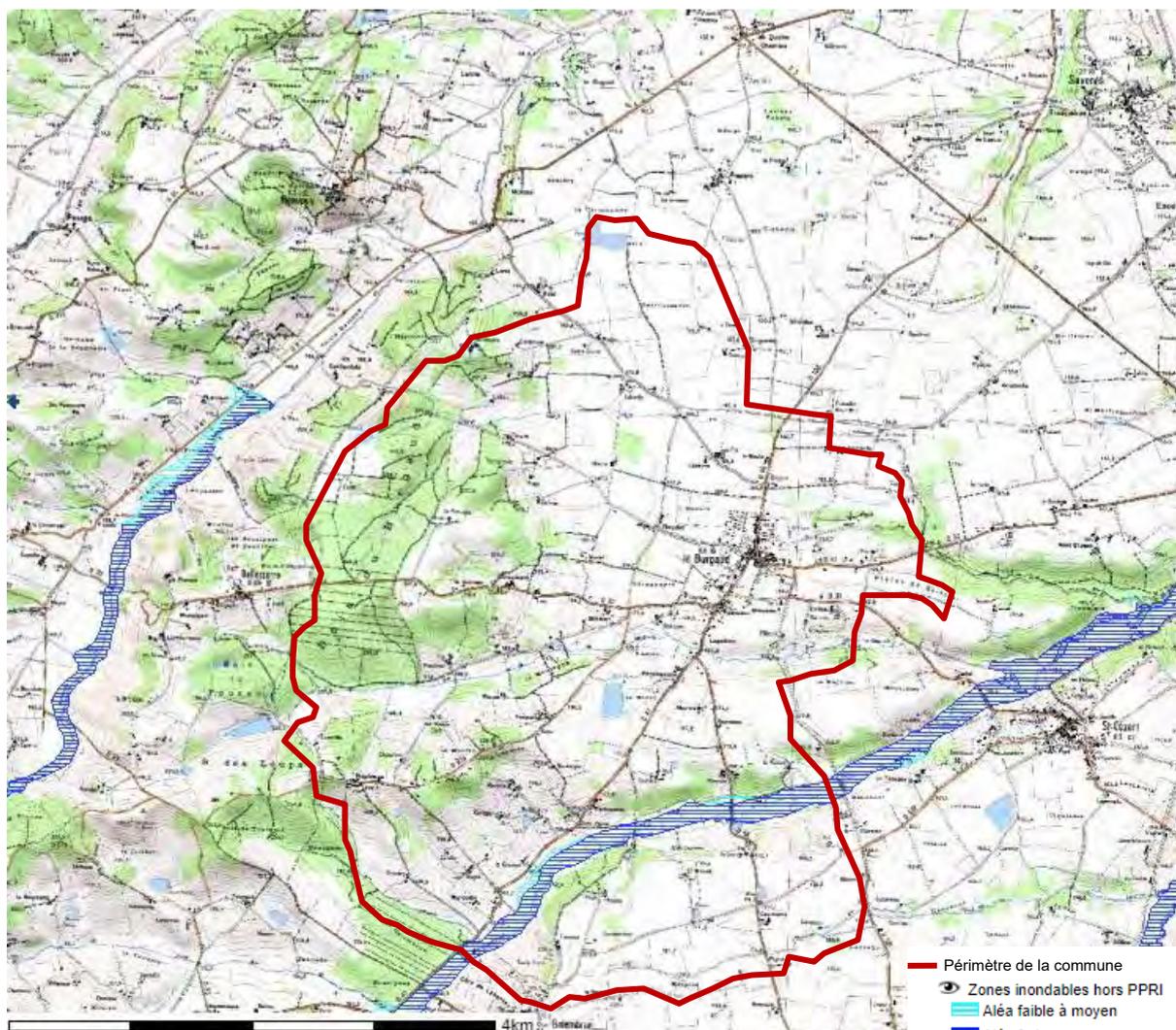
5.6.3 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence

5.7 OBJET N°7 : MISE À JOUR DES PÉRIMÈTRES DE LA ZONE INONDABLE

5.7.1 Justification de la réalisation du projet

Ne possédant pas de Plan de Prévention des Risques Inondation, la commune de Le Burgaud possède une Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI) liée à la rivière de « Marguestaud » en partie Sud du territoire. Celle-ci ayant évolué, la présente modification vise à mettre à jour les informations au sein du PLU en précisant les zones soumises à un aléa faible à moyen et celles soumises à un aléa fort.



CIZI sur la commune de Le Burgaud

Source : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/131/Risque_inondation.map

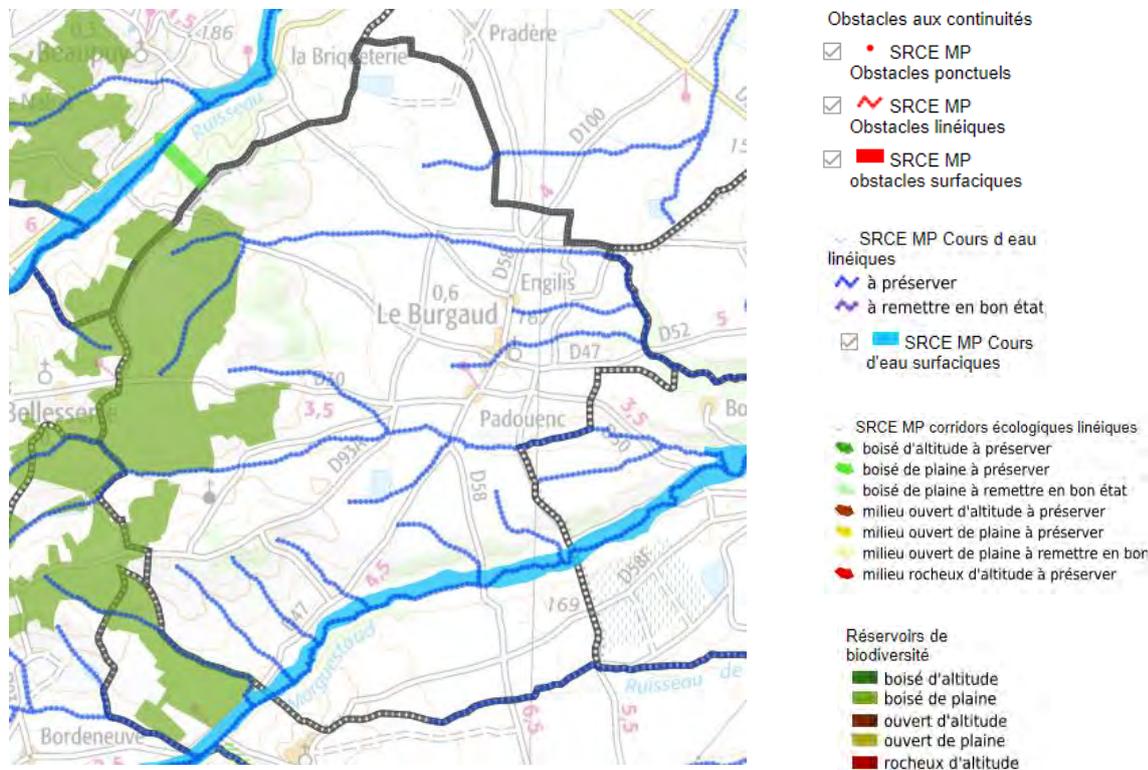
5.7.2 Incidences sur les différents documents constitutifs du PLU

Le **Règlement écrit** est ajusté dans les articles 2 « occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières » des zones touchées (zone A) par le risque inondation à savoir afin d'intégrer les recommandations de la Direction Départementale des Territoires (DDT) concernant la prise en compte du risque inondation dans le règlement des PLU pour les communes ne disposant pas de Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

La zone inondable liée à la rivière de « Marguestaud » en partie Sud du territoire est ajustée sur le **règlement graphique** suite à l'évolution de la Cartographie Informative des Zones Inondables.

5.7.3 Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

Aucune incidence, ceci permet d'être en cohérence avec le cours d'eau à préserver selon le Schéma de Cohérence Ecologique de l'ex-Midi-Pyrénées.

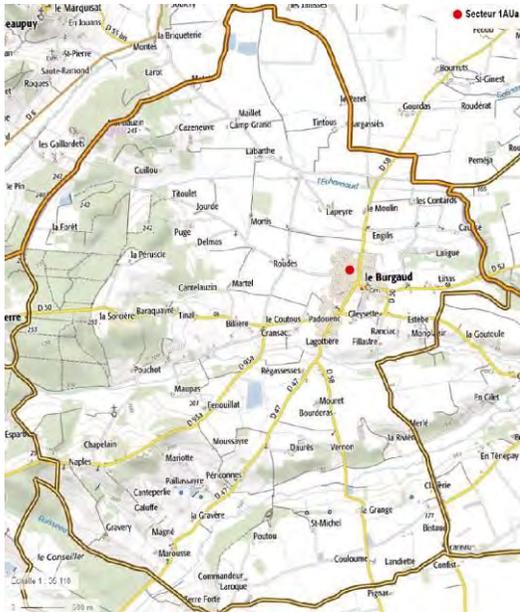


SRCE de l'ex-Midi-Pyrénées

Source : http://carto.mipygeo.fr/1/c_srce_consult.map - SRCE Occitanie (Midi-Pyrénées)

5.8 OBJET N°8 : AGRANDISSEMENT ET CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR 1AUA

5.8.1 Localisation et caractéristique du site



Le site est localisé en plein cœur de la zone urbaine du centre-bourg de la commune, en continuité, du côté Ouest, de la zone UA, secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service et de bureau de la commune. Accessible depuis le chemin de la forêt, le site est bordé au Nord, à l'Ouest et au Sud par des habitations pavillonnaires de la zone UB et à l'Est l'arrière des parcelles d'habitations implantées à l'alignement de la zone UA.



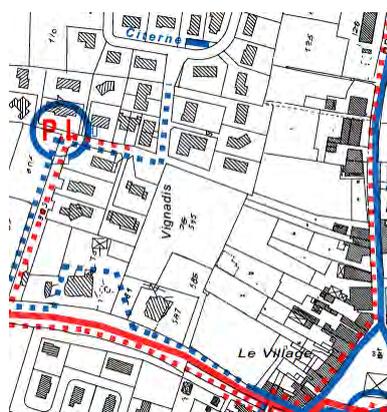
Localisation du site à l'échelle communale et à l'échelle de la zone urbaine
Source : Géoportail

5.8.2 Justification de la réalisation du projet

La commune souhaite par l'agrandissement et la création d'une Orientations sur le secteur, maîtriser son aménagement, donner les grands principes de construction à l'aménageur, et garantir une cohérence de la couture entre les différents tissus urbains à savoir la zone UB, zone d'habitation à dominante pavillonnaire relativement récente et la zone UA, zone agglomérée ancienne. L'agrandissement de **0,10** ha permettrait d'améliorer la connexion entre les quartiers de lotissement et le noyau du centre historique et jouerait le rôle d'espace public n'augmentant pas de manière significative les potentiels d'accueil de logements sur le secteur.

Enfin, le site est desservi par l'ensemble des réseaux (électrique, assainissement, eau potable, défense incendie).

- Assainissement : assainissement collectif,
- Adduction d'Eau Potable : proximité du réseau à hauteur du lotissement des Merisiers (chemin de la Forêt) ou de Vignandis (rue du Vignandis).
- Eaux Pluviales : présence au Nord et au Sud du périmètre du secteur de fossés
- Electricité : proximité du réseau à hauteur du lotissement des Merisiers (chemin de la Forêt) ou de Vignandis (rue du Vignandis).
- Défense incendie : proximité du réseau à hauteur du lotissement de Vignandis (rue du Vignandis) ou du Village (place de la Halle).



- Réseau AEP diamètre 125/200 cm
- Réseau AEP diamètre 40/100 cm
- Réseau Electricité Moyenne Tension aérien
- Réseau Electricité Basse Tension souterrain



Plan des réseaux d'Eau Potable, des poteaux incendie et d'Electricité

Source : Annexe du PLU en
vigueur



- Zones urbanisées
- Zones à urbaniser
- Cours d'eau
- Fossés
- Réseau busé
- Limite du bassin versant

Schéma communal pluvial

Source : Annexe du PLU en
vigueur



Schéma communal assainissement

Source : Annexe du PLU en
vigueur

5.8.3 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

5.8.3.1 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé le 29/11/2011, le PLU en vigueur de la commune ne comporte aucun document relatif aux Orientations d'Aménagement (OA) hormis un schéma d'aménagement du quartier inclus au sein du règlement écrit.

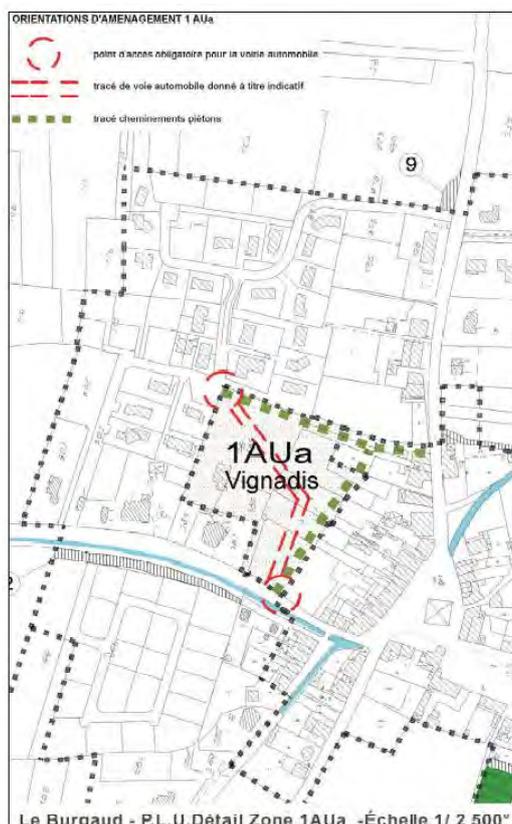


Schéma d'aménagement au sein du règlement écrit du Plu en vigueur

Suite aux évolutions législatives, la commune souhaite développer le schéma d'aménagement présent dans le règlement écrit du PLU en vigueur afin de créer une Orientation d'Aménagement sur ce site. Celle-ci veillera à décrire les caractéristiques et les enjeux du site, indiquer les modalités opératoires, les principes d'aménagement (concernant la voirie, les liaisons douces et le stationnement, la forme urbaine et espaces verts, les réseaux divers) et un schéma d'aménagement. Pour répondre au mieux aux enjeux de fonctionnalité et de qualité du cadre de vie, les principes d'aménagement de l'OAP sont amendés suite à l'enquête publique. Ainsi l'espace collectif structurant est repositionné au centre du futur quartier.

5.8.3.2 Sur le règlement écrit

Le **caractère de la zone** et l'**article 1AU 2** « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est ajusté afin de supprimer la mention relative à un schéma d'aménagement et d'ajouter la mention relative à la création d'un document d'orientations d'aménagement.

L'article 1AU 3 « Accès et voirie » est ajusté afin de respecter les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement mais également de spécifier le respect à des caractéristiques satisfaisant la sécurité et la santé publique en matière d'accès et de voirie en impasse notamment.

L'article 1AU 6 « implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies » est ajusté afin d'être cohérent avec le tissu urbain existant et de respecter des principes d'aménagement indiqués dans le PADD.

L'article 1AU 9 « emprise au sol » est ajusté afin de conserver les espaces réservés aux jardins, aux espaces verts selon la morphologie du tissu urbain et afin d'éviter une urbanisation trop importante des parcelles.

L'article 1AU 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin d'ajouter la mention relative au respect des principes fixés dans les Orientations d'Aménagement mais également afin de conserver les espaces réservés aux jardins, aux espaces verts selon la morphologie du tissu urbain et afin d'éviter une urbanisation trop importante des parcelles.

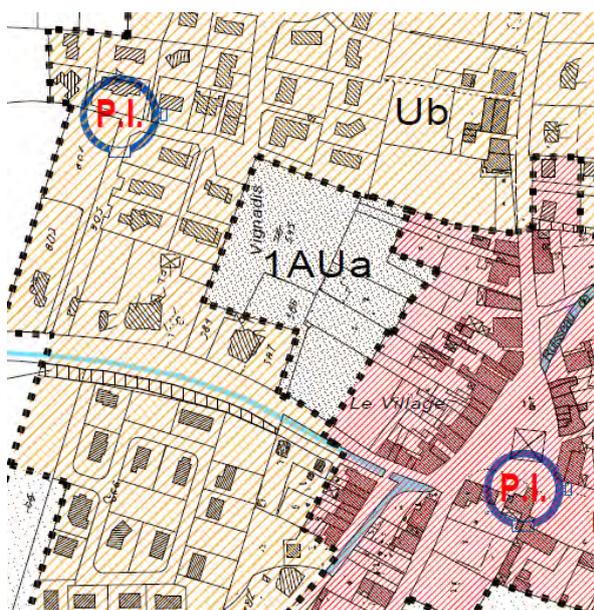
Enfin, le schéma d'orientation d'aménagement du secteur 1AUa est supprimé pour être remplacé par un dossier spécifique pour les Orientations d'Aménagement.

5.8.3.3 Sur le règlement graphique

L'espace est repéré comme espace soumis à Orientation d'Aménagement et est classé en secteur 1AUa. Le secteur 1AUa est agrandi de 0,10 ha. La zone UA est alors réduite de 0,10ha au profit du secteur 1AUa s'élevant à 1,56ha.

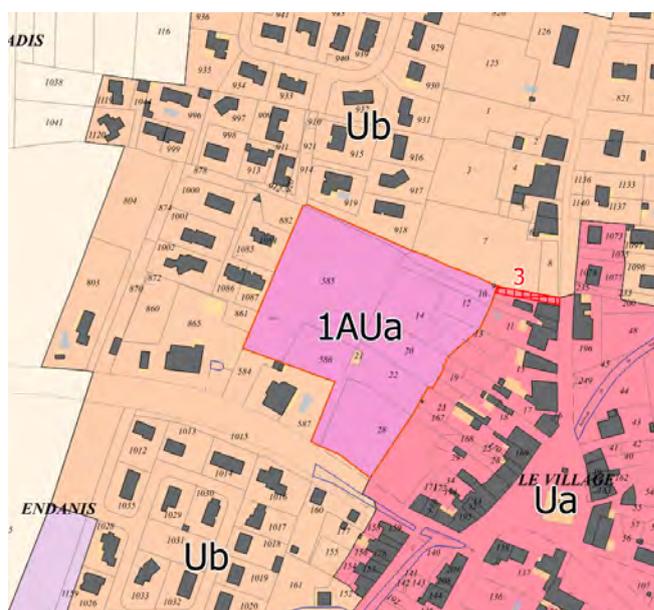
Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)

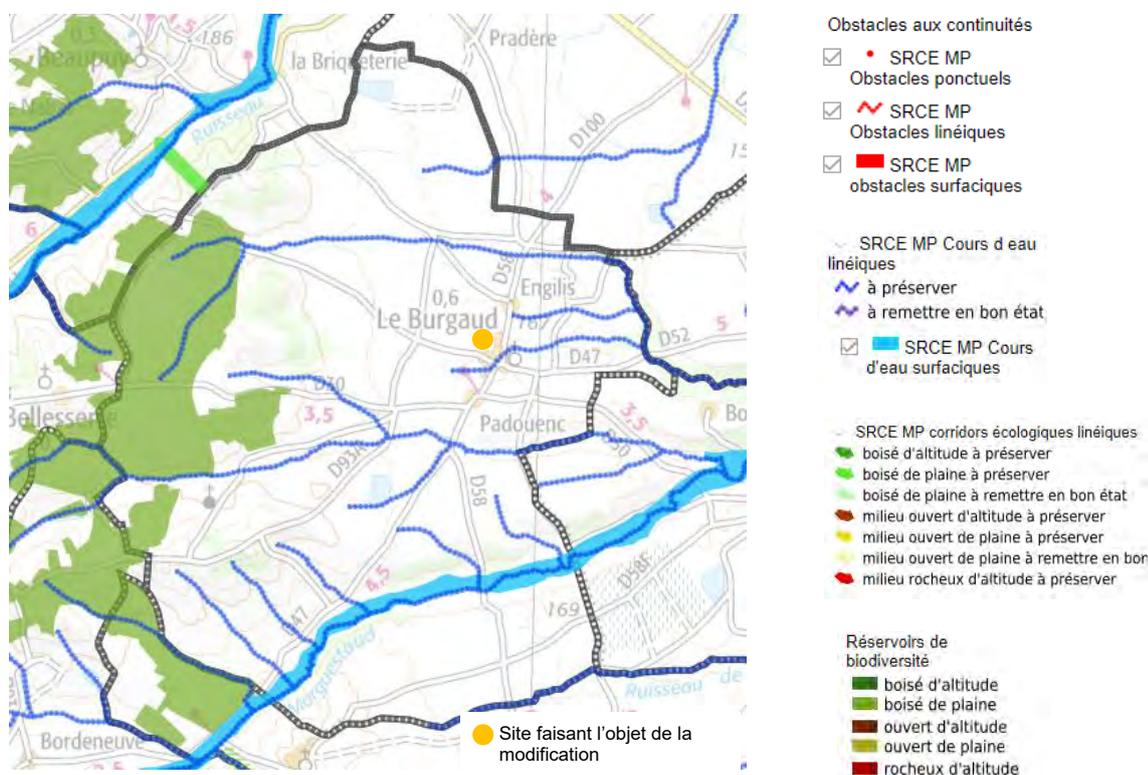


	Avant Modification	Après modification	
Libelle	Ha	ha	différence
Ua	9,12	9,02	-0,10
1AUa	1,46	1,56	0,10
TOTAL	10,58	10,59	0,00

Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

5.8.3.4 Sur l'environnement

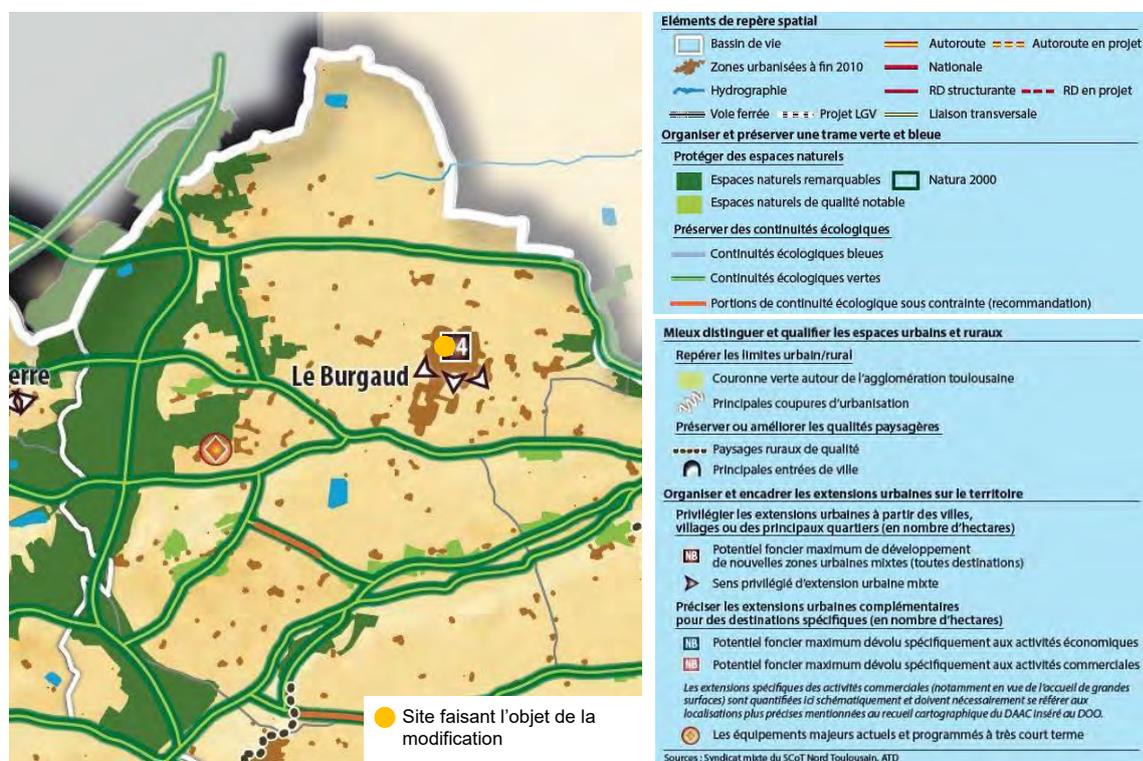
Selon le SRCE Midi-Pyrénées, seuls les cours d'eau maillant le territoire et le réservoir de biodiversité boisé de plaine à l'Ouest de la commune sont à préserver. Aucun corridor écologique ne se situe à proximité du site. Il n'y a donc pas d'incidence majeure sur les continuités écologiques.



SRCE de l'ex-Midi-Pyrénées

Source : http://carto.mipygeo.fr/1/c_srce_consult.map - SRCE Occitanie (Midi-Pyrénées)

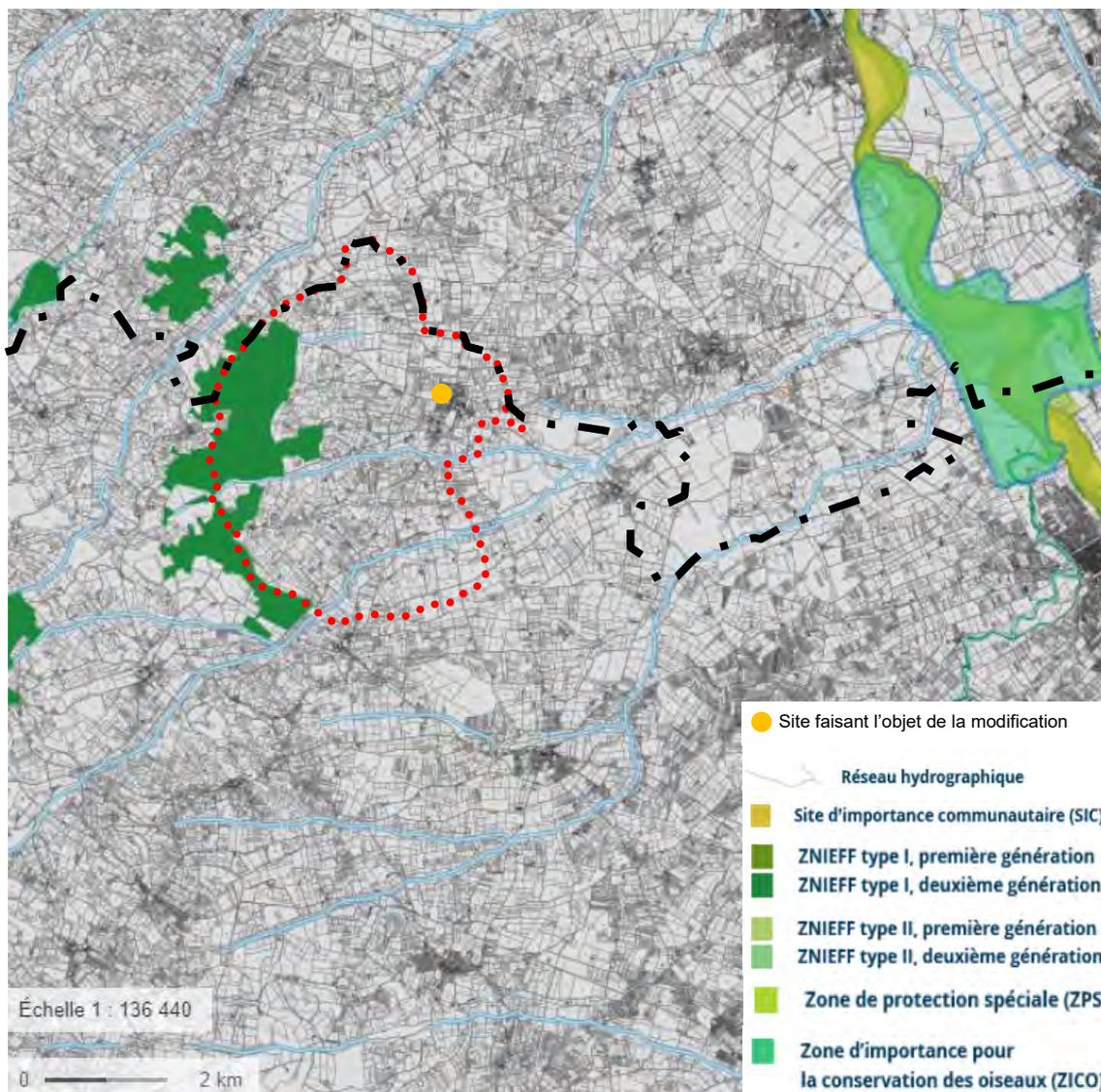
Selon le SCoT Nord Toulousain, l'urbanisation des parcelles dans le cadre de la présente modification du PLU n'aura pas d'impact vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le SCoT car elles ne sont pas en lien directe avec celle-ci. En effet, le site se situe au sein du périmètre de la zone urbaine ou à urbaniser du PLU en vigueur, dans le sens privilégié d'extension urbaine déterminé par le SCoT.



Les orientations spatialisées du SCoT Nord Toulousain

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

Enfin, l'urbanisation des parcelles concernées n'aura aucun impact sur la zone sensible la plus proche relative à la ZNIEFF de type I « Bois du Burgaud, du fonzau, et du galebrun » car celle-ci se situe à plus de 2km du secteur 1AUa. Il n'y a pas de site NATURA 2000, ni de Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux sur la commune. Les plus proches se situent à plus de 7 km sur la commune de Verdun-sur-Garonne.



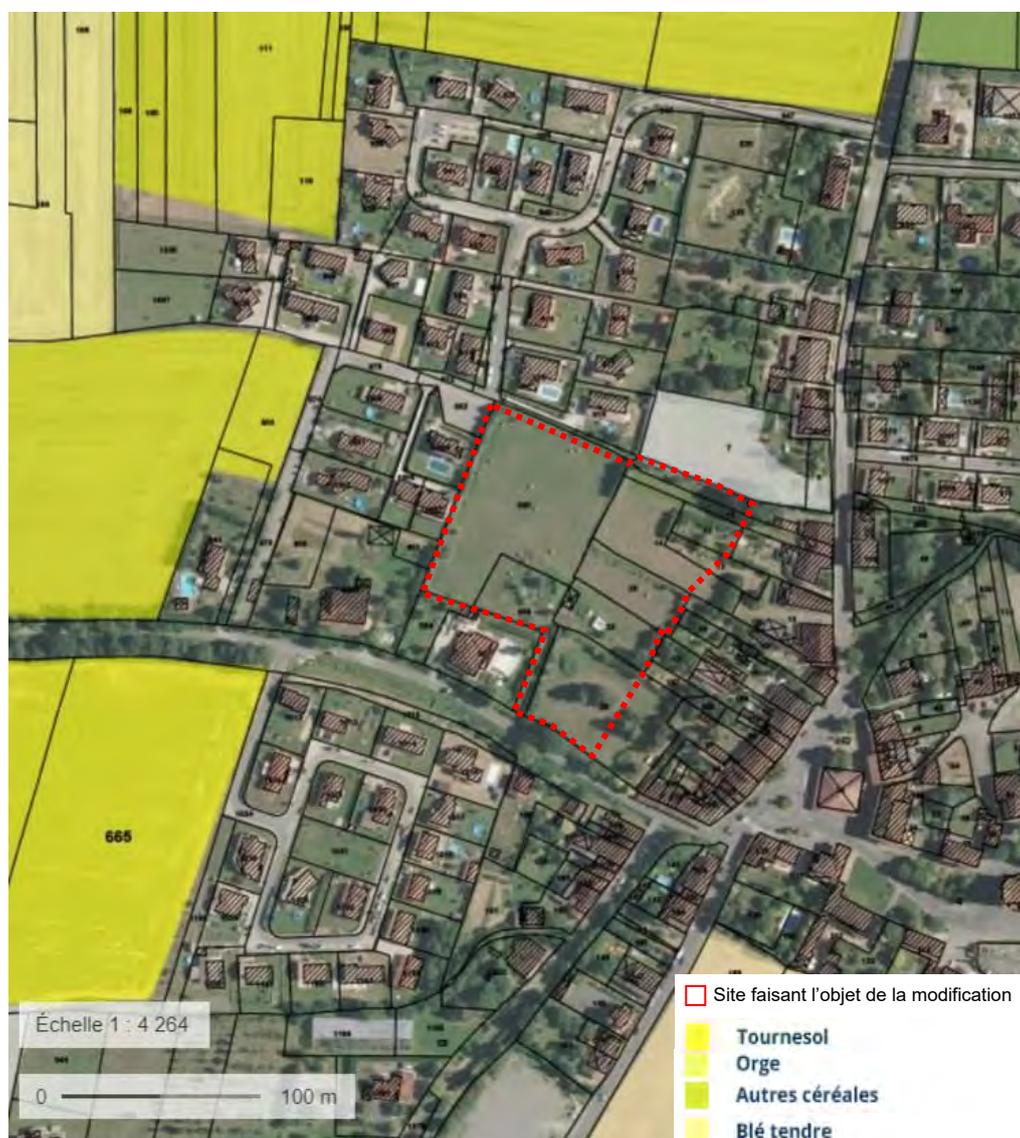
Carte des ZNIEFF, des zones NATURA 2000, ZICO les plus proches de la commune de Le Burgaud

Source : fond parcellaire, ZNIEFF, zone NATURA 2000, ZICO - Géoportail

5.8.3.5 Sur le milieu naturel, agricole et le paysage

La zone agricole dans son ensemble n'est pas impactée.

De plus, d'après le registre parcellaire graphique de 2016, classés en 1AUa, les terrains concernés ne sont actuellement pas cultivés.



Registre parcellaire agricole de la commune de Le Burgaud

Source : Registre parcellaire graphique 2016 - Géoportail

Ainsi, d'ores-et-déjà inscrit au PLU en vigueur en tant que zone à urbaniser, la création d'une OAP sur le site n'a aucune incidence sur le milieu naturel, agricole et le paysage. Cette OAP au contraire, permet de garantir la préservation de certains principes majeurs en lien :

- Avec la cohérence du tissu urbain afin de garantir la préservation du paysage du centre-bourg,
- Avec la préservation des espaces agricoles et naturelles de toute urbanisation,
- Avec le traitement des espaces verts afin de garantir le maintien d'espaces non artificialisés.

5.8.3.6 Sur les documents supra-communaux

La création d'une OA sur le site est en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT essentiellement au niveau des prescriptions :

- P.40 : Prise en compte des déplacements doux et de la nature dans les orientations d'aménagement,

P40 Lors de leur ouverture à l'urbanisation, les zones à urbaniser disposent d'orientations d'aménagement mentionnant notamment les intentions en matière :

1. de liaisons cyclables et cheminements doux, en favo-

risant des aménagements végétalisés, 2. d'espaces verts publics et de plantations, en privilégiant des aménagements favorables à la biodiversité et aux échanges écologiques, notamment avec les éléments extérieurs à la zone urbanisée.

- P.45 : Principes paysagers dans les opérations urbaines,

P45 La conception de nouveaux quartiers urbains, qu'il s'agisse de définir des orientations d'aménagement dans les PLU ou d'élaborer le programme et la composition

d'opérations urbaines (type ZAC ou lotissement), doit nécessairement se réaliser en tenant compte de leur insertion dans le paysage mais aussi en s'articulant avec les formes bâties traditionnelles et voisines.

- P.114 : Principes et modalités de localisation des extensions urbaines,

P114 **PRIVILÉGIER UNE EXTENSION URBAINE EN ÉPAISSEUR ET EN CONTINUITÉ DES PRINCIPALES ZONES URBAINES**

Sauf cas particulier et justifié, les communes proposent des extensions urbaines situées en continuité immédiate des principales parties urbanisées, en particulier du noyau urbain principal, en lui offrant de l'épaisseur et en limitant les extensions en linéaire.

 La carte de synthèse des orientations spatialisées, à travers la détermination de sens privilégiés d'urbanisation traduit, de manière schématique, cette volonté. Les documents d'urbanisme s'appuient sur ces directions préférentielles d'extension et sur les vignettes

quantifiant la superficie foncière maximale des extensions urbaines pour localiser et délimiter les principaux développements urbains à usage mixte de la Commune et, ce, indépendamment des développements spécifiquement commerciaux et économiques qui répondent à un autre principe de localisation ; à savoir un positionnement concordant avec la localisation des illustrations spécifiques de la carte de synthèse.

Des développements urbains sont possibles en dehors de ces intentions directionnelles, dans la mesure où il s'agit de projets de taille limitée, de préférence s'ils s'inscrivent dans une logique de comblement d'espaces et de couture entre zones déjà urbanisées, et s'ils respectent les dispositions de la prescription P118.

- P.115 : Répartition communale et quantification des potentiels fonciers maximum des extensions urbaines mixtes (hors des quantités spécifiquement proposées pour les développements économiques et commerciaux),

P115 **UN POTENTIEL FONCIER MAXIMUM POUR LES EXTENSIONS URBAINES À USAGE MIXTE**

Pour répondre concrètement à l'objectif de diviser par deux la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles dans le SCoT, les extensions spatiales urbaines de chaque commune sont encadrées à travers un potentiel foncier maximum de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030.

Cette quantification foncière doit être interprétée comme une limite maximale à ne pas dépasser.

Il convient notamment de respecter, en parallèle, les objectifs de densité urbaine définis en prescription P116. De ce fait, tout effort qui se traduit par une économie encore plus importante des espaces agricoles, naturels ou forestiers est le bienvenu.

NB Ce potentiel foncier figure, au travers de vignettes chiffrées, sur la **carte de synthèse des orientations spatialisées** et intervient à compter de l'année 2011. Sont exclues, car considérées comme réalisées préalablement aux objectifs du SCoT :

- les opérations d'aménagement mentionnées à l'article R.142-1 du code de l'urbanisme qui sont déjà engagées, en tout ou partie en fonction de l'état d'avancement opérationnel,
- les constructions pour lesquelles les autorisations ont été délivrées auparavant.

Sont considérés comme secteurs d'extension urbaine :

- l'ensemble des terrains situés en zone NA des POS

ou AU des PLU qui correspondent à des extensions de la zone urbaine (exceptées, donc, les opérations de rénovation urbaine, de démolition / reconstruction ou encore de réaffectation de terrains artificialisés ou d'équipements publics existants en zone urbaine).

- Les emprises foncières non-urbanisées, totalisant au moins 1 hectare, situées en zones U et NB des POS ou en zone U des PLU et cartes communales.

Il s'agit de surfaces foncières brutes incluant l'ensemble des espaces destinés à changer d'affectation : emprise parcellaire des différentes constructions mais aussi de la voirie, des espaces verts d'accompagnement ou des équipements publics.

Sont exclus de ce potentiel foncier maximal d'extension urbaine affiché à la commune :

- les zones de développement urbain matérialisées, sur la carte, par une vignette chiffrée complémentaire : il s'agit en particulier des principales Zones d'Activités Economiques ou des Secteurs d'implantation périphériques prévus au DAAC en vue du développement commercial,
- Les équipements majeurs existants, qui sont repérés schématiquement sur la carte de synthèse des orientations du SCoT, ou ceux qui sont à créer (cf. prescription P132),
- les zones dévolues aux activités de loisirs, sports, tourisme ou aux grands espaces verts publics, sur lesquelles l'emprise du bâti et des espaces artificialisés reste limitée.

- P.116 : Objectifs chiffrés de densité minimale à atteindre pour les développements urbains,

P116 DES OBJECTIFS DE DENSITÉ URBAINE À ATTEINDRE EN CONSTRUCTION NEUVE

Afin de répondre conjointement aux objectifs de préservation des espaces ruraux et aux ambitions d'accueil de population et d'emploi, les communes du territoire recherchent des densités de construction équivalentes ou supérieures aux fourchettes mentionnées dans le tableau suivant :

OBJECTIFS DE DENSITE DE CONSTRUCTION A FAVORISER

SITUATION DES COMMUNES AU REGARD DU MODELE URBAIN ET DES SYSTEMES D'EPURATION DES EAUX USEES	DENSITES MOYENNES DE LA CONSTRUCTION NEUVE À ATTEINDRE PAR COMMUNE
CENTRALITE SECTORIELLE	≥ 30 logements / ha ≥ 2 500 m ² de surface de plancher / ha
POLE D'EQUILIBRE	20 à 30 logements / ha 1 800 à 2 500 m ² de surface de plancher / ha
POLE COMPLEMENTAIRE	15 à 25 logements / ha 1 500 à 2 200 m ² de surface de plancher / ha
AUTRE COMMUNE AVEC ASSAINISSEMENT COLLECTIF	10 à 20 logements / ha 1 000 à 1 800 m ² de surface de plancher / ha
AUTRE COMMUNE SANS ASSAINISSEMENT COLLECTIF	6 à 10 logements / ha 600 à 1 000 m ² de surface de plancher / ha

Il s'agit de moyennes à la Commune applicables à compter de l'entrée en vigueur du SCOT. La traduction locale est variable en fonction des contextes urbains, de l'accessibilité aux transports collectifs ou encore de la proximité aux équipements, services ou sites majeurs d'emploi.

Les objectifs de densités s'appliquent, dans les POS et PLU, autant :

- sur les zones à urbaniser, sur la base de l'emprise foncière totale de la zone,
- sur les zones urbaines, à travers une réglementation qui autorise, a minima, les densités souhaitées sur la parcelle à bâtir.

L'atteinte de ces objectifs est facilitée par la multiplication de l'établissement de PLU ou encore par le développement des opérations urbaines d'ensemble.

En Communes ou quartiers non assainis collectivement, l'atteinte des objectifs nécessite la mise en place de dispositions réglementaires, dans les POS et PLU, qui visent à réduire le plus possible la taille minimum des terrains d'assiette, dans le respect des nécessités de santé et salubrité publique.

Il est possible, sous réserve de justification et à certaines conditions (nature des sols, contraintes d'insertion urbaine ou paysagère, prise en compte des risques naturels et technologiques, projets de sports ou loisirs de plein air) de proposer des objectifs de densité inférieurs à ces moyennes, en cherchant toutefois à s'en rapprocher.

- P.118 : Principes d'organisation et de localisation des développements urbains,

P118 UN DEVELOPPEMENT RECENTRE SUR LES PRINCIPALES ZONES URBAINES

Le modèle territorial de développement et d'aménagement s'inscrit dans un cadre général de maîtrise de l'urbanisation et de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers.

Dans l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des orientations de développement urbain maîtrisé. Ainsi, les principaux territoires à urbaniser, sauf cas particuliers de zones d'activités économiques ou zones d'aménagement commercial repérées au SCOT, seront localisés en continuité des principales zones urbaines existantes (noyaux villageois, bourg, quartiers importants ...) en se référant principalement aux sens privilégiés de développement urbain figurant sur la **carte de synthèse des orientations spatialisées**.

Il peut s'agir d'une ou plusieurs zones urbaines pour chaque Commune dans la mesure où le caractère urbain est justifié par l'ampleur de l'agglomération bâtie, une forme urbaine compacte ou le degré d'équipement.

- P.122 : Modalités de prise en compte de qualité et de la durabilité de l'urbanisation dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

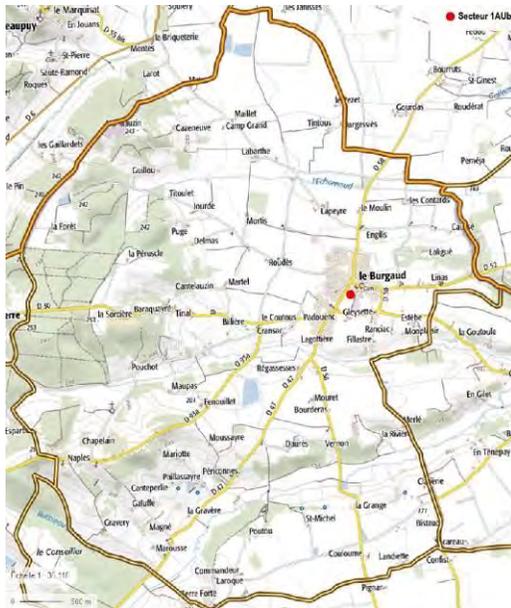
P122 QUALITE ET DURABILITE DE L'URBANISATION (SUITE)

Plus spécifiquement, en ce qui concerne les PLU :

1. ils favorisent la maîtrise des développements urbains en privilégiant les opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser et en généralisant, lors d'une ouverture à l'urbanisation, l'établissement d'orientations d'aménagement qui précisent les grands principes de composition urbaine et paysagère, les attendus en matière d'infrastructures de déplacements, de jonction avec les quartiers voisins ou encore en matière d'espace vert et de végétalisation ;
2. ils permettent le développement de l'éco-aménagement, de l'éco-construction et des énergies renouvelables (dans la mesure de leur insertion dans le territoire et de leur compatibilité avec les usages et occupations environnantes).

5.9 OBJET N°9 : OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUB

5.9.1 Localisation et caractéristique du site



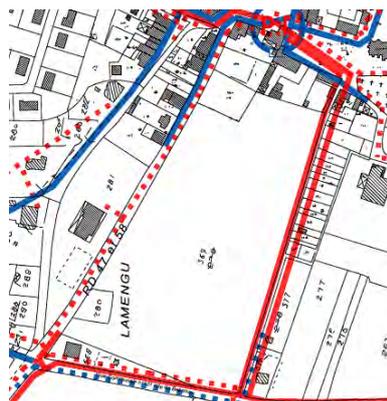
Le site est localisé en plein cœur de la zone urbaine du centre-bourg de la commune, en continuité du côté Sud, de la zone UA, secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service et de bureau de la commune. Longé par l'avenue du 8 mai 1945 (D47), le chemin de Bessouc (D30), le site est bordé au Nord par des équipements publics (mairie, poste, cimetière), à l'Est par les jardins potagers à protéger et l'école, au Sud par l'emplacement réservé n°5

destiné à une zone sportive et plein air de 17260 m² et à l'Ouest par la salle des fêtes et des habitations à l'alignement. Cette ouverture à l'urbanisation répond par ailleurs au besoin de permettre des projets d'aménagement cohérents et structurés compte tenu des problématiques de rétention foncière observée dans les espaces aujourd'hui concernées par des OAP.



Enfin, le site est desservi par l'ensemble des réseaux (électrique, assainissement, eau potable, défense incendie).

- Assainissement : assainissement collectif,
- Adduction d'Eau Potable : proximité du réseau à hauteur de l'avenue de Verdun.
- Eaux Pluviales : présence à l'Est et à l'Ouest du périmètre du secteur de fossés et de réseaux busés.
- Electricité : proximité du réseau à hauteur de l'avenue de Verdun, du chemin de Lacapelle.
- Défense incendie : proximité du réseau à hauteur du Village (place de la Halle).



- Réseau AEP diamètre 125/200 cm
- Réseau AEP diamètre 40/100 cm
- Réseau Electricité Moyenne Tension aérien
- Réseau Electricité Basse Tension souterrain



Poteau Incendie

**Plan des réseaux d'Eau Potable,
des poteaux incendie et
d'Electricité**

Source : Annexe du PLU en
vigueur



- Zones urbanisées
- Zones à urbaniser
- Cours d'eau
- Fossés
- Réseau busé
- Limite du bassin versant

Schéma communal pluvial

Source : Annexe du PLU en
vigueur



**Schéma communal
assainissement**

Source : Annexe du PLU en
vigueur

5.9.2 Justification de la réalisation du projet

Ayant déjà atteint son objectif d'environ 900 habitant en 2020 inscrit dans le PLU en vigueur (960 habitants au dernier recensement communal en 2017), la commune a accueilli 250 habitants en 7 ans et souhaite ouvrir à l'urbanisation afin de répondre à la croissance démographique actuelle sur le territoire communal. En effet, le taux d'accroissement démographique visé était de 3% par an contre 4,4% par an observé entre 2010 et 2017. Ainsi, le scénario démographique communal du PADD semble avoir été sous-estimé. A noter également que le scénario du PLU en vigueur s'est basé sur une stagnation du nombre de personnes par ménage à 2,5 en 2005. Or, celui-ci a augmenté entre 2005 et 2015 pour atteindre 2,7 selon l'INSEE.

Afin d'atteindre l'objectif des environ **1100 habitants à l'horizon 2030 inscrit dans le PADD du PLU en vigueur**, 140 habitants peuvent encore être accueillis sur le territoire communal soit environ 52 logements (selon le nombre de personnes par ménage de 2,7 de l'INSEE 2015).

Cet accueil de logements peut se faire en zones urbaines et/ou en zone à urbaniser. Or à noter qu'entre 2011 et 2017, 2,65 ha ont été urbanisés créant 33 logements soit une densité d'environ 12 logements/ha. Depuis 2014 avec la loi ALUR, la commune n'a pas fait l'objet d'une forte densification. En effet, seules deux divisions foncières ont été recensées entre 2011 et 2017.

La superficie totale disponible en zone urbaine est de 6,56 ha dont 1,41ha souffrent de rétention foncière. **Ainsi, la superficie réellement disponible en zones urbaines représente 5,2 ha.** A noter que lors de l'élaboration du PLU en vigueur, 2ha de dents-creuses n'avaient pas été comptabilisées. Les dents-creuses en zones urbaines ont une taille variable entre 476m² et 11 114m² et une surface moyenne de 3940 m². Elles ne permettent pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et ne peuvent offrir une certaine qualité urbaine. Par ailleurs, celles-ci se trouvent pour certaines éloignées du centre-bourg contrairement à la zone à urbaniser du PLU en vigueur au lieudit « Vignadis » ainsi que la zone fermée à l'urbanisation vouée à être ouverte à l'urbanisation par la présente modification au lieudit « Lamengu ».

Enfin, le nombre de logements vacants au sein de la commune représente 6,8% du parc de logements. Ainsi, sachant qu'on considère qu'un bon taux de rotation des logements se situe entre 6% et 7%, la commune de Le Burgaud connaît donc un marché immobilier équilibré.

	Surfaces des zones		Dont reste constructible		
	En ha	En %	En ha	Constructions en +	Habitants en +
Ua	9,12	0,38		22	
Ub	30,93	1,28	4,94	50	
Uc	supprimée				
1 AU	1,39	0,06	1,39	13	
2 AU	10,47	0,43	7,67	85	
N	375,85	15,54			
A	1 990,24	82,31			
	2 418,00	100 %	14,00	170	425

Tableau des superficies des zones du PLU en vigueur

Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur



*Carte des superficies restant constructibles correspondant au tableau des zones du PLU en vigueur
Source : Rapport de présentation du PLU en vigueur*

La superficie totale disponible en zone à urbaniser est d'environ 10,45ha (déduction faite des emplacements réservés et des parcelles renfermant des constructions existantes) dont 1,56ha d'espaces souffrant de rétention foncière. Ainsi, la superficie réellement disponible en zones à urbaniser représente 8,89 ha.

Au regard du PLU en vigueur, celui-ci dispose d'une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (zone 1AU) de 1,56 ha, souffrant d'une rétention foncière et de trois zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (zone 2AU) d'environ 7,11ha réellement urbanisable (déduction faite des emplacements réservés et des parcelles renfermant des constructions existantes). La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation 1,78 ha en plus afin de pouvoir participer à l'objectif démographique fixé à l'horizon 2030. En effet, selon le

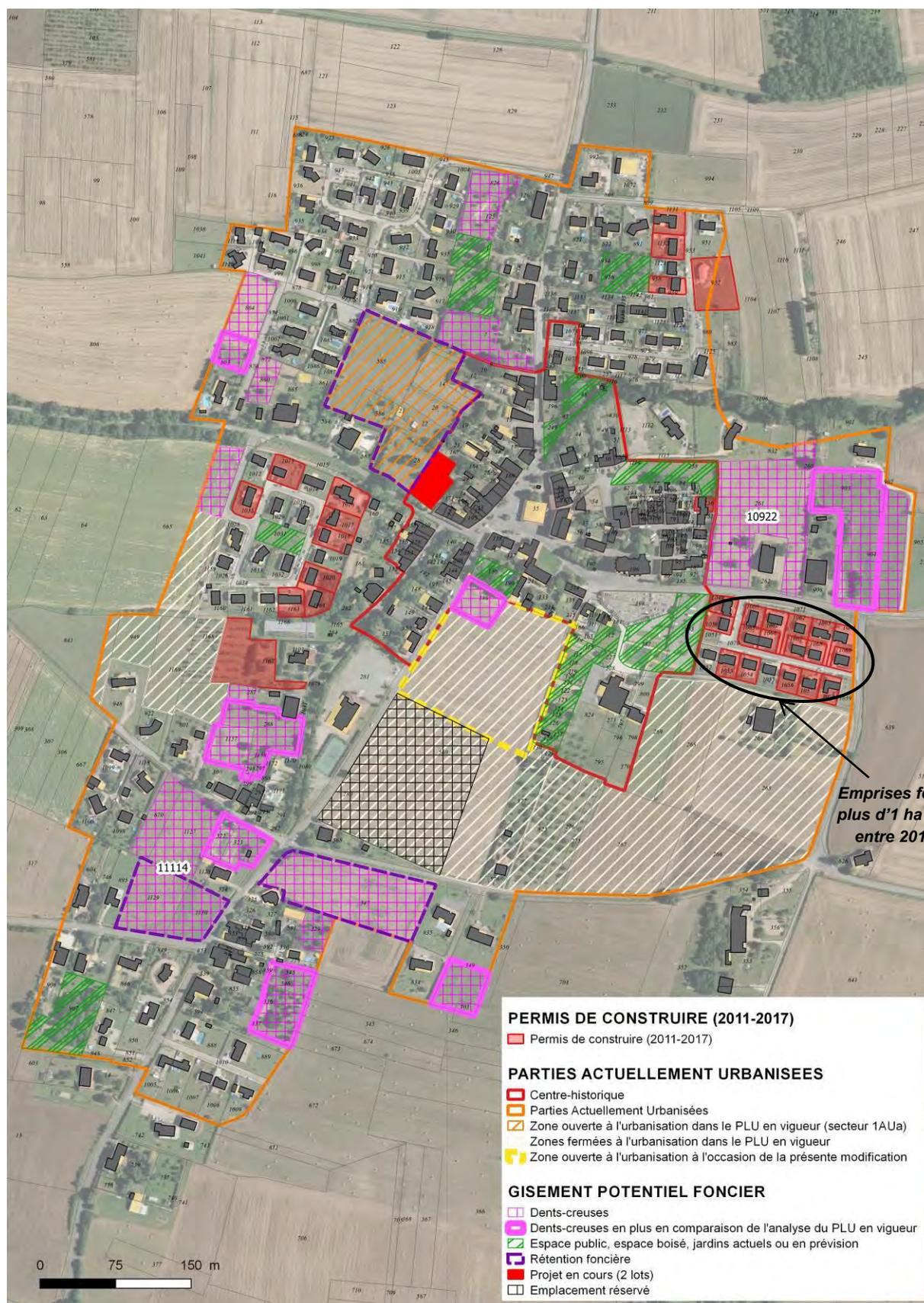
nombre de personnes par habitation INSEE 2015 (2,7) et selon une densité similaire à celle dans le tissu urbain existant du centre-bourg historique (environ 18 logements/ha), il s'agirait d'accueillir environ 80 habitants soit environ 30 logements consommant environ 1,74 ha (dont 0,14 ha d'ores et déjà en zone urbaine et 1,6 ha en zone à urbaniser fermée au PLU en vigueur).

Il est à noter que les possibilités de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées ainsi que le secteur 1AUa sont constructibles depuis l'approbation du PLU en 2011 voire même avant.

PLU		PC entre 2011 et 2017		Dont reste constructible										Dont reste réellement constructible sans rétention foncière		
Zone	Surface en ha	en ha	Constructions en +	Dent creuse en ha	Extensions urbaines en ha	Dont Rétention foncière	Dont dents-creuses non comptés selon plan au PLU en vigueur	Dont emplacements réservés conservés	Dont surfaces des emplacements réservés supprimés	Dont espaces construits	Espaces verts et publics libres	Constructions en + (12 logements/ha)	Densité	Dents-creuses en ha	Extensions urbaines en ha	Constructions en + (12 logements/ha) en comptant la rétention foncière
Ua	8,88	0	0	0,14		0	0,14		0	0	1,68	Dents-creuses intégrées à la zone 1AUb				
Ub	30,93	2,65	33	6,56		1,41	2		0,16 (ER n°6+ n°7)	0	0,98	79	12	5,2		62
1AUa	1,56	0	0		1,56	1,56	0		0	0	0	19	12		Rétention foncière	
1AUb	1,78	0	0		1,78	0	0		0	0	0	31	17		1,78	31
2AUa	1,35	0	0		1,35	0	0		0	0	0	16	12		1,35	16
2AUb	2,73	0	0		2,73	0	0	1,7 (ER n°5)		0,1	0	11	12		0,93	11
2AUc	5,03	0	0		5,03	0	0		0	0,2	0	58	12		4,83	58
Total	52,26	2,65	33	6,7	12,45	2,97	2,14	1,7	1,86	0,3	2,66	214	31,9	5,15	8,89	178
Total de la surface communale	2418				19,15										14,04	

Tableau des superficies des zones après la présente modification du PLU

Source : Urbactis



Carte récapitulant les possibilités de densification depuis 2011 au sein des Parties Actuellement Urbanisées

Source : Urbactis

L'ouverture d'une partie du secteur 2AUb en 1AUb pour une superficie d'environ 1,78 ha se fera en dehors du périmètre de l'emplacement réservé n°5 à destination de zone sportive et plein air. Ce secteur se situe en continuité d'une zone urbaine et à proximité d'un pôle d'équipements publics (mairie, école) permettant de renforcer l'attractivité du centre-bourg et de répondre à une offre d'habitat diversifié. Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants veillera à participer au maintien des services publics notamment des effectifs, aujourd'hui en baisse, au sein du Regroupement Pédagogique Intercommunal Saint Cézert et de Le Burgaud. Enfin, compte tenu des délais de procédure (avis des Personnes Publiques Associées et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), enquête publique, rapport et conclusion du commissaire enquêteur, approbation, soit environ 6 à 9 mois), les premiers habitants de la zone faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation n'arriveront physiquement que courant l'année 2020, donc sans remise en cause du PADD.

Enfin, le scénario de développement urbain et démographique de la commune sera ajusté lors d'une procédure de révision générale du PLU.

5.9.3 Incidences sur les documents constitutifs du PLU

5.9.3.1 Sur les OAP

De par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb, la présente 1^{ère} modification du PLU va impliquer de réaliser une orientation d'aménagement sur ce secteur dans l'objectif d'apporter un cadre à l'aménagement de cet espace au moyen de l'édition de principes d'aménagement tant en matière d'implantation des logements et de leur typologie, de stationnement, de voirie, de liaisons douces ainsi que d'espaces collectifs et de plantations (cf. : pièce n°3 du dossier de la présente 1^{ère} modification du PLU). Ces principes sont déterminés afin de s'assurer que l'opération soit en cohérence avec le paysage urbain dans lequel elle s'inscrit.

Pour répondre aux mieux aux préoccupations du Conseil Départemental, il est précisé dans le cadre de l'OAP que les accès sur la RD47 seront sécurisés.

5.9.3.2 Sur le règlement écrit

Le **caractère de la zone** et l'**article 1AU 2** « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » est ajusté afin de supprimer la mention relative à un schéma d'aménagement et d'ajouter la mention relative à la création d'un document d'orientations d'aménagement.

L'**article 1AU 3** « Accès et voirie » est ajusté afin de respecter les principes définis au sein des Orientations d'Aménagement mais également de spécifier le respect à des caractéristiques satisfaisant la sécurité et la santé publique en matière d'accès et de voirie en impasse notamment.

L'**article 1AU 6** « implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies » est ajusté afin d'être cohérent avec le tissu urbain existant et de respecter des principes d'aménagement indiqués dans le PADD.

L'**article 1AU 9** « emprise au sol » est ajusté afin de conserver les espaces réservés aux jardins, aux espaces verts selon la morphologie du tissu urbain et afin d'éviter une urbanisation trop importante des parcelles. L'emprise au sol des constructions est plus

importante pour ce secteur étant donné qu'il est en prolongation du centre bourg où l'urbanisation est plus dense.

L'article 1AU 13 « espaces libres, plantations, espaces boisés classés » est ajusté afin d'ajouter la mention relative au respect des principes fixés dans les Orientations d'Aménagement mais également afin de conserver les espaces réservés aux jardins, aux espaces verts selon la morphologie du tissu urbain et afin d'éviter une urbanisation trop importante des parcelles.

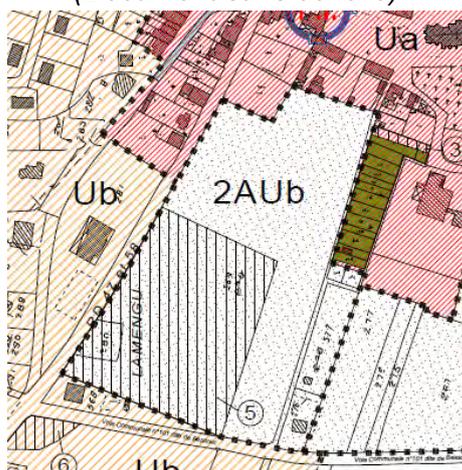
5.9.3.3 Sur le règlement graphique

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb engendre une modification du **règlement graphique**.

L'espace est repéré comme espace soumis à Orientation d'Aménagement est classé en secteur 1AUb et UA. La zone 2AUb est alors réduite de 1,53 ha et la zone UA de 0,25 ha au profit du secteur 1AUb, élevant à 1,78 ha.

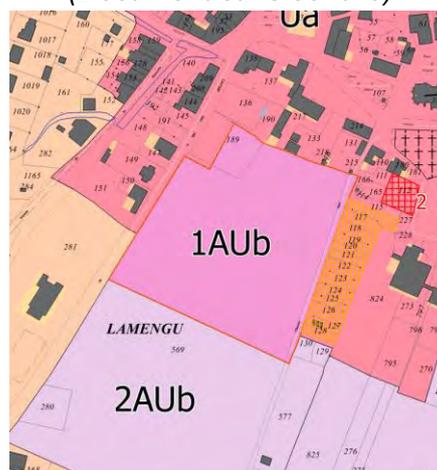
Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification

(Document sans échelle)

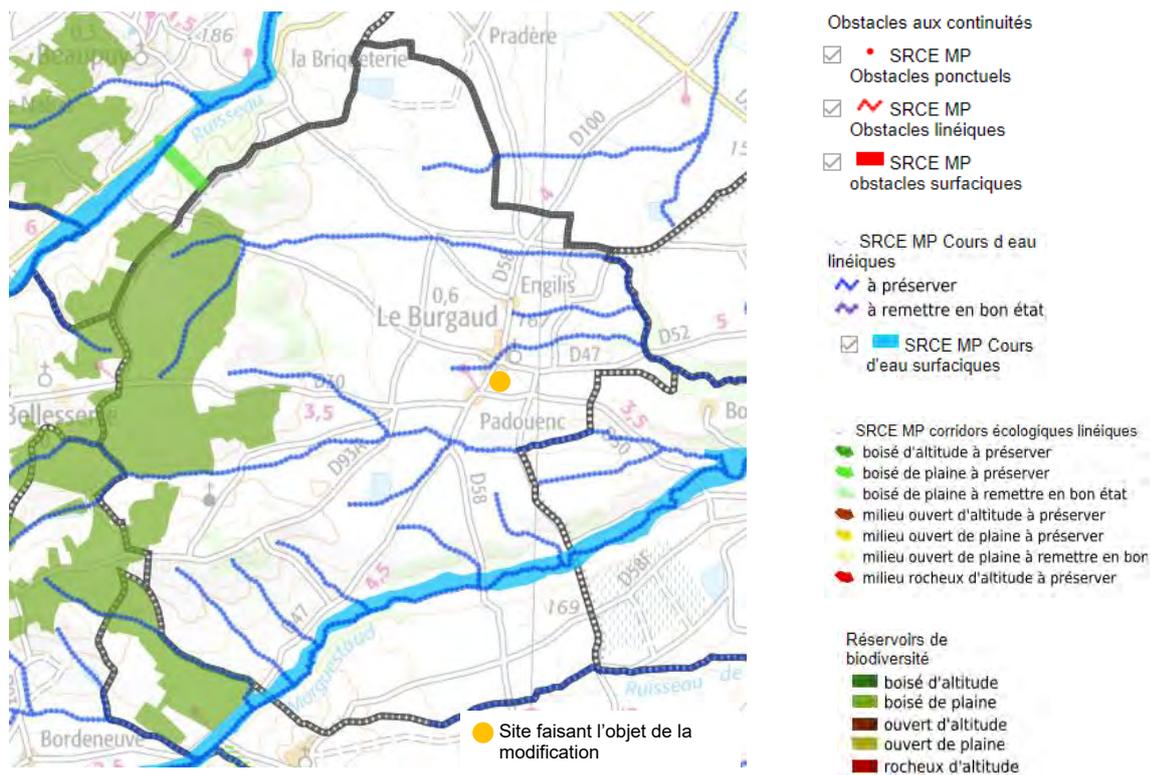


	Avant Modification	Après modification	
Libelle	Ha	ha	différence
Ua	9,12	8,98	-0,14
1AUb	0	1,78	1,78
2AUb	4,20	2,56	-1,64
TOTAL	13,3218	13,32	0,00

Incidences sur l'environnement, le milieu agricole, le paysage et les documents supracommunaux

5.9.3.4 Sur l'environnement

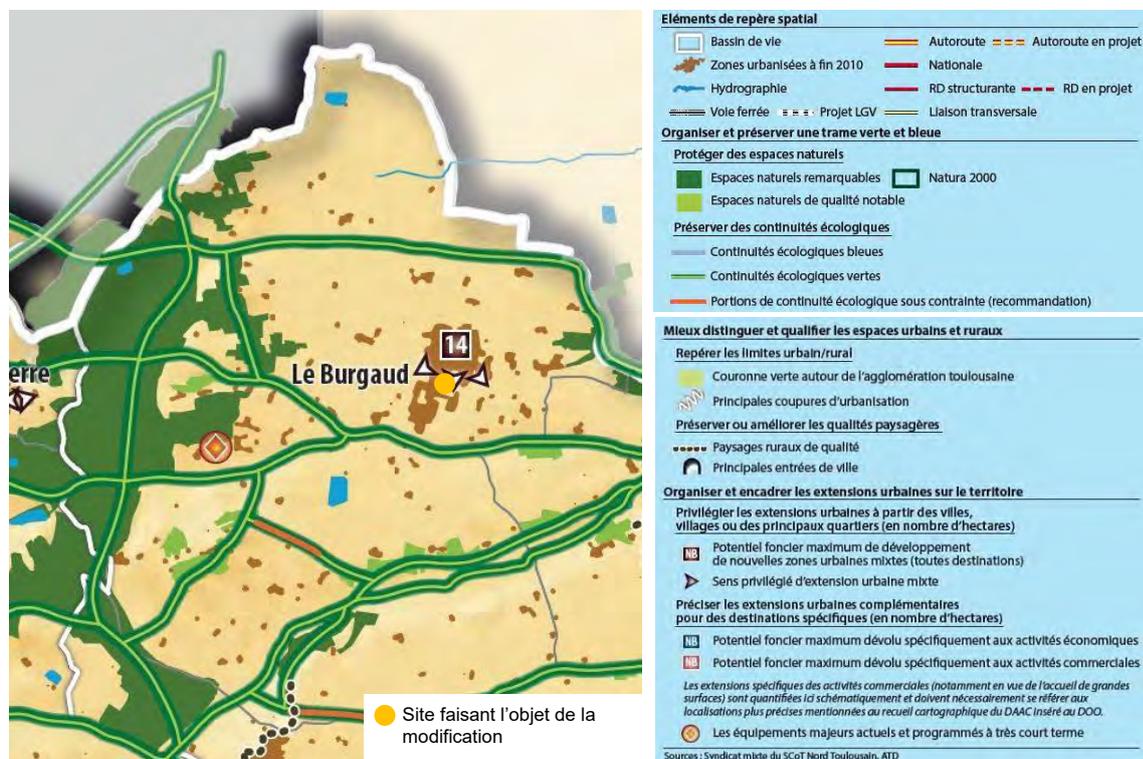
Selon le SRCE Midi-Pyrénées, seuls les cours d'eau maillant le territoire et le réservoir de biodiversité boisé de plaine à l'Ouest de la commune sont à préserver. Aucun corridor écologique ne se situe à proximité du site. Il n'y a donc pas d'incidence majeure sur les continuités écologiques.



SRCE Occitanie

Source : http://carto.mipygeo.fr/1/c_srce_consult.map - SRCE Occitanie (Midi-Pyrénées)

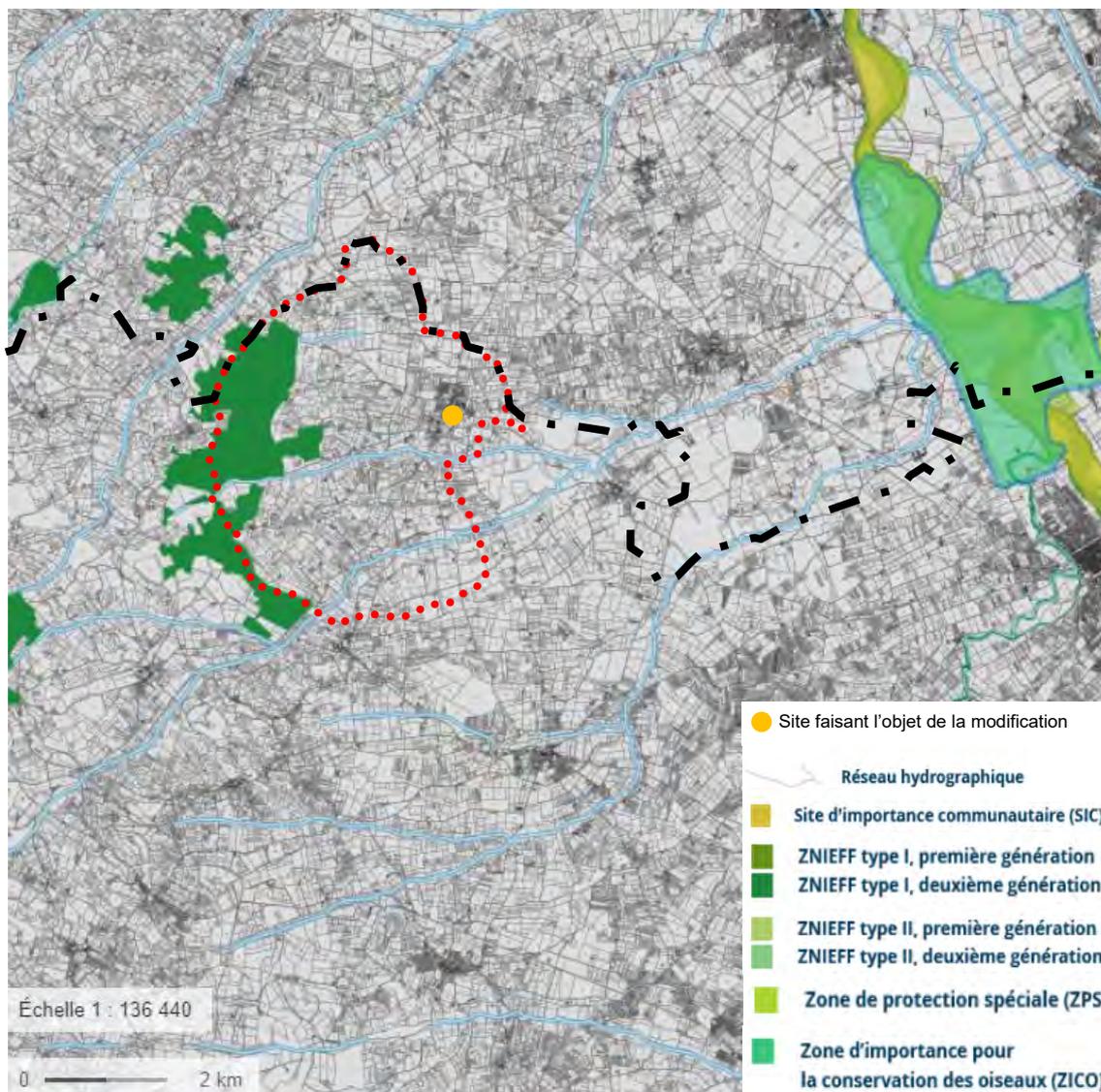
Selon le SCoT Nord Toulousain, l'urbanisation des parcelles dans le cadre de la présente modification du PLU n'aura pas d'impact vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le SCoT car elles ne sont pas en lien directe avec celle-ci. En effet, le site se situe au sein du périmètre de la zone urbaine ou à urbaniser du PLU en vigueur, dans le sens privilégié d'extension urbaine déterminé par le SCoT.



Les orientations spatialisées du SCoT Nord Toulousain

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

Enfin, l'urbanisation des parcelles concernées n'aura aucun impact sur la zone sensible la plus proche relative à la ZNIEFF de type I « Bois du Burgaud, du fonzau, et du galebrun » car celle-ci se situe à plus de 2km du secteur 1AUa. Il n'y a pas de site NATURA 2000, ni de Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux sur la commune. Les plus proches se situent à plus de 7 km sur la commune de Verdun-sur-Garonne.



Carte des ZNIEFF, des zones NATURA 2000, ZICO les plus proches de la commune de Le Burgaud

Source : fond parcellaire, ZNIEFF, zone NATURA 2000, ZICO - Géoportail

5.9.3.5 Sur le milieu naturel, agricole et le paysage

La zone agricole dans son ensemble n'est pas impactée. Néanmoins, d'après le registre parcellaire graphique de 2016, classés en secteur 2AUb et reclassés en secteur 1AUb, les terrains concernés sont actuellement en culture de colza.



Registre parcellaire agricole de la commune de Le Burgaud

Source : Registre parcellaire graphique 2016 - Géoportail

5.9.3.6 Sur les documents supra-communaux

Au regard du **SCoT Nord Toulousain** approuvé en juillet 2012 et modifié en décembre 2016, celui-ci prescrit en matière de développement urbain pour la commune de Le Burgaud :

- 14 ha de potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes (toutes destinations) à partir de 2011 jusqu'en 2030.
- 10 à 20 logements par hectare,
- Un sens privilégié d'extension urbaine mixte dirigé vers le Sud des zones urbanisées à fin 2010.

Selon la prescription 115 du SCoT, sont considérés comme secteurs d'extension urbaine :

- « L'ensemble des terrains situés en zone NA des POS ou AU des PLU qui correspondent à des extensions de la zone urbaine (exceptées, donc, les opérations de rénovation urbaine, de démolition / reconstruction ou encore de réaffectation de terrains artificialisés ou d'équipements publics existants en zone urbaine).
- Les emprises foncières non-urbanisées, totalisant au moins 1 hectare, situées en zones U et NB des POS ou en zone U des PLU et cartes communales. »

Entre 2011 (T0 du SCoT) et 2017, 2,65 ha ont été urbanisés créant 33 logements soit une densité d'environ 12 logements/ha lesquels ont été réalisés entières en zone urbaine sur une emprise foncière de plus d'un hectare créant 17 logements, aucune en extension urbaine. Ainsi, l'analyse indique que la commune a consommé environ 7% de la vignette mixte du SCoT, chiffre qui est cohérent avec l'évaluation du SCoT dont la version définitive date du 2 juillet 2018 indiquant que la commune a consommé entre 5 et 9% de la vignette mixte (cf. : carte récapitulant les possibilités de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées au point 5.9.2. de la présente modification du PLU).

Au regard des prescriptions n°115 et n°116 du SCoT prescrivant le potentiel foncier maximum pour les extensions urbaines à usage mixte et les dents-creuses de la zone urbaine de plus d'un hectare, seules deux dents-creuses des zones urbaines de la commune de Le Burgaud ont des superficies supérieures à un hectare soit un total d'environ 2,2 ha. Au sein des zones à urbaniser en extension urbaine, la zone 1AUa, la future zone 1AUB et les zones 2AU représentent 10,35 ha de potentiel réellement constructible.

Ainsi, il reste 12.55 ha à la commune en extensions urbaines ou en dents-creuses de plus d'un hectare.

Année	Surface en m ²	Nombre de logements
2012	1818	3
2013	5007	3
2014	0	0
2015	2159	1
2016	51	1
2017	3522	1
Total	1,26 ha	9
Densité	7,1 logements/ha	

Soit un total sur la période 2012-2030 d'environ 129 logements pour 10,58 ha. La densité moyenne sur la commune serait de l'ordre d'environ 12 logements/ha compatible avec la P116 >10 logements/ha.

Zones	Surface nette en ha	Nombre de logements
Secteur 1AUa	1,49	18
Secteur 1AUB	1,78	25
Zone 2AUa	1,35	16
Zone 2AUB	0,93	11
Zone 2AUC	5.03	59
Total	10,58 ha	129
Densité	≈12,1 logements/ha	

Zones ouvertes à l'urbanisation

Zones fermées à l'urbanisation*

* En lien avec les observations émises par le SCoT Nord Toulousain, il est à souligner que ces estimations ne sont qu'à titre indicatif, car l'urbanisation effective de ces espaces est soumise à l'évolution ultérieure du PLU qui sera une révision générale du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUb est en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT essentiellement au niveau des prescriptions :

- P.40 : Prise en compte des déplacements doux et de la nature dans les orientations d'aménagement,
- P.45 : Principes paysagers dans les opérations urbaines,
- P.114 : Principes et modalités de localisation des extensions urbaines,
- P.115 : Répartition communale et quantification des potentiels fonciers maximum des extensions urbaines mixtes (hors des quantités spécifiquement proposées pour les développements économiques et commerciaux),
- P.116 : Objectifs chiffrés de densité minimale à atteindre pour les développements urbains,
- P.118 : Principes d'organisation et de localisation des développements urbains,
- P.122 : Modalités de prise en compte de qualité et de la durabilité de l'urbanisation dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUb et l'urbanisation de la zone 1AUa sont conformes aux prescriptions du SCoT Sud Toulousain et du PADD en matière de consommation de l'espace (cf. : carte récapitulant les possibilités de densification au sein des Parties Actuellement Urbanisées au point 5.9.2. de la présente modification du PLU).

6 ANNEXE



Le Burgaud

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Délibération N° 2018/ 0038

Membres (à l'exception de) : Présents : Procuration : Absents : Vote pour : Abstention :

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 août 2018

L'an deux mil dix-huit le 29 août à 19 heures 00, le Conseil Municipal de la commune de LE BURGAUD dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Laurent ZANETTI, maire.

Date de convocation 08 août 2018

Présents : BE Olivia, PALMERO Nathalie, DARDENNE Elodie, DUMONT Didier, MAJOREL Julien, POTIE Simon, VERGE Faustina, ZANETTI Laurent

Procurations : ROUAULT Sabrina à BE Olivia

Absents : SANTALUCIA Olivier, FOUCART Gauthier, MEILLIERE Jérôme, AMAT Nadine, FRANCOIS-MILHORAT Valérie

Secrétaire de séance : DUMONT Didier et PALMERO Nathalie

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

DOSSIER MAIRIE/COUREAU.

La commune renonce au droit d'achat de la réserve foncière de Monsieur Coureau parcelle OB n°280 et n°569 d'une surface de 17260 m² suite à la mise en demeure d'acheter transmise par ce dernier comme il était prévu initialement dans le PLU.

De ce fait la réserve foncière n'existera plus.

Renoncement à l'acquisition de la réserve foncière n°5.

Après délibération, le conseil municipal approuve cette décision.

Certifié exécutoire.
Publié
Déposé en préfecture,
Le

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures
Pour extrait conforme, le 14/09/2018
Le maire.


M. Laurent ZANETTI

Monsieur et Madame COUREAU Pierre
1135 Chemin de la Forêt
31330 Le BURGAUD



Mairie de Le Burgaud
Place de la Mairie
31330 Le BURGAUD

Objet : Mise en demeure de la Mairie

Monsieur le Maire,

Nous soussignés, Monsieur et Madame COUREAU Pierre, propriétaires du terrain cadastré section OB n°280 et section OB n°569, sur votre commune de Le Burgaud, vous mettons en demeure, conformément aux dispositions de l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, d'acquiescer la surface de 17260 m² environ en vue de la réalisation d'un espace public conformément aux précisions concernant l'emplacement réservé n°5 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Nous vous rappelons que selon l'article L.230-3 du code de l'urbanisme, vous disposez d'un an pour vous prononcer sur l'acquisition du terrain.

En l'absence d'une réponse de votre part dans le délai imparti ou à défaut d'accord à l'amiable sur le prix, nous saisissons le juge d'expropriation afin qu'il prononce le transfert de propriété et fixe le prix d'acquisition.

Aussi afin d'éviter des procédures administratives fastidieuses pour tout le monde, nous vous remercions de nous répondre dans les meilleurs délais si vous souhaitez procéder à l'acquisition de la partie de notre terrain concerné par l'emplacement réservé n°5 ou si vous renoncez à votre droit.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Monsieur et Madame COUREAU Pierre

Coureau
Coureau

2- RÈGLEMENT ECRIT

2- RÈGLEMENT ECRIT	1
DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE UA	24
ZONE UB	30
ZONE 1AU	36
ZONE 2AU	43
ZONE A	48
ZONE N	54
LEXIQUE	59

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Le Burgaud.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R 111.2 : Salubrité et sécurité publique,

CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 05 janvier 2007 Journal Officiel du 06 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- R 111.4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R 111.15 : Respect des préoccupations d'environnement.

CODE DE L'URBANISME**(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)****Article R.111-26**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

(Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

- R 111.21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R111-27

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

(Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 - Des cas d'application du sursis à statuer prévus aux articles L 111.7, L 111.8, L 111.9, L111.10

CODE DE L'URBANISME
(Partie Législative)

Article L111-7

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 VI Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2006-436 du 14 avril 2006 art. 25 IV Journal Officiel du 15 avril 2006)

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Article L111-8

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 I Journal Officiel du 19 juillet 1985)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple

confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L111-9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L111-10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 II Journal Officiel du 19 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

3 - L'article L 421.6 relatif aux refus de permis de construire.

**CODE DE L'URBANISME
(Partie Législative)**

Article L421-6

(Ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 art. 32 Journal Officiel du 9 septembre 2005 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

- 4 - Les Servitudes d'Utilité Publique. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier conformément aux articles L. 126-1, R. 126-1 et suivants et A. 126-1 du code de l'urbanisme.

CODE DE L'URBANISME

(Partie Législative)

Article L.151-43, L.152-7, L.153-60, L.161-1, L.162-1, L.163-10

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 55 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 88 Journal Officiel du 3 février 1995)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Article L151-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article L.152-7

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Article L153-60

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les servitudes mentionnées à l'article L. 151-43 sont notifiées par l'autorité administrative compétente de l'Etat au président de l'établissement public ou au maire.

Ceux-ci les annexent sans délai par arrêté au plan local d'urbanisme. A défaut, l'autorité administrative compétente de l'Etat est tenue de mettre le président de l'établissement public compétent ou le maire en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées au premier alinéa. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, l'autorité administrative compétente de l'Etat y procède d'office.

Article L161-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

Elle comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Article L162-1

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation de la carte communale soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 161-1, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où la carte communale a été approuvée ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Article L163-10

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les servitudes mentionnées à l'article L. 161-1 sont notifiées par l'autorité administrative compétente de l'Etat au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent.

Ceux-ci les annexent sans délai par arrêté à la carte communale. A défaut, l'autorité administrative compétente de l'Etat est tenue de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer à la carte communale les servitudes mentionnées au premier alinéa. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, l'autorité administrative compétente de l'Etat y procède d'office.

CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R.151-51 et R.161-8

(Décret n° 77-861 du 26 juillet 1977 Journal Officiel du 29 juillet 1977)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 7 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme)

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur

plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article R.161-8

Doivent figurer en annexe de la carte communale :

- 1° Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

5 - Outre les articles du code de l'urbanisme et les servitudes d'utilité publiques, les projets doivent respecter d'autres prescriptions prises au titre de législations et réglementations spécifiques, notamment celles issues du Code Civil, du Code de l'Environnement, du code rural, du Code du Patrimoine, livre V Archéologie), du Code de la Construction et de l'Habitat, du Code de la Santé Publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le P.L.U. divise l'ensemble du territoire de la Commune en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1.1 - Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques du présent Règlement par un sigle commençant par la lettre "U".

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

R.151-18

(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

*(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée
en
vigueur art. 38 modifié 1 juillet 1982)*

(Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)

*(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983
date
d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)*

(Décret n° 92-966 du 10 septembre 1992 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1992)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 26 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

*(Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre
1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local
d'urbanisme)*

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

Les zones U de la Commune de Le Burgaud comprennent :

- La zone Ua, secteur aggloméré du cœur du village équipé d'un assainissement collectif.
- La zone Ub, à usage principal d'habitat individuel, de création relativement récente, équipé d'un assainissement collectif.

1.2 - Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques du présent Règlement par un sigle commençant par les lettres "AU" précédées du chiffre 1 ou 2 selon qu'elles sont ouvertes immédiatement ou non.

CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R151-21

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-52 du 10 janvier 1986 art. 3 1°, 2°, Journal Officiel du 14 janvier 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 27 I, II, III Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 V Journal Officiel du 13 juin 2004)

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les zones AU de la Commune de Le Burgaud comprennent :

- La zone 1AU avec le secteur 1AUa "Vignadis",
- La zone 1AU avec le secteur 1AUb "Lamengu",
- La zone 2AU avec les quartiers 2AUa "Endanis", 2AUb "Lamengu" et 2AUc "La Capelle".

1.3 - Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques :

CODE DE L'URBANISME

(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R151-22 et R151-23

(Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 VI Journal Officiel du 13 juin 2004)

Article R151-22

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

1.4 - Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par le sigle "N".

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article **L.152-3** du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par "adaptation mineure", il faut entendre des assouplissements légitimes permettant d'adapter les règles à une construction déterminée. Ceux-ci peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces autorisations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIFFERENTES ZONES

5.1 - Immeuble bâti existant :

Lorsqu'un immeuble bâti existant, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, n'est pas conforme aux règles édictées par le présent Règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5.2 - Reconstruction après sinistre :

CODE DE L'URBANISME (Partie Législative)

Article L.111-15 et L.111-23

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)

(Décret n° 76-267 du 25 mars 1976 Journal Officiel du 27 mars 1976 Rectificatif JORF 13 juin 1976)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 207 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 1 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Article L111-15

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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 L111-23

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Conformément à l'article L111- 3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

5.3 - Constructions sur un même terrain d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance :

**CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)**

Article R.151-21

(Inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 3 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

En complément de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, le Règlement du présent P.L.U. doit être appliqué pour toutes les constructions, y compris pour les constructions existantes.

5.4 - Lotissements existants :

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Article R.151-21

(Inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 3 Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

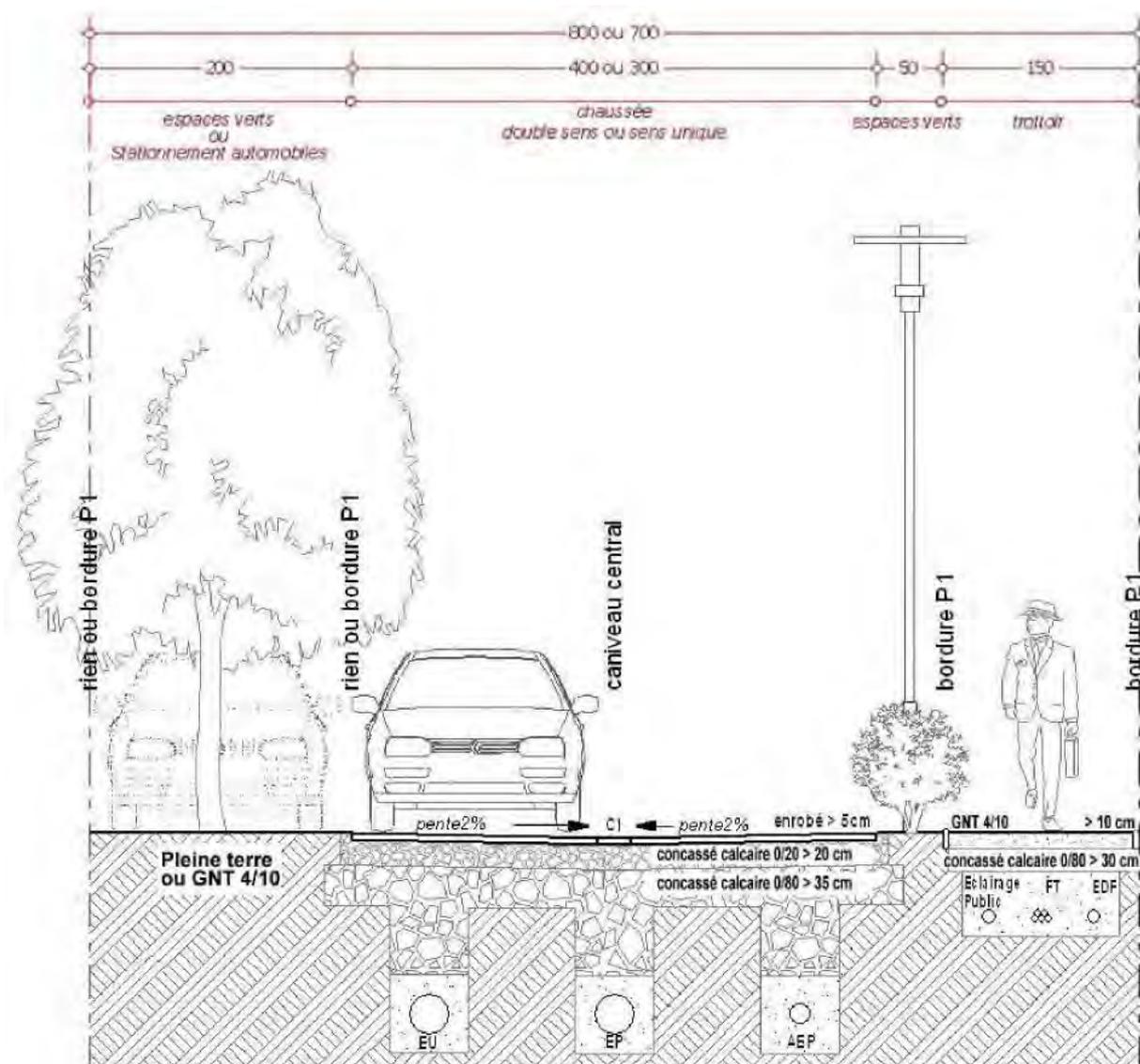
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Dès lors qu'il a été régulièrement autorisé avant la date d'approbation du présent P.L.U., le règlement des lotissements existants, prime sur le Règlement du présent P.L.U.

5.5 - Les différents types de voies :

- Les voies automobiles nouvelles de desserte locale sont de 8 ou 7 mètres d'emprise selon qu'elles sont à double sens ou à sens unique et conformes au croquis ci-après.

- Profil en travers type des voies automobiles :



- Il conviendra de donner aux voies nouvelles les caractéristiques (pentes, largeur des trottoirs, équipements et mobiliers sur le cheminement, escaliers, stationnement réservé..) conformément aux décrets n° 2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ainsi qu'à l'arrêté du 15 janvier 2007 pris en application du décret n° 2006- 1658, J.O n° 29 du 3 février 2007.

Décrets, arrêtés, circulaires**Textes généraux****Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer**

Décret n° 2006-1657 du 21 décembre 2006 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics

Article 1

A compter du 1er juillet 2007, l'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

...

Décrets, arrêtés, circulaires**Textes généraux****Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer**

Décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics

Version consolidée au 05 décembre 2017**Article 1**

I. - Les aménagements destinés à assurer aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, et aux personnes à mobilité réduite l'accessibilité des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des autres espaces publics doivent satisfaire aux caractéristiques techniques suivantes :

1° Cheminements

Le sol des cheminements créés ou aménagés n'est pas meuble, le revêtement n'est pas glissant et ne comporte pas d'obstacle...

2° Stationnement

Lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant...

Suite Décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006**3° Feux de signalisation**

Les feux de signalisation lumineuse équipant les passages pour piétons comportent un dispositif permettant aux personnes aveugles ou malvoyantes de connaître les périodes durant lesquelles il est possible de traverser les voies de circulation.

4° Postes d'appel d'urgence

Les postes d'appel d'urgence et leurs abords sont conçus pour être utilisés par les personnes handicapées, notamment celles qui circulent en fauteuil roulant et les personnes sourdes ou malentendantes.

5° Emplacements d'arrêt de véhicules de transport collectif

Toute création ou tout aménagement d'un emplacement d'arrêt de véhicules de transport collectif est conçu, conformément au schéma directeur d'accessibilité des services prévu au troisième alinéa du I de l'article 45 de la loi du 11 février 2005, pour faciliter l'accès des personnes handicapées à ces véhicules ainsi que leur embarquement...

- Des élargissements de voies existantes sont nécessaires pour améliorer l'accessibilité pour les transports en commun.
- L'emprise des chemins ruraux et voies communales à créer pour l'accessibilité des activités agricoles et, ou, pour la continuité des chemins de randonnée en "modes doux" est de 3,00 mètres minimum.

5.6 - Ouvrages techniques :

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

5.7 - Les Emplacements Réservés :

La partie graphique comporte les Emplacements Réservés.

**CODE DE L'URBANISME
(Partie Législative)**

Article L.151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

...

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

...

5.8 - Les Jardins Potagers existants à protéger :

La partie graphique fait apparaître, dans la zone Ua, des Jardins Potagers, terrains cultivés à protéger donc inconstructibles.

**CODE DE L'URBANISME
(Partie Législative)**

Article L.151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. 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.

Article L.151-23

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.

CODE DE L'URBANISME**(Partie Législative)****Article R.151-43**

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U :

a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;

...

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au secteur aggloméré ancien. Elle a vocation principale d'habitation, de commerce, de service et de bureau.

Le règlement vise à la fois le respect des caractéristiques principales du village par une implantation majoritairement à l'alignement sur les espaces publics, mais également avec le souci d'assurer une bonne transition avec les nouveaux quartiers prévus à être urbanisés.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 3 - Les terrains de camping et de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 4 - Les carrières ou gravières,
- 5 - Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou les changements de destination à usage commercial et artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisance aux habitations implantées sur les terrains environnants et dans la mesure où elles sont compatibles avec les infrastructures existantes et en particulier la voirie.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

2 - Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif doit évacuer ses eaux usées au dit réseau par des canalisations souterraines.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

1 - Toute construction nouvelle sans balcon doit être implantée, pour tous ses niveaux, de 0 à 5 mètres des voies existantes ou projetées, ou des limites d'emprises publiques.

2 - Cas particuliers :

L'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

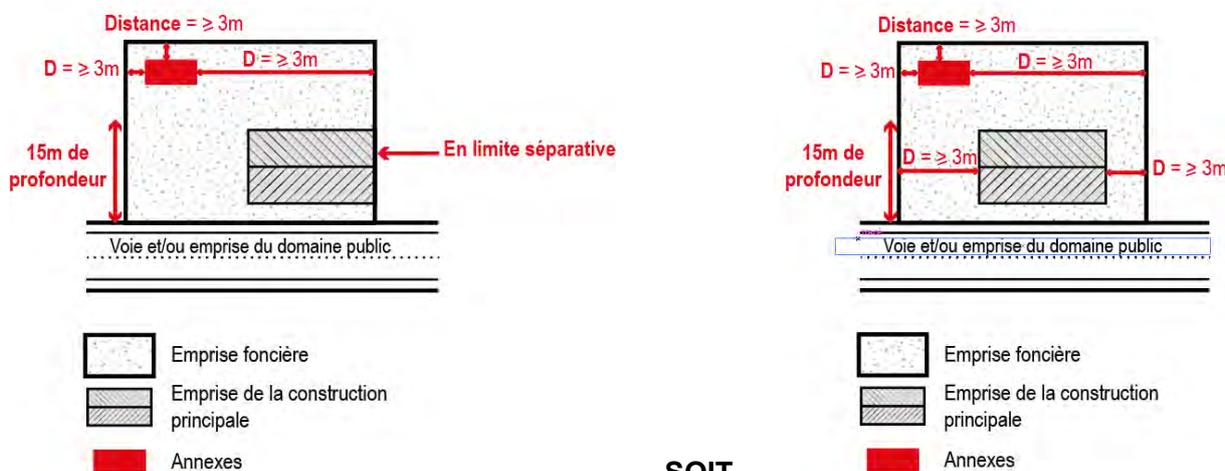
- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins existants,
- En cas de construction sur des parcelles d'angle de voies publiques,
- Pour les extensions de constructions existantes avant l'approbation du PLU en retrait et avec le même retrait,
- Pour les constructions nouvelles avec balcon.

3 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des voies ou emprises publiques au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle principale doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement sur voies ou emprises publiques.

Au-delà de ces 15 mètres, toute construction nouvelle d'annexes à la construction principale doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de toute limite séparative.



2 - Les abris des jardins potagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (qui vise à "localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent") sont implantés en limite séparative et regroupés par deux si possible.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 8 mètres sans pouvoir strictement dépasser 2 étages sur le rez-de-chaussée.

3 - La hauteur des abris des jardins potagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est limitée à 2,30 mètres.

4 - Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V. autres que paraboliques.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 1,40 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits. Les enduits doivent être réalisés dans le respect des délais légaux (certificat d'achèvement des travaux).

Les matériaux pour les annexes de l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

Le bois peut être largement utilisé pour les abris des jardins potagers protégés au titre de l'article, **L.151-23** du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

Pour les constructions nouvelles ou changement de destination, il est exigé :

1 - Habitations :

1 place de stationnement par logement et aucune place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

Aucune place de stationnement.

3 - Commerces :

Aucune place de stationnement.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Jardins potagers repérés sur la partie graphique du Règlement :

Un ensemble de jardins potagers est repéré sur la partie graphique du Règlement afin d'être protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et donc non constructibles hors, naturellement, les abris de jardins (voir article 5.9 des Dispositions Générales du présent Règlement).

3 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Un arbre au minimum doit être planté tous les 5 emplacements de stationnement sur les aires de stationnements non couvertes.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à usage d'habitation à dominante pavillonnaire, de création relativement récente. Elle a pour vocation principale celle d'habitations individuelles, de services et de bureaux.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les activités autres que celles admises à l'Article Ub 2 du présent Règlement,
- 2 - Les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 3 - Les constructions ou les changements de destination en vue d'un usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 4 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 5 - Les carrières ou gravières,
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou les changements de destination à usage artisanal et de services à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisance aux habitations implantées sur les terrains environnants.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

Lorsque le terrain est riverain au moins de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Il est conseillé un recul de 6 mètres pour les portails d'accès sur les Routes Départementales par rapport à leurs emprises.

2 - Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.

Les voies en impasse destinées à être reversées au Domaine Public sont interdites.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement de l'emprise publique des voies avec automobiles,
- 4 mètres de l'alignement des emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons, ...

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

2 - L'implantation en limite séparative est possible pour les seuls garages ou annexes à l'habitation à condition que :

- La hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
- La longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et extensions inférieurs à 20 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

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

Deux constructions implantées sur une même propriété doivent être soit mitoyennes, soit distantes d'au moins 6 mètres s'il s'agit de logements différents. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation, aux piscines, à l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de l'unité foncière.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

- La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.
- Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.
- Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des limites foncières.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés : Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Un arbre au minimum doit être planté tous les 5 emplacements de stationnement sur les aires de stationnements non couvertes.

3 - Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, il est exigé que soit (soient) aménagé (s) un ou des espaces collectifs au moins égal à 600 m² accessibles à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre un quartier ouvert à l'urbanisation en 1AUa "Vignadis". Elle est à usage principal d'habitation, de bureaux et de services. Ce secteur est couvert par des orientations d'aménagement qui devront être respectés (cf : 3- Orientations d'aménagement).

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les terrains de camping ou de caravanning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 2 - Les constructions en vue d'un usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- 5 - Les carrières ou gravières,
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les aménagements et/ou les extensions mesurées de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- 2 - Les constructions autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus à condition que, ces constructions respectent les orientations d'aménagement annexé au présent P.L.U. (cf : 3 – Orientations d'Aménagement) et fassent partie d'une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone, tout en assumant le raccordement en amont et (ou) en aval à l'ensemble des réseaux.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**1 - Accès :**

Les accès doivent respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

2 - Voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent être conformes aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.6.

2.1 - Les voiries doivent respecter les principes d'organisation et de localisation définis dans les orientations d'aménagement.

2.2 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.3 - L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

2.4 - Les voies en impasse ne doivent pas assurer la desserte principale de plus de 20 logements, et avoir une longueur de plus de 75 m. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire demi-tour selon les normes en vigueur.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière à titre de voie ou par un espace vert ou un cheminement piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération au reste de la zone ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration éventuelle, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé suite à la loi ALUR

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute extension de construction existante et/ou toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- 3 mètres de la limite d'emprise des voies communales.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les emprises publiques autres que les voies avec automobiles, c'est-à-dire les espaces publics sans voiture, les cheminements piétons – cycles isolés...
- Pour les aménagements et extensions inférieurs à 20m² de surface de plancher concernant les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant de ces constructions, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Il est exigé que :

1.1 - toute construction nouvelle ou tout aménagement et/ou extension mesurée de constructions existantes doit être à une distance de la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

1.2 - l'implantation en limite séparative est possible :

- Soit pour toutes constructions mitoyennes à condition qu'elles soient réalisées dans une même opération,
- Soit pour les seuls garages ou annexes à l'habitation à la double condition que :
 - La hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
 - La longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives n'excède pas 10 mètres.

2 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

En secteur 1AUb, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 7 mètres sans pouvoir dépasser un étage sur le rez-de-chaussée. Il peut, toutefois, pour les terrains de surface inférieure à 800 m², être ajouté, sans augmentation de la hauteur, un niveau supplémentaire dont la surface de plancher correspondante ne doit pas dépasser 50 % de celle du plancher immédiatement inférieur.

3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V. autres que paraboliques.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement hors garage et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

3 - Bâtiments publics et Equipements techniques collectifs ou publics :

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur nature, fonctionnement et localisation.

4 – Dans le cadre des Opérations d'ensemble :

Il est imposé un minimum d'une place visiteur pour 2 lots

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés : Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Un arbre au minimum doit être planté tous les 5 emplacements de stationnement sur les aires de stationnements non couvertes.

3 - En plus des trottoirs et autres espaces de circulation, chaque zone 1AU de plus de dix logements doit comporter un espace collectif d'un seul tenant au moins égal à 600 m² accessible de façon non motorisée à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos et le jeu.

Les espaces libres et plantations devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement.

Au moins 30% de chaque unité foncière doit être en espace vert en zone 1AU.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé avec la loi ALUR

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone recouvre les trois quartiers 2AUa "Endanis", 2AUb "Lamengu" et 2AUc "La Capelle" fermés à l'urbanisation immédiate. Ils sont appelés à constituer, suite à la zone 1AU, les sites privilégiés des futurs quartiers de Le Burgaud.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites les occupations et utilisations autres que celles admises en article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les seuls aménagements et/ou extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires à la mise en place des réseaux d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 2.1.

2 - Voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent être conformes aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.6.

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les divers quartiers de la zone 2AU se raccordent aux divers réseaux existants sur la Commune amenés par ailleurs en limite de zone mais permettent également aux zones mitoyennes existantes et/ou à venir de se raccorder pour transit de l'ensemble des réseaux.

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Tout aménagement et/ou extension mesurée de constructions existantes doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement des voies automobiles,
- 4 mètres de l'alignement des emprises publiques autres que les voies, c'est-à-dire les espaces publics sans voitures, les cheminements piétons, ...

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Il est exigé que tout aménagement et/ou extension mesurée de constructions doit être à une distance de la limite séparative de 4 mètres,

2 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute extension de construction existante et de toute construction nouvelle ne peut pas excéder une hauteur à 6 mètres sans pouvoir dépasser strictement un étage sur le rez-de-chaussée.

3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les cheminées et pour les antennes de T.V. autres que paraboliques.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe.

Les couvertures en verre et les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des unités foncières.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés : Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Un arbre au minimum doit être planté tous les 5 emplacements de stationnement sur les aires de stationnements non couvertes.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimée avec la loi ALUR.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la zone agricole protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et (ou) économique des terres agricoles (Article R 151-22 du Code de l'Urbanisme) avec, en son sein, un mitage d'habitations existantes.

Elle est en partie soumise aux crues du Marguestaud.

Le règlement vise à assurer la poursuite de l'exploitation agricole en préservant le paysage et le développement de l'activité agro-touristique sur la Commune.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et utilisation du sol autres que celles admises à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

1 - Les constructions à usage d'habitation ou les changements de destination à usage d'habitation et leurs annexes à condition :

- Qu'elles soient liées et utiles à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Que l'habitation soit localisée à proximité des bâtiments d'exploitation, c'est-à-dire à une distance maximale de 100 mètres ;
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - Les piscines (toutes installations incluses) à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres de l'habitation principale.

3 - En application de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la restauration avec changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. pour en faire de l'habitat à condition que cela ne compromette pas l'exploitation agricole, que ces constructions soient repérées comme constructions ayant un intérêt architectural ou patrimonial.

4 - Tous les bâtiments agricoles y compris ceux relevant du régime des installations classées à condition qu'ils soient liés à l'exploitation agricole et situés à 100 mètres minimum de toute habitation étrangère à l'exploitation.

5 - Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les installations classées qui s'y rattachent.

6 - Le camping à la ferme à condition que le terrain de camping et de caravanning soit :

- Contigu avec les constructions existantes,
- Que sa capacité soit de 6 places maximum sans excéder 20 campeurs par exploitation agricole.

7 - Les exhaussements et affouillements du sol, les ouvrages de protection et travaux à condition qu'ils soient destinés à la création de retenues d'eau ou à la réduction de risque d'inondation.

8- Les annexes des constructions d'habitation avec une surface de plancher maximale (toutes annexes confondues) de 50 mètres² et les extensions des constructions d'habitation dans la limite de 30% de la surface de plancher existante avec une surface de plancher de 200 mètres² maximum (existant + extension).

9- Dans toutes les zones inondables sont interdites toutes constructions et installations de quelque nature qu'il soit, à l'exception de celles autorisées ci-après :

En zone inondable, **en aléa fort**, sont autorisées sous condition :

- Les serres tunnels à condition :
 - D'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - De permettre la transparence hydraulique ;
 - De les implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Autres cours d'eau identifiés sur le règlement graphique :

- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 6m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 2.1.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme.

L'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles fait l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction doit être implantée de telle manière qu'elle ne diminue pas le retrait existant de 5m minimum par rapport à l'emprise publique, ni ne nuit à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres ou de telle manière qu'elle ne diminue pas le retrait existant si ce retrait est inférieur à 5m de la limite séparative.

Les extensions doivent être implantée à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives ou à l'alignement de l'existant.

Les annexes doivent être implantée à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Les annexes des constructions d'habitation, (piscine y compris) doivent être implantées à 30 mètres maximum de tous points de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'extension des constructions à destination d'habitations est autorisée dans la limite de 30% en plus de la surface de plancher existante.

L'emprise au sol totale des constructions d'habitations existantes et de leurs extensions doit être de 200m² maximum (existant + extension).

Les annexes non accolées des constructions à destination d'habitations (hors piscine) doivent être d'une surface de plancher totale de 50m² au maximum. L'emprise au sol totale des annexes (toutes annexes confondues) aux habitations est fixée à 50m².

L'emprise au sol maximale des piscines est fixée à 60m² pour le bassin (hors plages).

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- Pour les constructions à usage agricole :
 - o 11 mètres mesurés hors tout, à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o 7 mètres mesurés sur panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Pour l'extension des constructions d'habitations existantes : La hauteur ne doit pas dépasser celle de l'existant.
- Pour les annexes liées à des constructions d'habitations :
 - o 4m au maximum au faitage ou du garde-corps pour les toitures terrasses à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Des hauteurs différentes seront admises ou imposées pour les installations de service public ou d'intérêt collectif, à condition que cela soit justifié pour des raisons techniques.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe. Exception peut être faite pour les constructions à vocation agricole qui peuvent recevoir du bac acier ou autre revêtement qui participe d'une architecture industrielle et d'une teinte non agressive du point de vue du paysage.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les couvertures en verre sont acceptées et considérées comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 35 %.

Les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

2 - Clôtures :

Les murs pleins en clôture sont interdits.

En zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures doivent être :

- Soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,
- Soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,60m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures du type grilles ou grillages ne devra pas excéder 1,80 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone N comprend divers espaces naturels.

Les bois de cette zone N sont voués à être préservés voire à être accrus en surface.

Le règlement vise d'une part à préserver le caractère naturel et continu des espaces non bâtis, d'autre part à permettre que des activités de loisirs puissent y trouver les modalités de leur développement dans le respect des sites dans lesquels ils s'insèrent entre autres par la mise en œuvre des continuités de chemins ruraux et voies communales.

Cette zone N ne comprend pas d'habitations existantes.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol autres que celles admises en N 2.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- Les aires de sports, de jeux et de loisirs ouvertes au public avec ou sans superstructure ou construction et accompagnées des aires de stationnement nécessaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'en maîtriser l'impact paysager y compris pour la réalisation de bassin de retenue d'eau de pluie et d'orage.
- Les installations à usage d'équipement technique public ou d'intérêt collectif et les installations classées qui s'y rattachent (par exemple : Station d'épuration).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 2.1.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

2 - Assainissement :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et ruisseaux est interdite.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Toute construction et installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de toute voie publique.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue des constructions autorisées ne peut excéder :

- Soit la hauteur de la construction à aménager ou agrandir,
- Soit 7 mètres sans pouvoir strictement dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Dispositions particulières :

Les constructions d'origine agricole font l'objet d'attentions particulières :

- Les percements de murs ne doivent pas compromettre leurs intérêts architectural ou patrimonial.
- Les pigeonniers, hangars et granges ne peuvent pas faire l'objet d'extension et de changement de volumes.
- Le volume des poteaux porteurs des hangars et granges doit rester totalement apparents en façade. Toute construction doit rester en retrait de ces poteaux porteurs.

2 - Toitures :

La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent être en tuiles de surface courbe. La pente peut être ramenée à 15 % et le matériau de couverture peut être autre, pour être plus léger, s'il s'agit d'un grand auvent en porte-à-faux pour des bâtiments liés à l'utilisation publique d'activités de sports et de loisirs.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il peut être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.

Les couvertures en verre sont acceptées et considérées comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 35 %.

Les panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

Les toitures terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 30 % de la superficie totale des toitures. Cette limite n'existe pas pour les constructions à usage d'équipement technique collectif ou public.

3 - Clôtures :

Les murs pleins en clôture sont interdits.

De plus, en zone inondable, les clôtures doivent être ajourées afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux.

4 - Matériaux :

Les matériaux de façades doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 - Les chemins ruraux et voies communales doivent être accompagnés par la plantation d'arbres de hautes tiges et d'arbustes d'essences semblables avec les alignements boisés existants.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé avec la loi ALUR.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

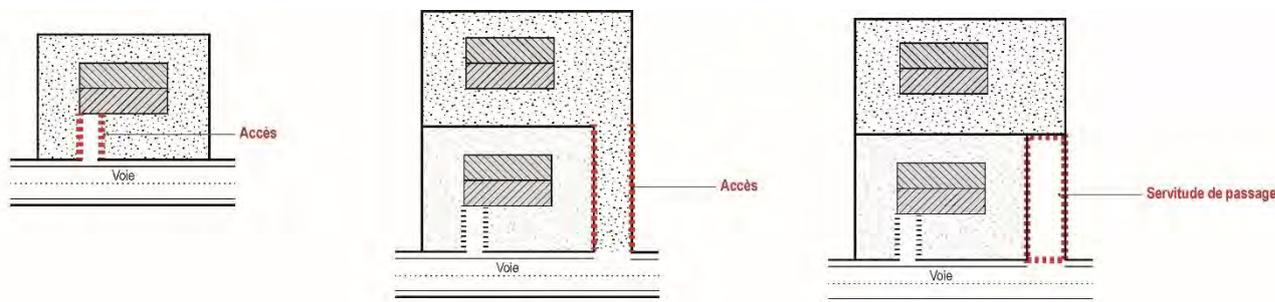
Non réglementé

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

LEXIQUE

ACCÈS : L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



ACCÈS PRIVATIFS : passage desservant à partir d'une voie publique ou privée, une seule unité foncière dont il fait partie soit directement, soit par l'intermédiaire d'un aménagement sur fonds voisins.

ACROTERE : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

ADAPTATIONS MINEURES : assouplissements pouvant être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation.

AFFOUILLEMENT DU SOL : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2m.

ALIGNEMENT : détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (Art. L. 112-1 du Code de la voirie routière).

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT : Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION : consiste à donner, avec ou sans travaux, à tout ou partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Pour la mise en œuvre du contrôle des

changements de destination, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

La transformation d'une annexe en habitation n'est pas un changement de destination, mais une création nouvelle.

La réhabilitation d'une ruine n'est pas un changement de destination, mais une création nouvelle. La notion de changement de destination s'apprécie aussi par rapport aux destinations explicitement définies par le Code de l'Urbanisme - par exemple, un gîte est une habitation d'un point de vue du code.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) : rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain pouvant donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

COMBLES : Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CLOTURE : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

CONSTRUCTION PRINCIPALE : Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ESPACES VERTS : Espaces au sol recouverts de végétation en pleine terre ou non.

EMPRISE ou VOIE PUBLIQUE : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

EMPLACEMENT RESERVE : Il s'agit d'un terrain désigné comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L.151-41-3° du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

ENDUIT : Couche de mortier appliquée sur un mur.

ESPACES LIBRES : espaces non artificialisés.

EXHAUSSEMENT DU SOL : Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m.

EXTENSION : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le qualificatif juridique d'extension est refusé s'il n'y a pas un minimum de contiguïté.

Une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ne peut être qualifiée d'extension, il en est de même de la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle. En conséquence, les extensions doivent être mesurées.

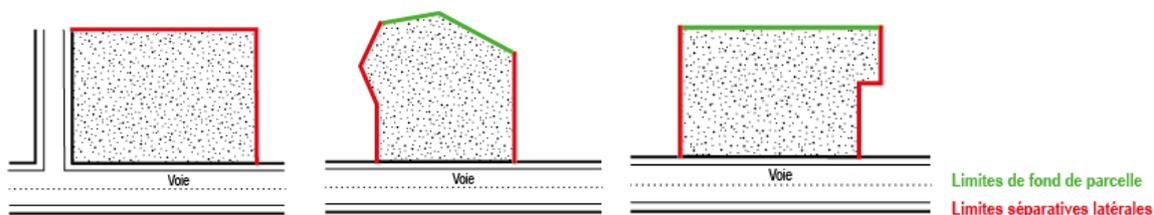
FAÇADES : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

LIMITES SÉPARATIVES : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOT : parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

MARGE DE REcul : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives définissant une zone dans laquelle il est impossible de construire.

MITOYENNETÉ : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

MUR BAHUT : Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, un grillage.

NU (DU MUR) : surface du parement de la façade, généralement utilisée comme repère pour mesurer les saillies ou retraits.

OPÉRATION D'ENSEMBLE : il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

PARCELLE : La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal.

PETITIONNAIRE : Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire.

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des habitations Légères de Loisirs et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

PPri : Plan de Prévention des Risques d'Inondation (servitude d'utilité publique) établi par l'Etat, fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques de crues sur un bassin versant.

RECU ou RETRAIT (PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT) : Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

REZ-DE-CHAUSSEE : Premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 m, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

RUINE : La notion de ruine n'existe pas dans le Code de l'Urbanisme. Cependant, en application de des articles L111-15 et L111-23, sont admises même en zones A ou N, si le PLU ne s'y oppose pas ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial ("patrimoine" au sens de "bien matériel") en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment - cette restauration implique qu'il faut réutiliser les murs existants, et qu'il n'est pas possible de les faire tomber pour reconstruire dessus. La restauration permet de faire évoluer le bâtiment (extension, par exemple), mais ne veut pas dire son changement de destination.

SABLIERE : poutre placée horizontalement et sur laquelle repose la charpente.

SURFACE DE PLANCHER : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- L'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

TERRAIN À BÂTIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

TERRAIN NATUREL : Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même s'il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant ladite autorisation.

TOITURE-TERRASSE : Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

UNITE FONCIERE : ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque la propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle constitue alors plusieurs unités foncières.

VOIE PRIVÉE : Voie ouverte ou non à la circulation publique, mais non classée dans le domaine public.

2.1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS FIGURANT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative (en m ²)
4	"Pebernat" : Emprise nécessaire au passage de la collecte de la station d'épuration du réseau d'assainissement et à la réalisation d'une voie piétonne reliant le village et les bords du ruisseau la "Nauze".	Commune	1233
2	"Endanis" Emprise d'un chemin piétonnier le long du fossé mère offrant de futures continuités vers le bois du Burgaud.	Commune	1173
3	Sud Ouest du Cimetière Emprise d'un chemin piétonnier entre l'école et le chemin des "jardins potagers".	Commune	320
4 1	"Pebernat" Réserve foncière pour la réalisation de la station d'épuration, type roseau, et la réalisation d'un espace naturel.	Commune	10419 13049
5	Zone sportive et plein air Réserve foncière pour l'aménagement d'une zone sportive à Lamengu	Commune	17260
6	"Padouenc/Lamenou" Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour à l'intersection de la R.D. n° 47 et du chemin communal n° 101.	Commune	957
7	Hameau de "Padouenc" Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour à l'intersection de la R.D. n° 47 et de la R.D. n° 30.	Commune	675
8	Entrée Est du village Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour et l'entrée Est du village, à l'intersection de la R.D. n° 47 et de la R.D. n° 30.	Commune	550
9	Entrée Nord du village Réserve foncière pour l'aménagement du carrefour et de l'entrée Nord du village, à l'intersection de la R.D. n° 58 et de la sortie du lotissement de "Vignalis".	Commune	298
2	Réserve foncière pour l'aménagement de locaux techniques	Commune	527
3	Réserve foncière pour l'aménagement d'une cheminement doux	Commune	192

3 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3 – Orientations d'aménagement.....	1
Localisation des zones soumises à une orientation d'aménagement.....	3
OAP 1 – Secteur 1AUa – lieu-dit « vignadis ».....	4
OAP 2 – Secteur 1AUb – lieu-dit « LAMENGU ».....	7

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES À UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Les zones soumises à orientations d'aménagement (OA) du PLU de Le Burgaud se situent en périphérie du centre-bourg de la commune ou au sein des extensions urbaines et ont toutes vocation à accueillir de l'habitat.

Elles concernent :

- OAP n°1 : Secteur 1AUa - lieudit « Vignadis »,
- OAP n°2 : Secteur 1AUb - lieudit « Lamengu »,

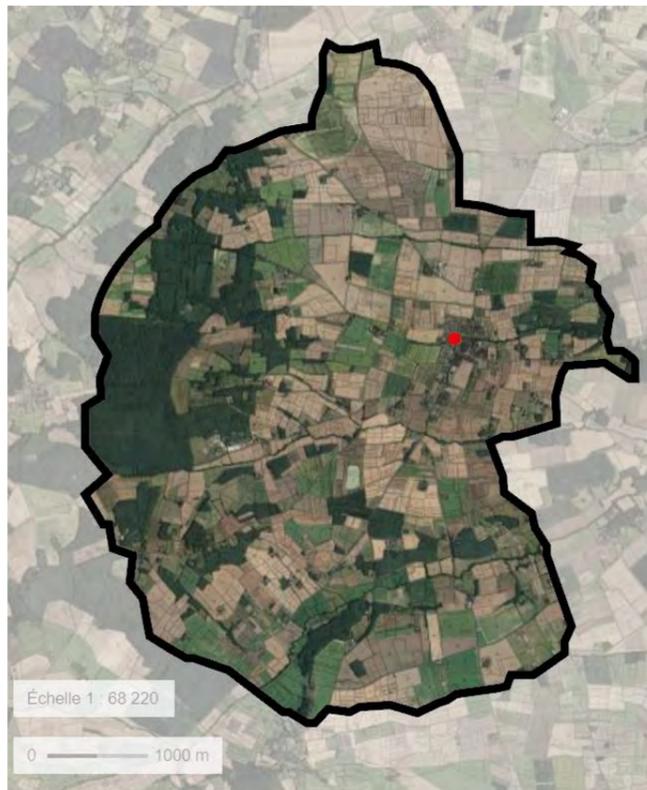
A noter qu'en périphérie Ouest et Sud du centre-bourg, trois zones fermées à l'urbanisation (2AU) ont été définies :

- Secteur 2AUa - lieudit « Endanis »,
- Secteur 2AUb - lieudit « Lamengu »,
- Secteur 2AUc - lieudit « La Capelle ».



*Localisation des zones à urbaniser
Source : photoaérienne - geoportail*

OAP 1 – SECTEUR 1AUA – LIEU-DIT « VIGNADIS »



DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE

Le site offre une surface de 1,56 ha au total, destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Le lieu-dit « Vignadis » se trouve au Nord-Ouest du centre historique. Cet espace se trouve au cœur de l'extension urbaine du centre-bourg, secteur principalement caractérisé par de l'habitat pavillonnaire. Le site est en continuité, du côté Ouest, du secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service et de bureau. Accessible depuis le chemin de la forêt, le site est bordé au Nord, à l'Ouest et au Sud par des habitations pavillonnaires de la zone UB dont le lotissement des Merisiers et à l'Est par les jardins des habitations implantées à l'alignement de la zone UA.

La surface du site est plane.

CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :
Secteur 1AUa

SURFACE TOTALE DU SITE : 1,56 ha



Vue depuis la rue du Vignadis

Source : google street view

Situé à proximité du centre-bourg et en continuité d'un quartier d'habitat pavillonnaire, l'objectif de l'aménagement du site est de réaliser une urbanisation assurant la transition entre le tissu urbain historique du centre-bourg et les extensions d'habitat pavillonnaire réparties en périphérie. L'enjeu du site réside dans sa capacité à proposer un désenclavement de ces espaces et la création d'un maillage de cheminements doux entre les habitats pavillonnaires, les équipements, le ruisseau de la Nauze, les espaces publics du centre-bourg.

<p>TISSU URBAIN A VALORISER ET A CONNECTER</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre des OAP Espace libre actuel, potentiel support du développement urbain Voiries à aménager Voiries à aménager à long terme Carrefour à aménager <p>INFRASTRUCTURES GENERATRICES DE MOBILITE DOUCE</p> <ul style="list-style-type: none"> Commerces Infrastructures publiques, culturelles, sportives et de loisirs Equipements scolaires Espace public (places) Aménagement envisagé d'infrastructures publiques Futur city park 	<p>RESEAU DE MODES DOUX A DEVELOPPER ET A CONNECTER</p> <ul style="list-style-type: none"> Cheminements piétons (voiries avec trottoirs) Cheminements piétons à créer <p>TRAME BLEUE ET VERTE A PRESERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau Boisements linéaires, bosquets, alignements d'arbres, haies Elément présentant un intérêt paysager (pré, fond de jardin) Jardins potagers à préserver Vue panoramique et espace public à aménager
---	--

Schéma des enjeux du développement de l'armature urbaine autour du secteur 1AUa

Source : Urbactis

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE : Fonction résidentielle uniquement

MIXITÉ SOCIALE : Non réglementé

FORMES URBAINES : Logements individuels

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : se référer au règlement écrit

DENSITÉ : 18 lots + ou – 1 accueillant des maisons individuelles

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une seule opération d'aménagement d'ensemble. Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics.

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 rue de Vignadis et depuis le chemin de la forêt.

Des voies secondaires pourront être aménagées afin de desservir certains lots en second plan du site.

Lorsque la voirie ne permet pas de continuités inter-quartiers ou inter-secteurs, y compris provisoirement, une aire de retournement devra être aménagée selon les normes en vigueur.

Une largeur de 3 mètres sera réservée aux aménagements modes doux (trottoirs de 1,5m de large minimum) ou à des bandes végétalisées à créer.

Au-delà des aménagements modes doux accompagnant le réseau de voiries, des **aménagements modes doux** viendront longer la limite Nord et Est du site afin de connecter le quartier aux espaces publics du centre-bourg et au cheminement doux longeant le ruisseau de la Nauze par le biais de la création d'un emplacement réservé connectant le quartier à l'avenue de Verdun. Ces derniers devront être plantés d'arbres et d'arbustes afin de jouer le rôle d'aménagement paysager de transition.

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

ESPACES VERTS : Il s'agira de conserver et renforcer la trame verte existante en limites séparatives Est, par des aménagements paysagers composés d'essences locales.

L'espace public du quartier devra être planté afin d'assurer sa vocation de détente, repos et jeu. Il sera situé en transition entre le tissu du centre-bourg et le tissu pavillonnaire récent, au carrefour des aménagements doux Nord et Est.

Les essences végétales seront issues de la palette végétale locale.

Chaque unité foncière doit être composée d'au moins 30% d'espaces verts.

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

- Assainissement : assainissement collectif,
- Adduction d'Eau Potable : proximité du réseau à hauteur du lotissement des Merisiers (chemin de la Forêt) ou de Vignandis (rue du Vignandis).
- Eaux Pluviales : présence au Nord et au Sud du périmètre du secteur de fossés
- Electricité : proximité du réseau à hauteur du lotissement des Merisiers (chemin de la Forêt) ou de Vignandis (rue du Vignandis).
- Défense incendie : proximité du réseau à hauteur du lotissement de Vignandis (rue du Vignandis) ou du Village (place de la Halle).

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Ce qui relève de la compatibilité :

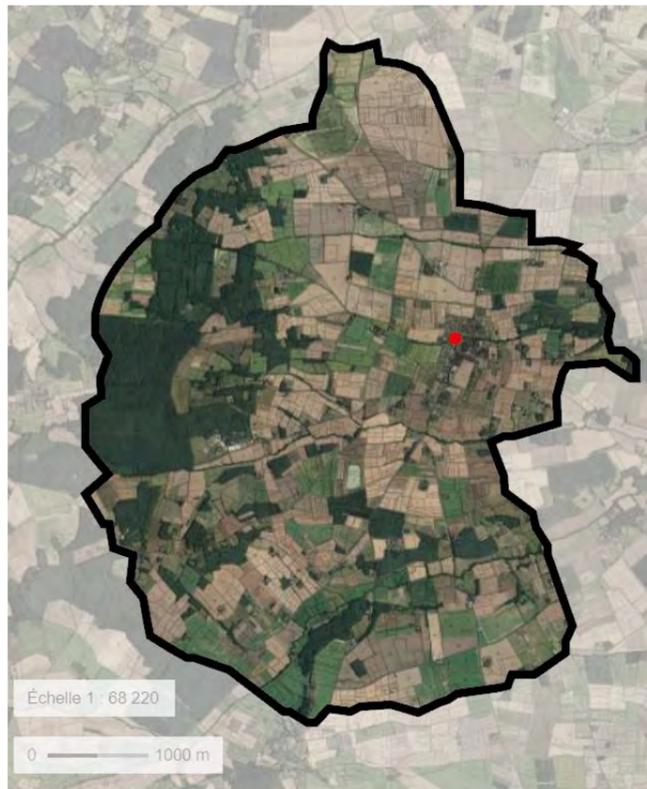
- Une voirie structurante connectant la rue de Vignadis avec le chemin de la forêt (2 points d'accroche),
- Un traitement paysager des voiries maillant le réseau viaire,
- Un aménagement des carrefours et/ou intersection d'entrée et de sortie du site,
- Un aménagement modes doux et d'un espace public permettant de désenclaver le lieu-dit « Vignadis » vers l'avenue de Verdun et du chemin de la forêt.

	Périmètre de l'OA
	Réseau viaire
	Ensemble bâti existant
	Emplacement réservé
PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER	
	Espace dédié à l'habitat pavillonnaire
AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS	
	Principe de voirie
	Principe de cheminements doux
	Espace public arboré à créer
	Carrefour et/ou intersection sécurisée à aménager
ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER	
	Espace naturel existant (jardins potagers, fonds de jardins d'habitations boisés...)
	Haie et/ou arbre à préserver
	Aménagement paysager de transition composé d'essences locales à créer
	Bandes végétalisées le long des voies à créer

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant. Cependant, tout projet devra être compatible avec les éléments indiqués comme relevant de la compatibilité de l'Orientation d'Aménagement.

OAP 2 – SECTEUR 1AUB – LIEU-DIT « LAMENGU »

DESCRIPTION ET ENJEUX DU SITE



Le site offre une surface de 1,88 ha au total, destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Le lieu-dit « Lamengu » se trouve au sud du centre historique. Le site est localisé en continuité côté Sud, du secteur aggloméré ancien à vocation d'habitat, de commerce, de service et de bureau. Longé par l'avenue du 8 mai 1945 (D47), le chemin de Bessouc (D30), le site est bordé au Nord par des équipements publics (mairie, poste, cimetière) et l'emplacement réservé à destination de locaux techniques communaux, à l'Est par les jardins potagers à protéger et l'école, au Sud par l'emplacement réservé destiné à une zone sportive et plein air de 17260 m² et une zone fermée à l'urbanisation et à l'Ouest par la salle des fêtes et des habitations à l'alignement.

La surface du site est plane.

CLASSEMENT SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE :
Secteur 1AUb

SURFACE TOTALE DU SITE : 1,78 ha



Situé à proximité du centre-bourg et encadré par des équipements publics, l'objectif de l'aménagement du site est de réaliser une urbanisation en cohérence avec le tissu urbain historique du centre-bourg implanté à l'alignement. L'enjeu du site réside dans sa capacité à proposer un maillage de cheminements doux entre les équipements et les espaces publics du centre-bourg et le tissu urbain du centre historique afin de sécuriser la pratique de ces équipements.

- | | |
|--|---|
| <p>TISSU URBAIN A VALORISER ET A CONNECTER</p> <ul style="list-style-type: none"> Périmètre des OAP Espace libre actuel, potentiel support du développement urbain Voiries à aménager Voiries à aménager à long terme Carrefour à aménager INFRASTRUCTURES GENERATRICES DE MOBILITE DOUCE Commerces Infrastructures publiques, culturelles, sportives et de loisirs Equipements scolaires Espace public (places) Aménagement envisagé d'infrastructures publiques Futur city park | <p>RESEAU DE MODES DOUX A DEVELOPPER ET A CONNECTER</p> <ul style="list-style-type: none"> Cheminements piétons (voiries avec trottoirs) Cheminements piétons à créer TRAME BLEUE ET VERTE A PRESERVER Cours d'eau Boisements linéaires, bosquets, alignements d'arbres, haies Elément présentant un intérêt paysager (pré, fond de jardin) Jardins potagers à préserver Vue panoramique et espace public à aménager |
|--|---|

Schéma des enjeux du développement de l'armature urbaine autour du secteur 1AUB

Source : Urbactis

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

MIXITÉ FONCTIONNELLE : Fonction résidentielle et un lot à vocation d'activités de commerces et de services

MIXITÉ SOCIALE : Non réglementé

FORMES URBAINES : Logements individuels pouvant être des maisons groupées. Réalisation de lots de tailles différentes, d'une superficie moyenne de 900m² pouvant s'échelonner entre 500m² à 1300m², afin de favoriser la mixité sociale avec la possibilité de créer des logements à destination des primo-accédants.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : se référer au règlement écrit. Afin de préserver une cohérence avec le tissu urbain du centre-bourg historique duquel le site est en continuité directe, l'opération devra proposer un aménagement préservant cet effet d'alignement au travers soit des constructions implantées à proximité de l'alignement de l'emprise publique soit par une clôture et/ou un alignement d'arbres permettant de créer cet effet "paroi".

DENSITÉ : 25 lots + ou – 2.

MODALITÉS OPÉRATOIRES : Une seule opération d'aménagement d'ensemble. Possibilité d'envisager un PUP (projet urbain partenarial) ou d'une Taxe d'Aménagement Majorée pour le financement de la mise à niveau des réseaux et des équipements publics.

VOIRIE, LIAISONS DOUCES ET STATIONNEMENT : Le **réseau viaire** consiste à aménager des voies de desserte dont l'accès entrant et sortant s'effectue depuis l'avenue du 8 mai 1945.

Limiter au maximum à deux nouveaux accès depuis la RD 47.

Privilégier dans la mesure du possible des voies à sens unique et aménagées en zone de rencontre.

Aménager ou prévoir un accès permettant une future liaison inter-quartier avec la zone fermée à l'urbanisation 2AUb en limite Sud.

Lorsque la voirie ne permet pas de continuités inter-quartiers ou inter-secteurs, y compris provisoirement, une aire de retournement devra être aménagée selon les normes en vigueur.

Une largeur de 3 mètres sera réservée aux aménagements modes doux (trottoir de 1.5m de large minimum) ou à des bandes végétalisées à créer.

Au-delà des aménagements modes doux accompagnant le réseau de voiries, des **aménagements modes doux** viendront longer la limite Est du site afin de connecter le quartier aux espaces et équipements publics du centre-bourg tels que l'école, la mairie, la salle des fêtes et la place de la Halle. Ces derniers devront être plantés d'arbres et d'arbustes afin de jouer le rôle d'aménagement paysager de transition.

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

ESPACES VERTS : Il s'agira de conserver et renforcer la trame verte existante en limites séparatives, constituée d'aménagements paysagers composés d'essences locales.

Les espaces publics du quartier devront être plantés afin d'assurer sa vocation de détente, repos et jeu. Ils devront jouer le rôle de transition entre le tissu du centre-bourg et le tissu pavillonnaire récent.

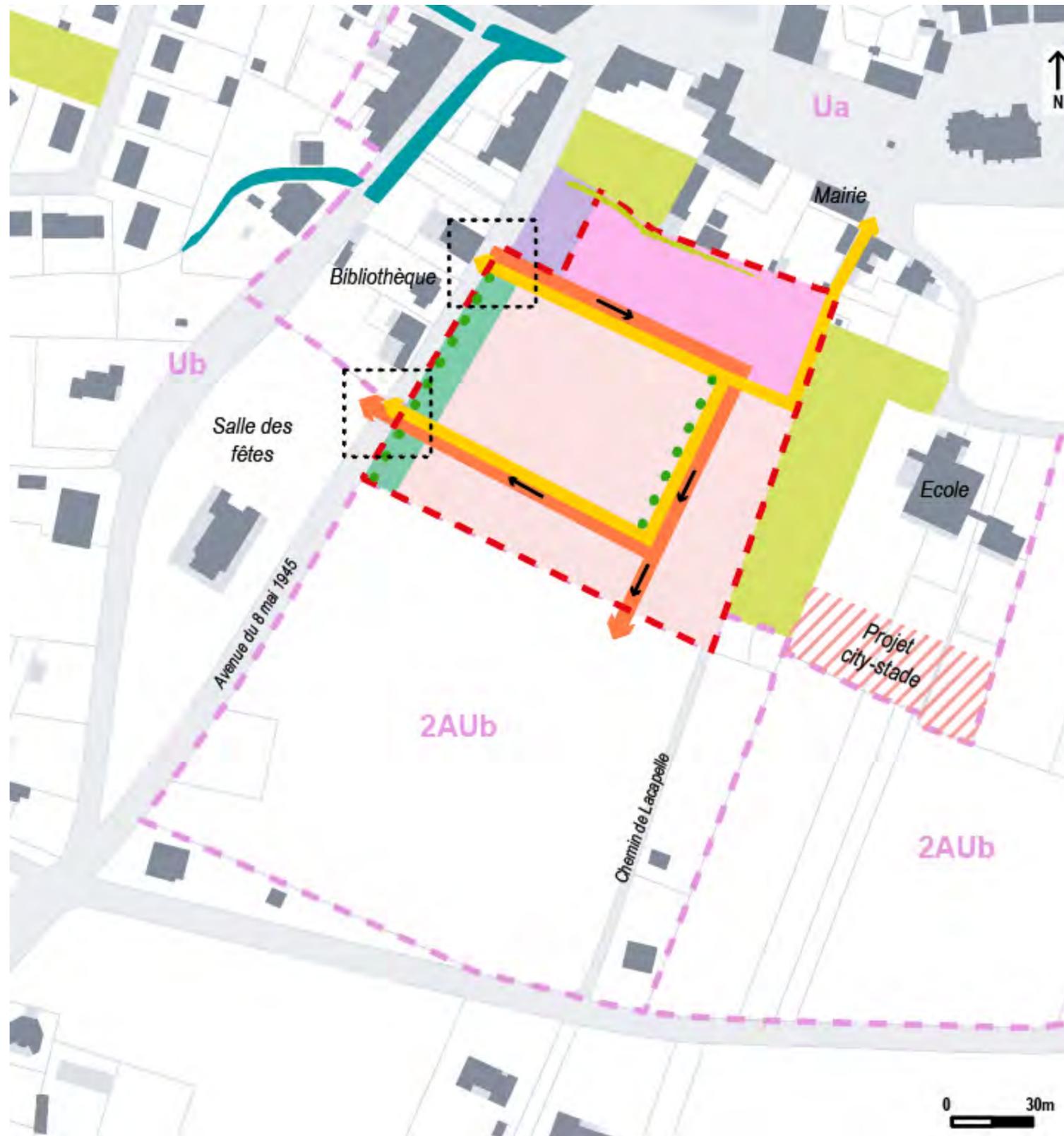
Les essences végétales seront issues de la palette végétale locale.

Chaque unité foncière doit être composée d'au moins 30% d'espaces verts.

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

- Assainissement : assainissement collectif,
- Adduction d'Eau Potable : proximité du réseau à hauteur de l'avenue de Verdun.
- Eaux Pluviales : présence à l'Est et à l'Ouest du périmètre du secteur de fossés et de réseaux busés.
- Electricité : proximité du réseau à hauteur de l'avenue de Verdun, du chemin de Lacapelle.
- Défense incendie : proximité du réseau à hauteur du Village (place de la Halle).

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Ce qui relève de la compatibilité :

- Une voirie structurante connectant à l'avenue du 8 mai 1945 (2 points d'accroche maximum),
- Un traitement paysager des voiries maillant le réseau viaire,
- Un aménagement des carrefours et/ou intersection d'entrée et de sortie du site,
- Des aménagements implantés de telle sorte à poursuivre l'effet d'alignement et/ou de paroi du centre bourg,
- Un aménagement modes doux permettant de créer des connexions entre les équipements publics de la commune (salle des fêtes, école, mairie),

- Périmètre de l'OAP
- Périmètre des zones
- Réseau viaire
- Ensemble bâti existant

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER

- Espace dédié à l'habitat pavillonnaire
- Espace dédié à l'habitat de type maisons de villes
- Espace dédié à des commerces et des services

AMENAGEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Principe de voirie
- Principe de cheminements doux
- Sens unique de circulation
- Carrefour et/ou intersection sécurisée à aménager

ESPACES PAYSAGERS A CONFORTER OU A CREER

- Espace naturel tampon à créer
- Espace naturel existant (jardins potagers, fonds de jardins d'habitations boisés...)
- Aménagement paysager de transition composé d'essences locales à créer
- ... Bandes végétalisées le long des voies à créer

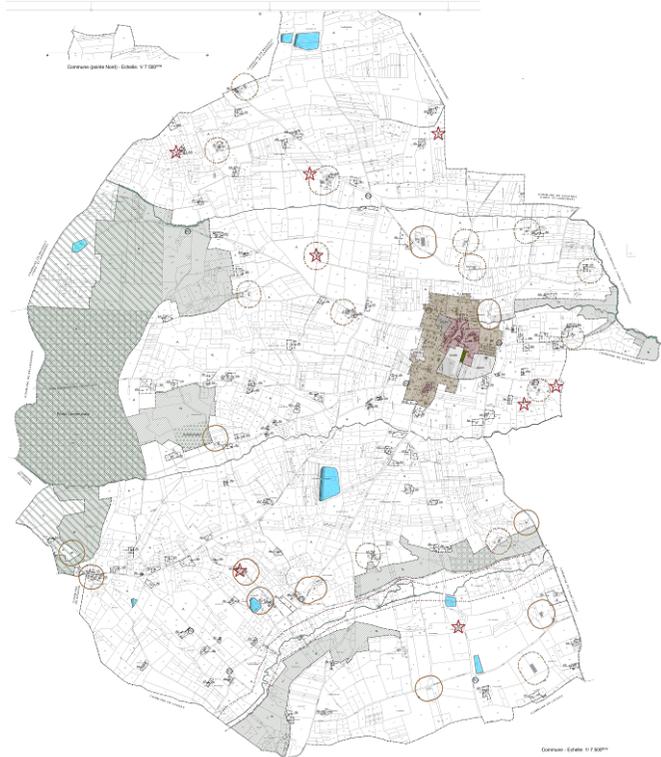
La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant. Cependant, tout projet devra être compatible avec les éléments indiqués comme relevant de la compatibilité de l'Orientation d'Aménagement.

4 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

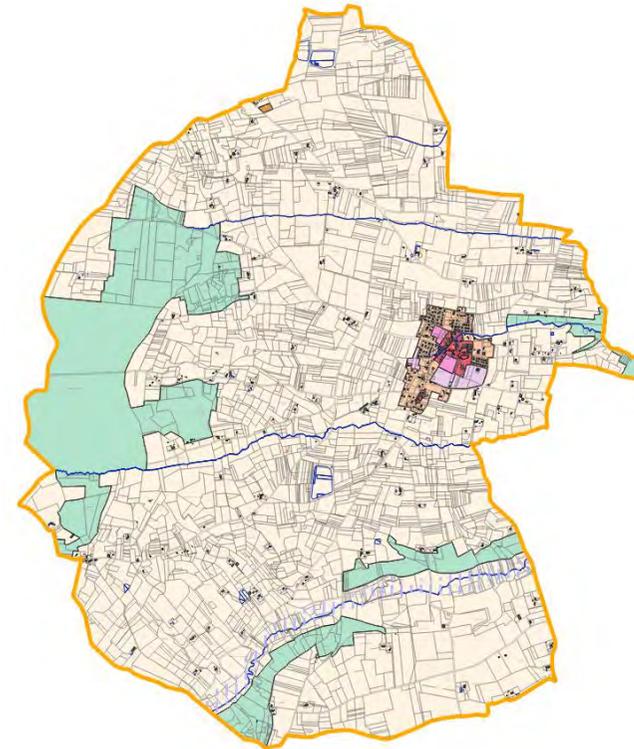
4 – EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE	1
OBJET n°2 : SUPPRESSION DU PASTILLAGE EN ZONE AGRICOLE	3
OBJET N°3 : AJUSTEMENT D’EMPLACEMENTS RESERVES	4
OBJET N°4 : AJUSTEMENT DES BATIMENTS A CHANGEMENT DE DESTINATION	9
OBJET N°5 : REVISION DE L’ENSEMBLE DES PERIMETRES DE PROTECTION ET DE PRECAUTION DE 100M AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	12
OBJET N°6 : SUPPRESSION DE LA LOCALISATION DES POTEAUX INCENDIE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	13
OBJET N°7 : MISE A JOUR DES PERIMETRES DE LA ZONE INONDABLE	17
OBJET N°8 : CREATION D’UNE OAP SUR LE SECTEUR 1AUA	18
OBJET N°9 : OUVERTURE A L’URBANISATION D’UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUB	19

OBJET N°2 : SUPPRESSION DU PASTILLAGE EN ZONE AGRICOLE

Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)

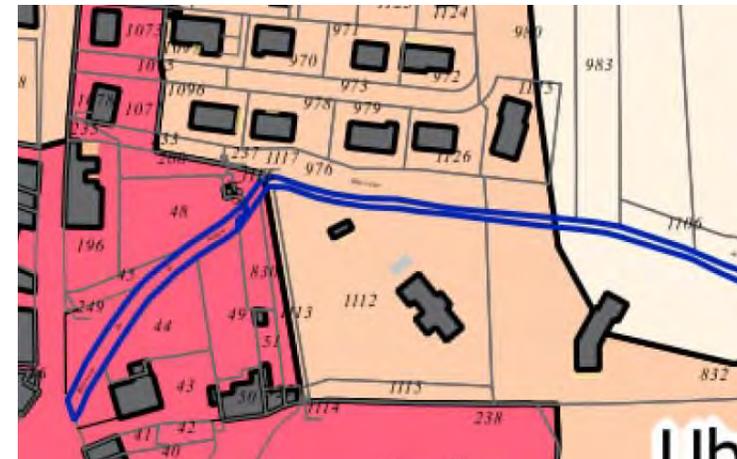
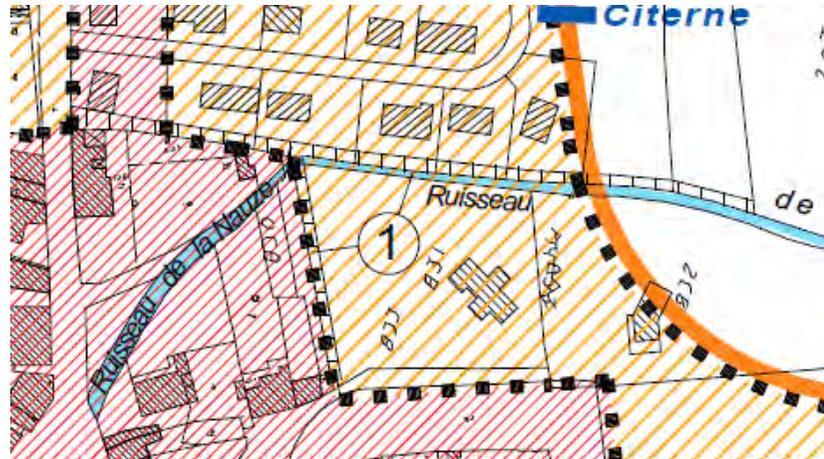


OBJET N°3 : AJUSTEMENT D'EMPLACEMENTS RESERVES

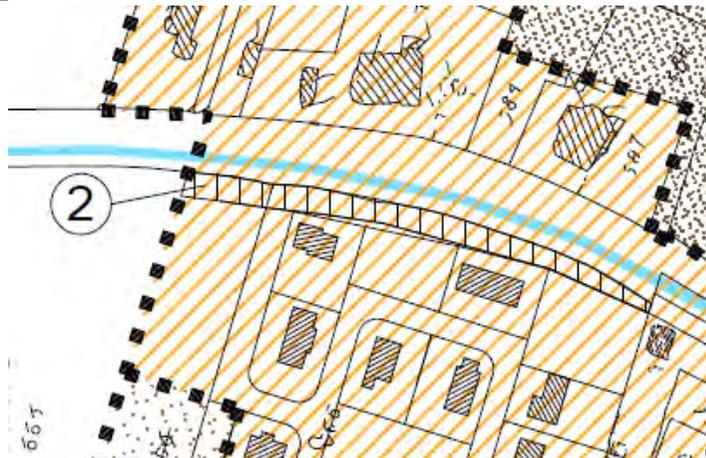
Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)

Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)

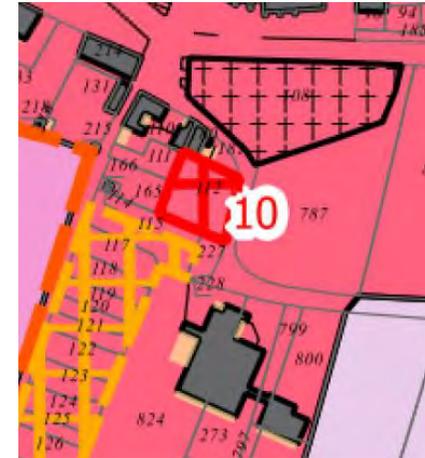
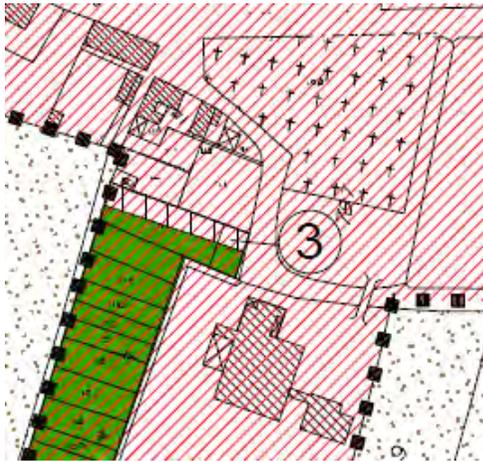
ER n°1



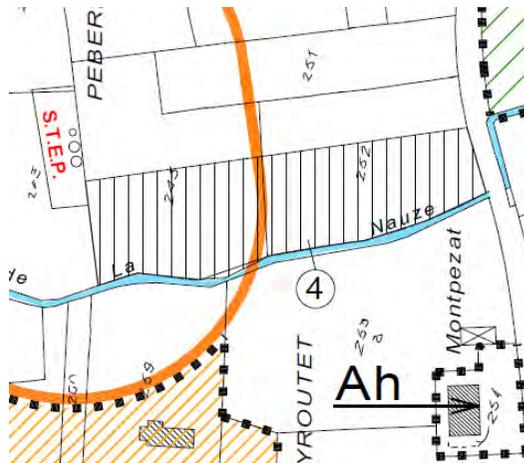
ER n°2



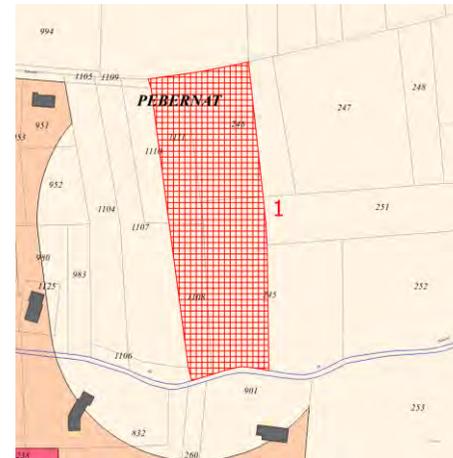
ER n°3



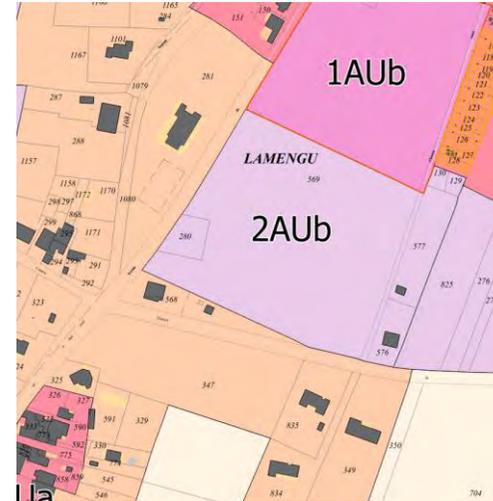
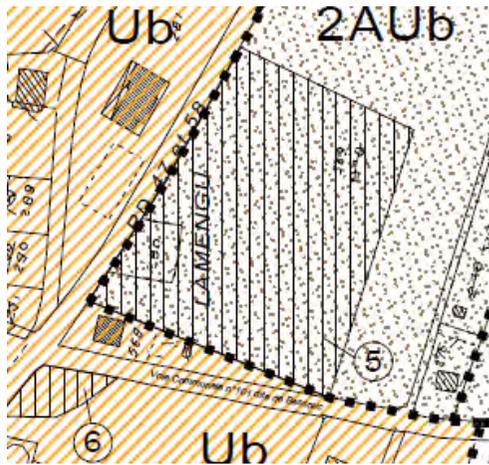
ER n°4



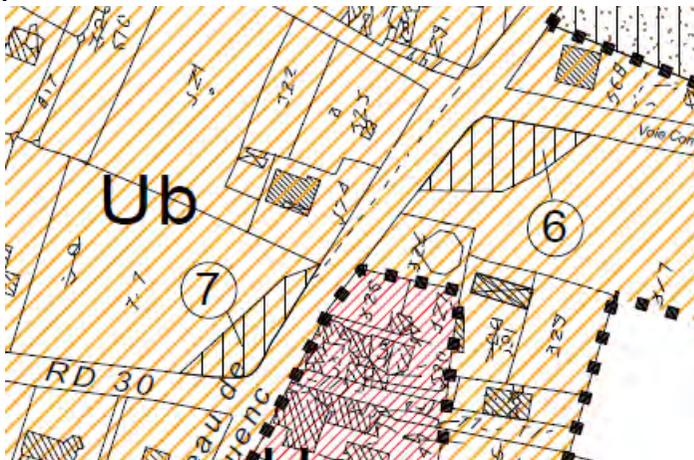
ER n°1



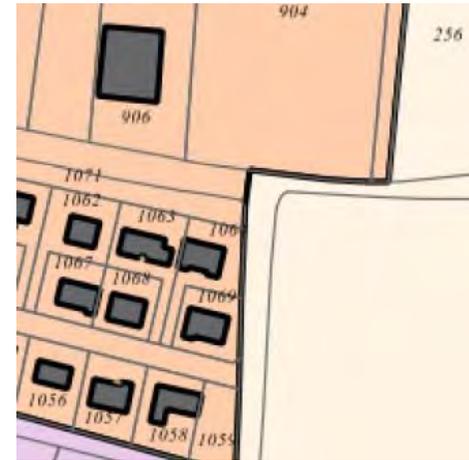
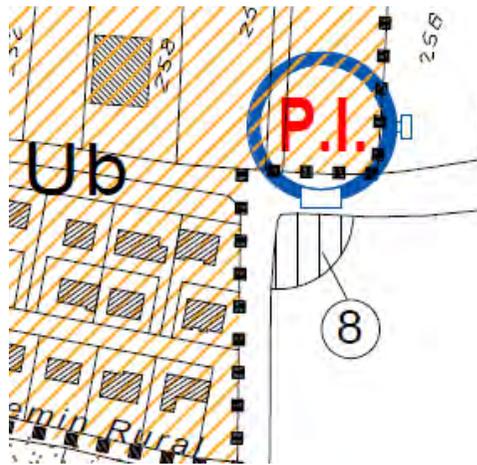
ER n°5



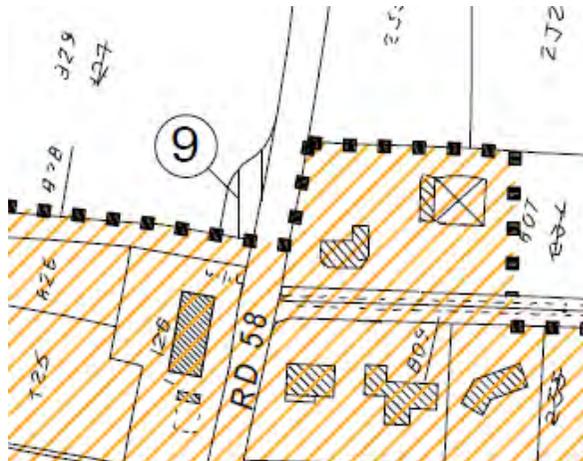
N°6 et 7



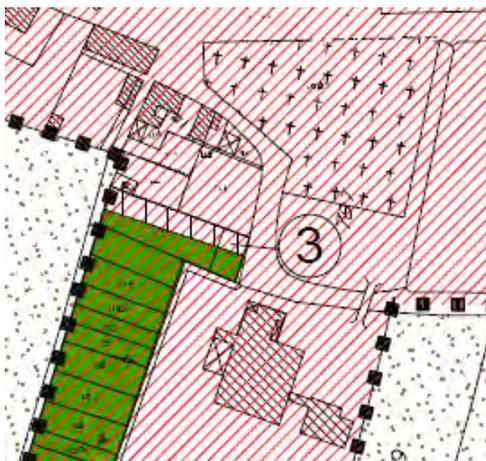
ER n°8



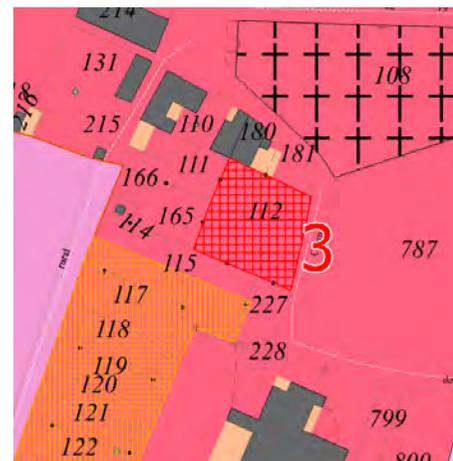
ER °9



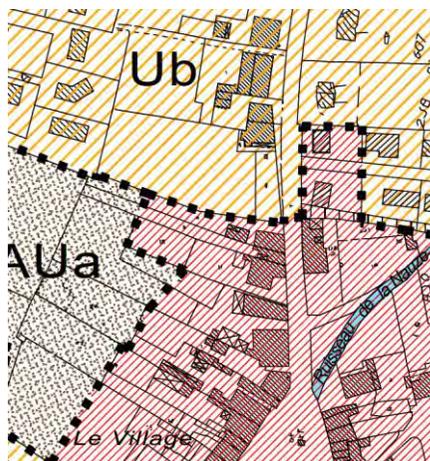
ER n°10



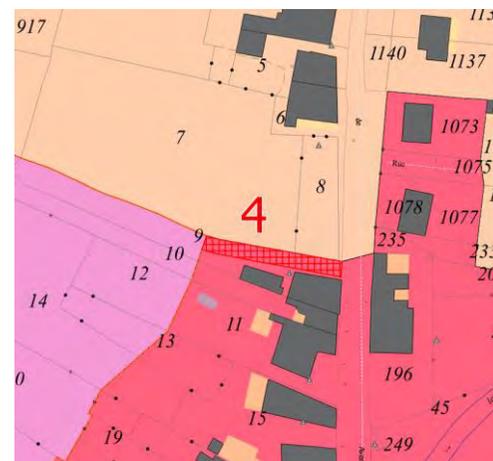
ER n°3



ER n°11

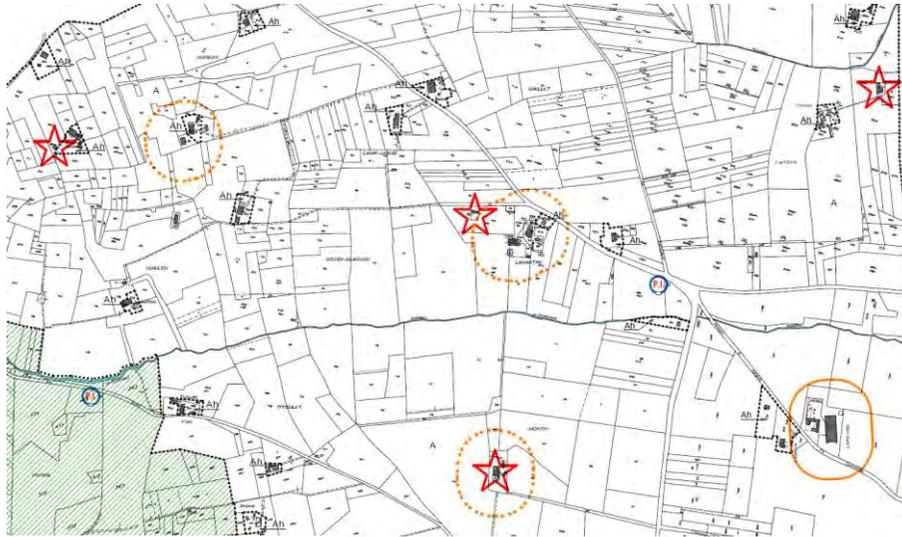


ER n°4



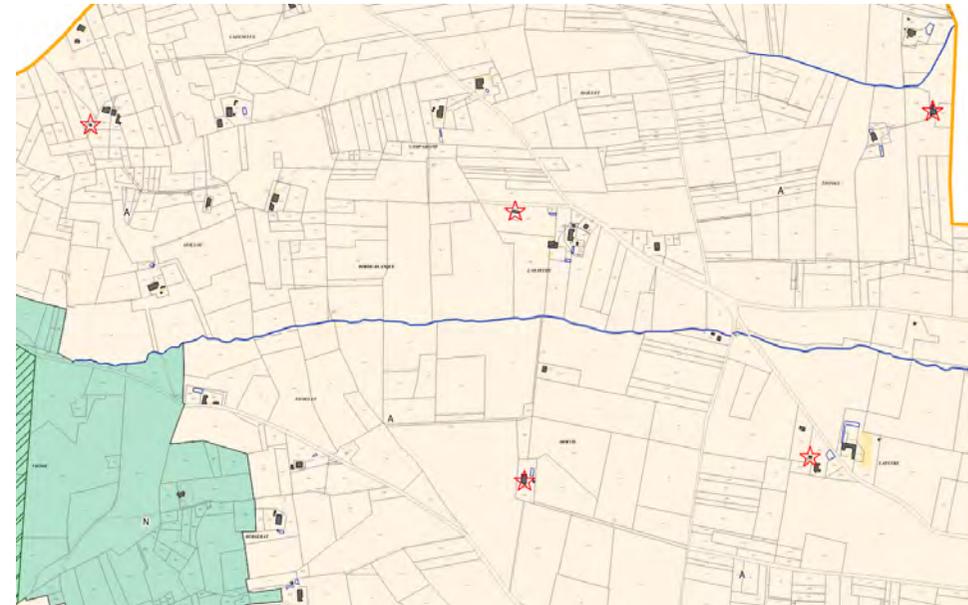
OBJET N°4 : AJUSTEMENT DES BATIMENTS A CHANGEMENT DE DESTINATION

Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)

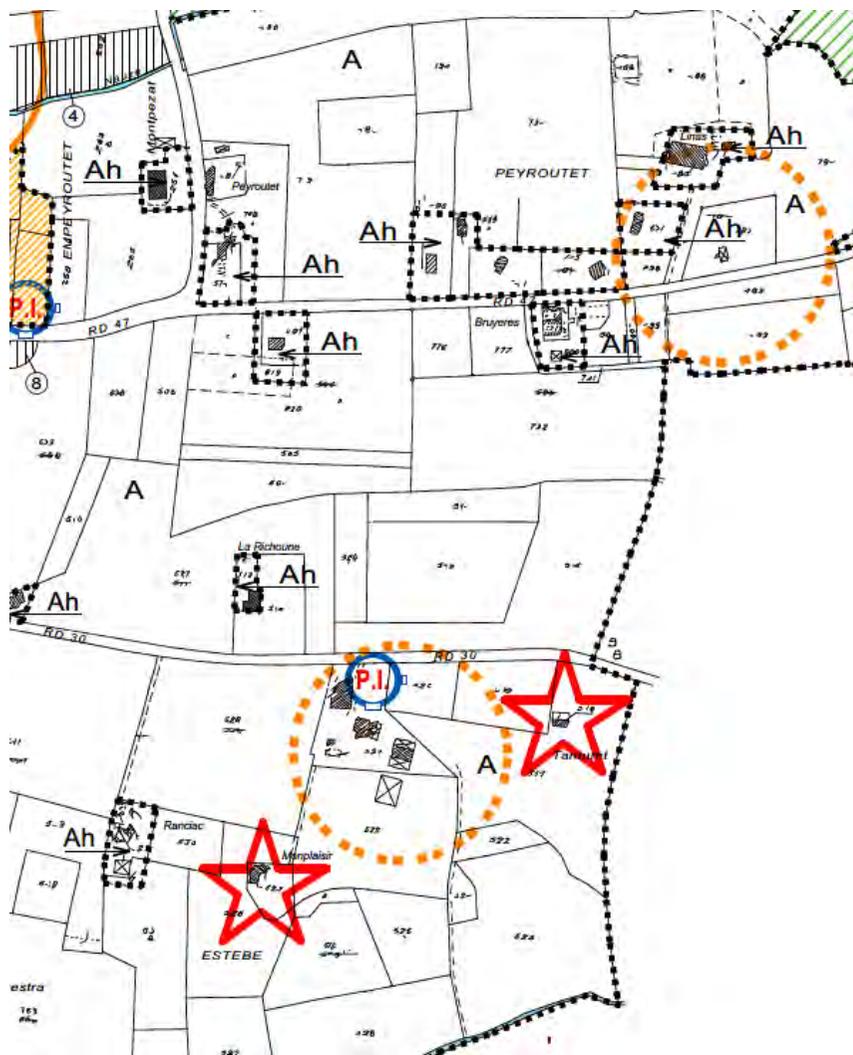


 Batiment agricole d'interet architectural ou patrimonial

Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)



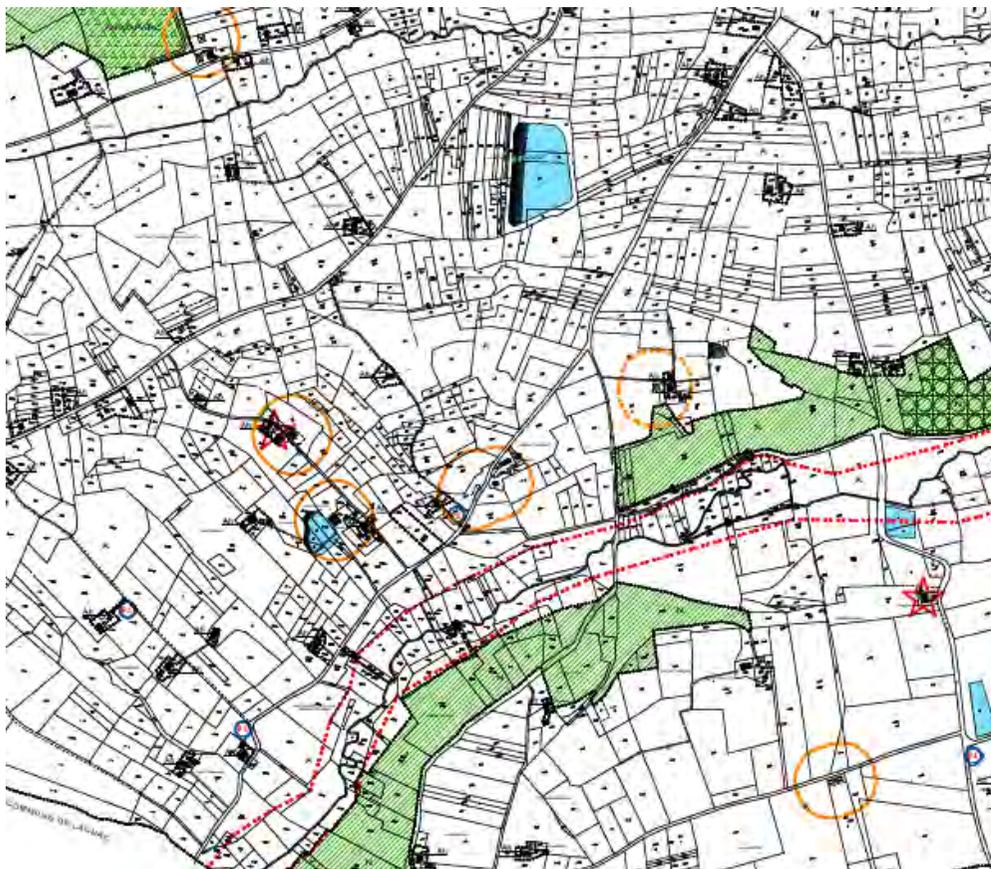
 Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les dispositions de l'article L.151-11 2^o du code de l'urbanisme



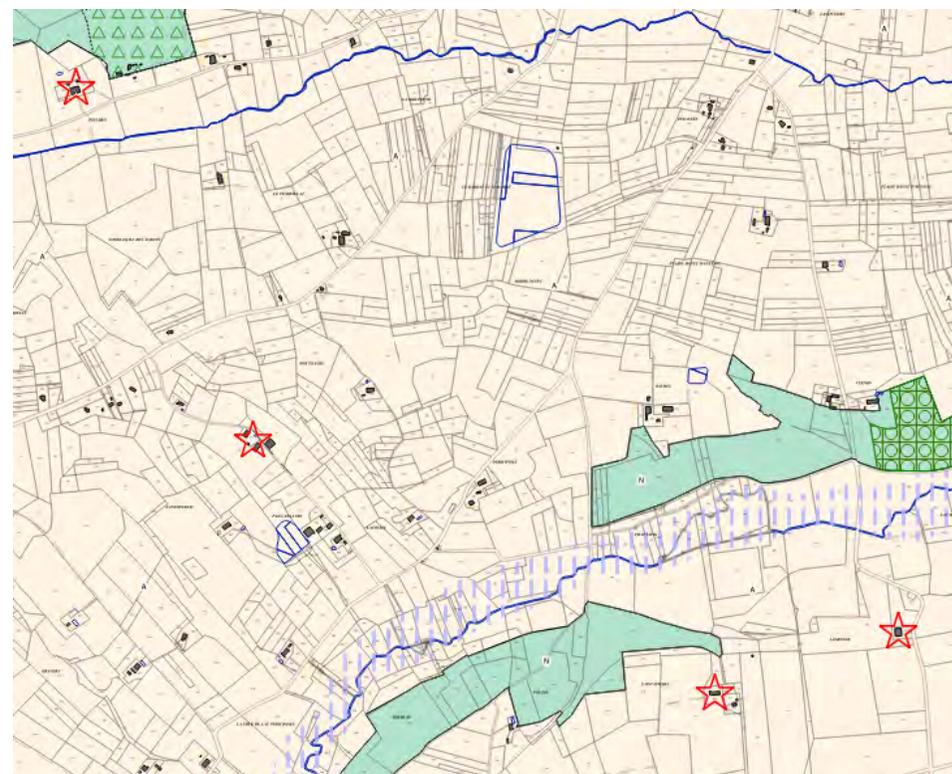
 Batiment agricole d'interet architectural ou patrimonial



 Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les dispositions de l'article L.151-11 2^o du code de l'urbanisme



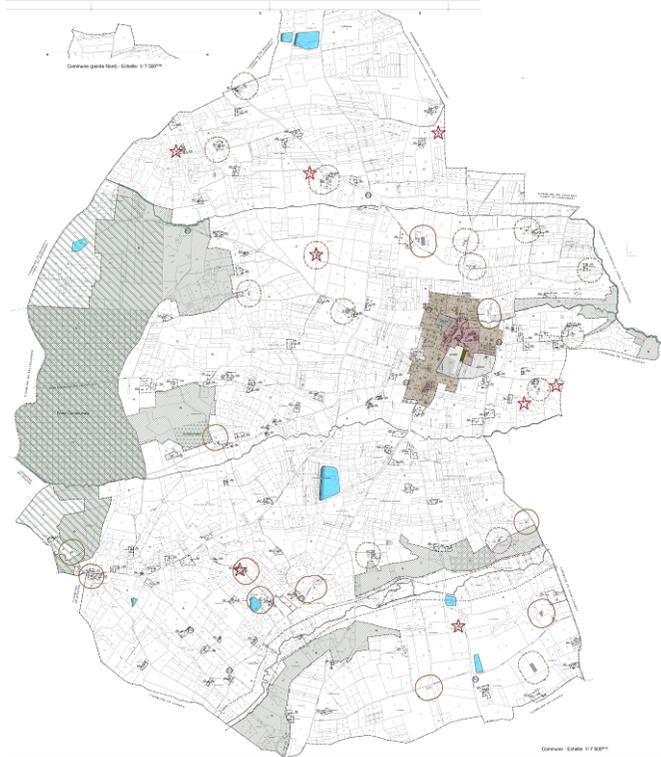
 Batiment agricole d'interet architectural ou patrimonial



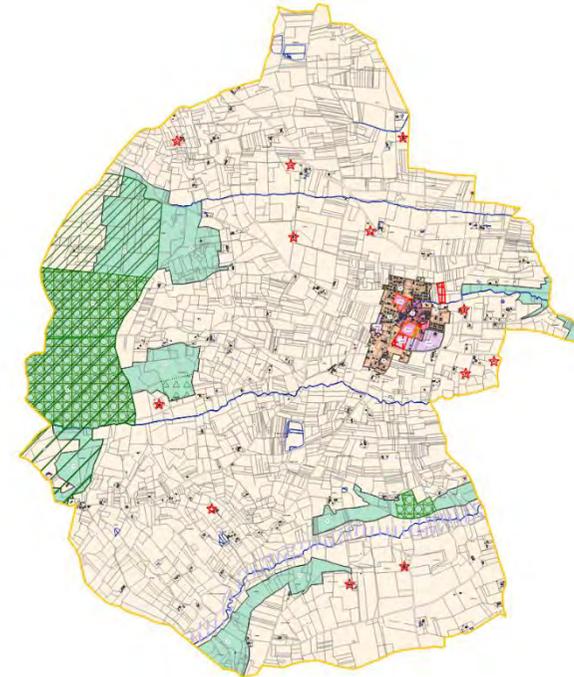
 Bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination selon les dispositions de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme

OBJET N°5 : REVISION DE L'ENSEMBLE DES PERIMETRES DE PROTECTION ET DE PRECAUTION DE 100M AUTOUR DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)



OBJET N°6 : SUPPRESSION DE LA LOCALISATION DES POTEAUX INCENDIE SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Règlement graphique avant modification

(Document sans échelle)



Poteau Incendie

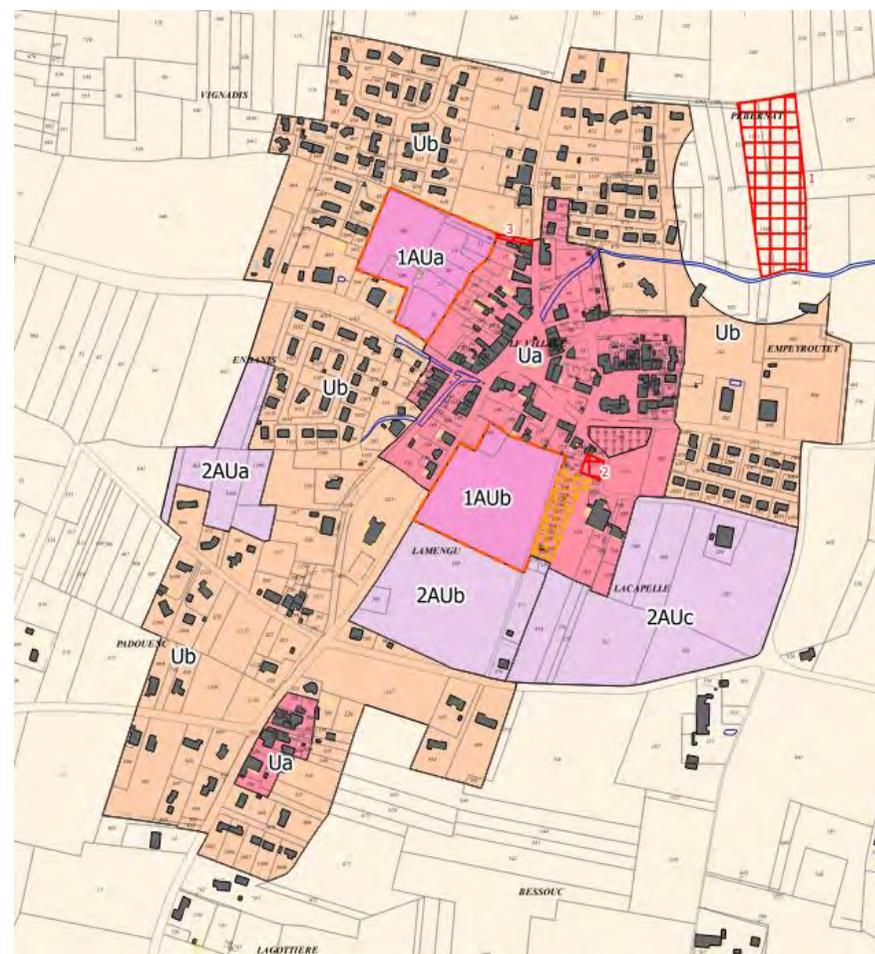
Règlement graphique après modification

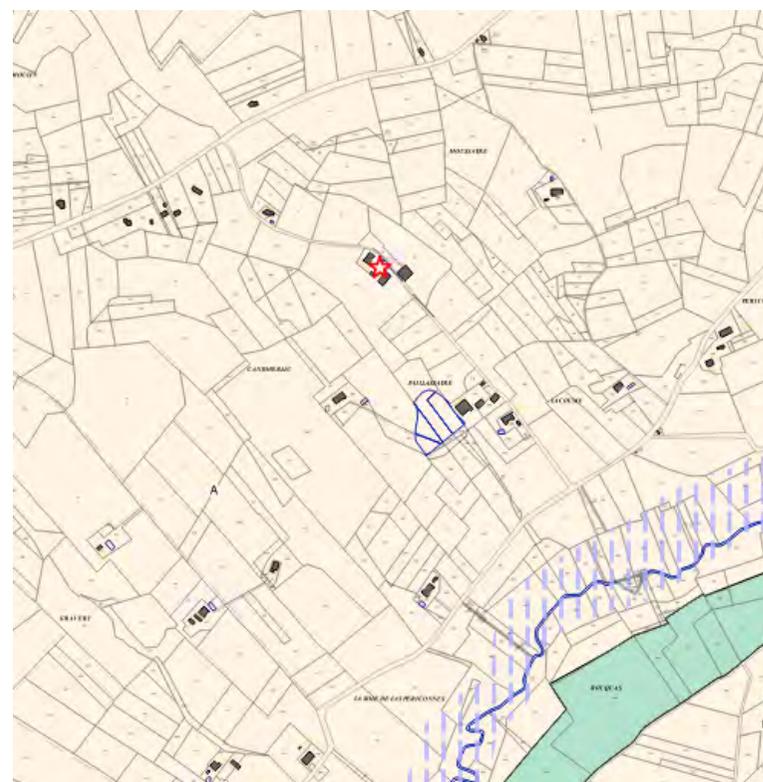
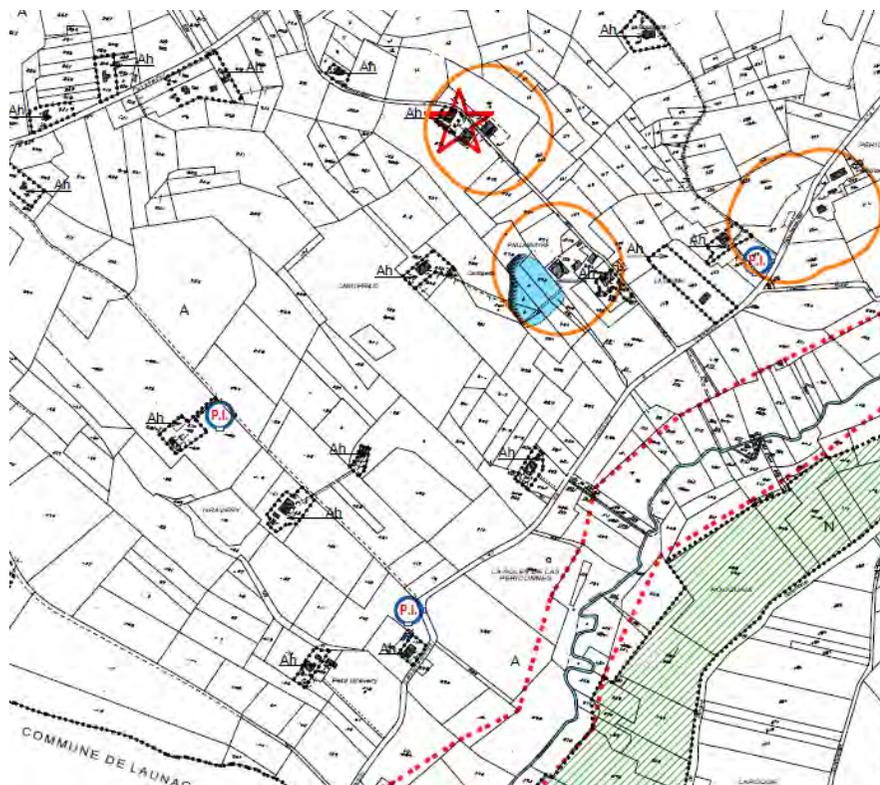
(Document sans échelle)





 Poteau Incendie





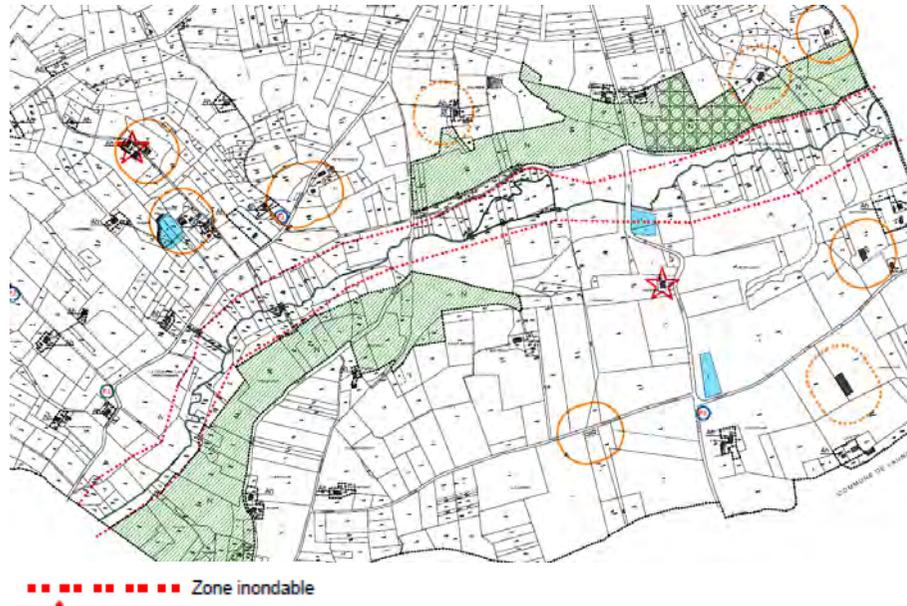


 Poteau Incendie

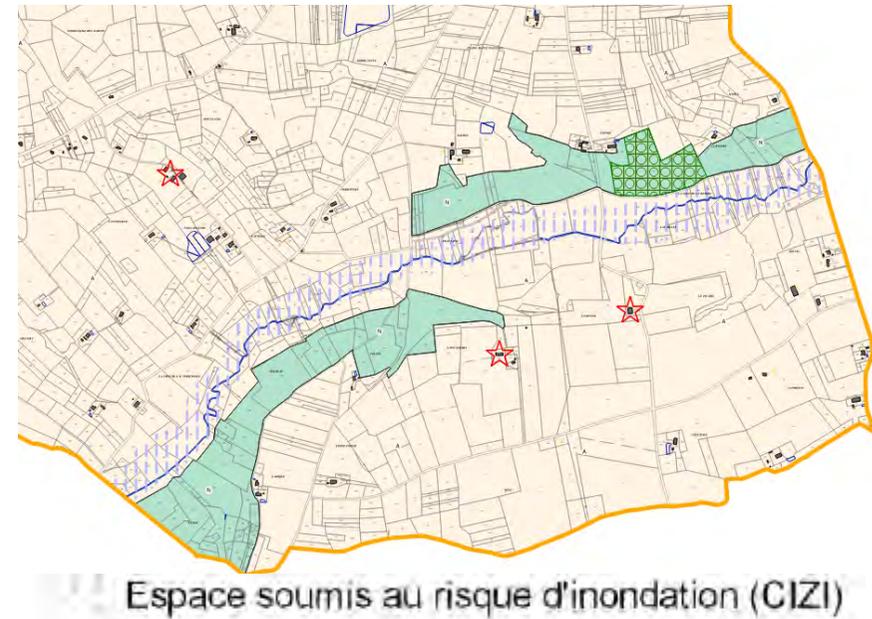


OBJET N°7 : MISE A JOUR DES PERIMETRES DE LA ZONE INONDABLE

Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)

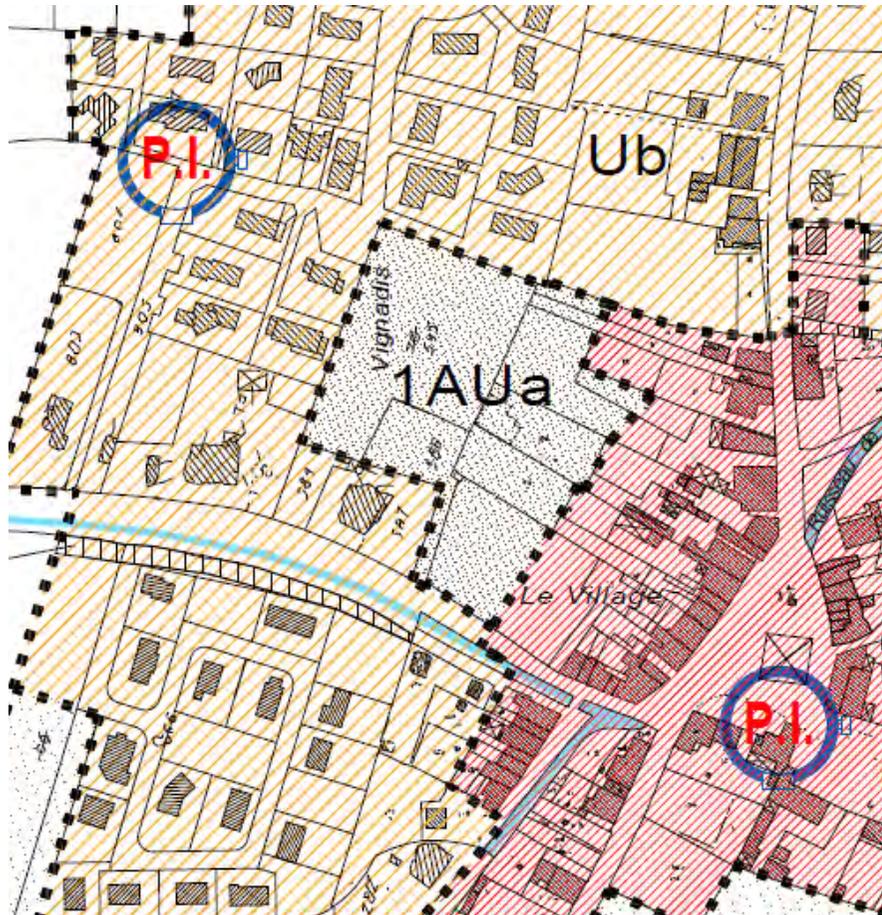


Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)

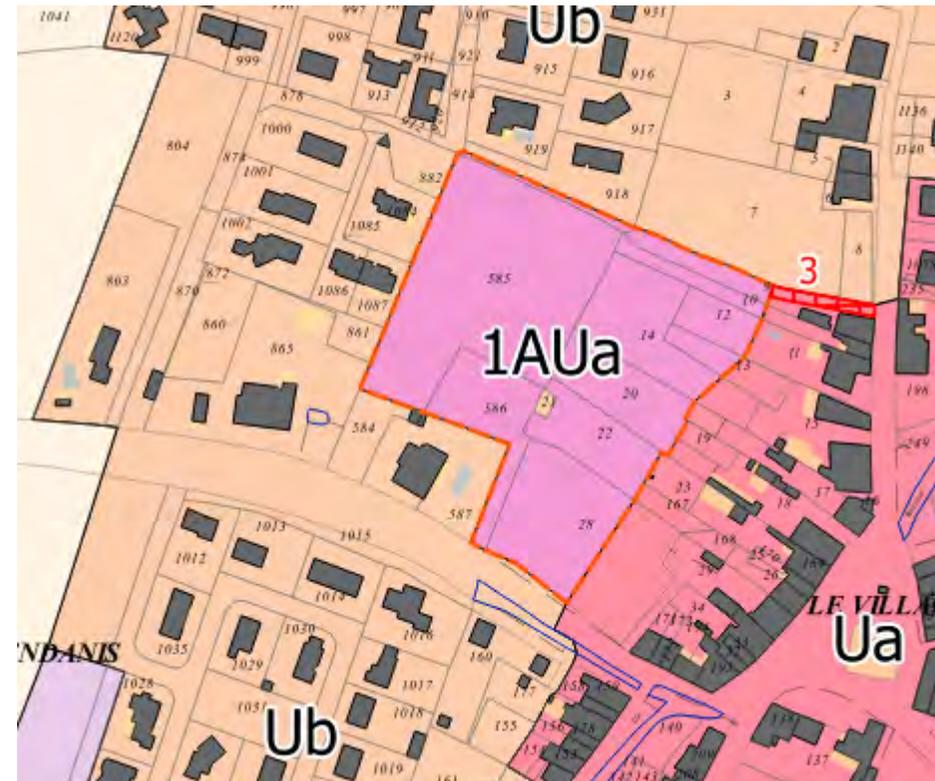


OBJET N°8 : CREATION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR 1AUA

Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)

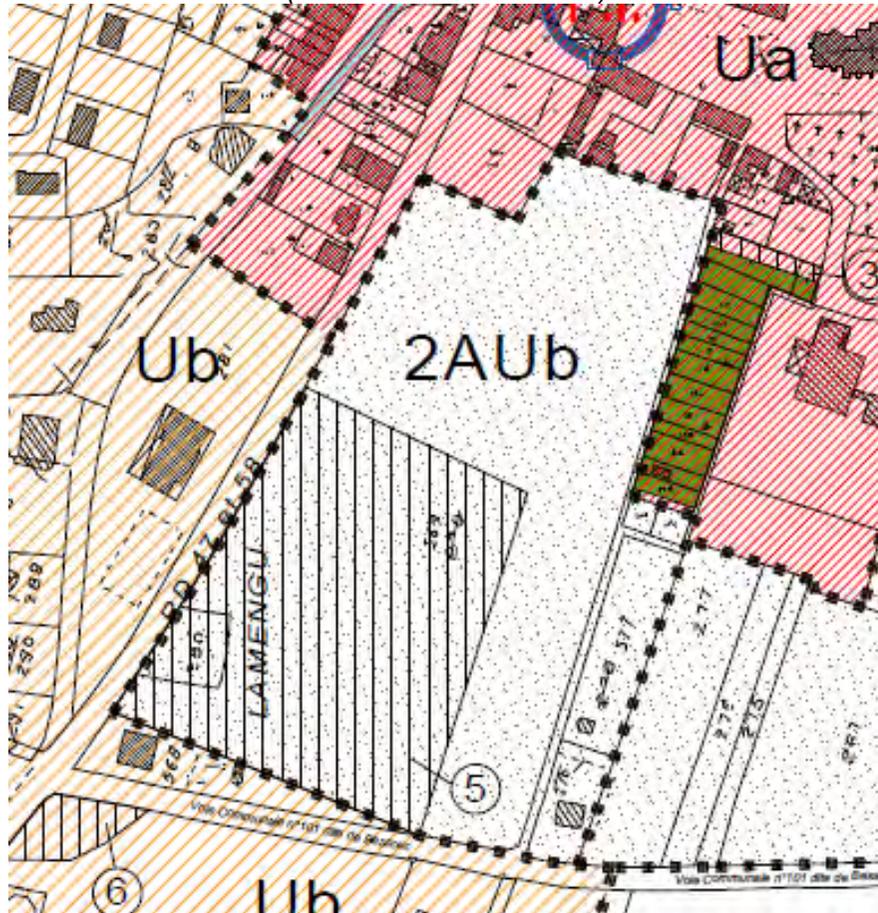


Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)



OBJET N°9 : OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUB

Règlement graphique avant modification
(Document sans échelle)



Règlement graphique après modification
(Document sans échelle)

