

---

## **CHAPITRE IV**

# **ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

**ET**

**LES MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE OU  
COMPENSER CES EFFETS**

---



Ce chapitre expose la prise en compte par le PLU des prescriptions supra-communales à portée supérieure et l'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne le milieu « naturel », au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.

Chacune des orientations du PLU a fait l'objet d'une évaluation de ses impacts positifs et négatifs sur l'environnement. Les mesures compensatoires seront également présentées, elles visent à compenser ou contrebalancer les effets négatifs pour l'environnement ou créateurs de nuisances pour l'Homme. L'objectif est de rétablir une situation de qualité globale proche de la situation antérieure ou à un état de l'environnement jugé fonctionnellement « normal ».

## I. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES AVEC LESQUELS IL DOIT ETRE COMPATIBLE ET / OU QU'IL DOIT PRENDRE EN CONSIDERATION

En application des dispositions des articles L.122-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les préconisations d'aménagement contenues dans le PLU ont nécessairement pris en considération les divers plans et programmes présents sur son territoire et adoptés par l'État, les groupements de communes et les établissements publics.

### A. PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

#### 1. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

##### a. Les protections environnementales

Le SCOT Sud-Toulousain approuvé, fixe différentes prescriptions/recommandations sur les thématiques agricoles et naturelles.

#### **Extrait du SCOT Sud-Toulousain**



Préservation des espaces naturels (prescriptions)	
	Espace Naturel Remarquable (ENR)
	Espace Naturel à Prendre en Compte (ENAPC)
	Forêts existantes
	Espace agricole
Maîtrise de l'urbanisation (prescriptions)	
	Principaux espaces urbains existants
	Espace urbain inclus dans un ENR
	Espace urbain inclus dans un ENAPC
	Surface en cours incluse dans un ENR
	Surface en cours incluse dans un ENAPC
Maîtrise des continuités écologiques (prescriptions)	
	Corridor vert
	Corridor bleu
	Corridor vert sous pression
	Corridor bleu sous pression
Développement des continuités écologiques (recommandations)	
	Corridor à créer
Hydrographie	
	Réseau hydrographique existant

Les orientations du PLU ont respecté ces prescriptions en termes de :

- Conformité dans certains secteurs de protection à enjeu majeur.
- Compatibilité, pour les liaisons écologiques à protéger.

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de prescriptions

× **Préservation des Espaces Naturels Remarquables:**

Cet espace naturel remarquable (ou ENR) a une vocation stricte à rester non urbanisé. Les espaces concernés sont des sites naturels identifiés (Forêts existantes de plus de 20 ha) précisément par la réglementation ainsi que les espaces naturels hydrographiques et forestiers à enjeux stratégiques.

*Sur le territoire de Saint-Julien-sur-Garonne, la vallée de la Garonne a été identifiée ainsi. Le PLU la protège par le dispositif de trame verte et bleue à protéger ou à restaurer au titre de l'article L.151-23.*

- × **Les Espaces Naturels à Prendre en Compte** où les prescriptions de développement urbain mesuré sont renforcées : il s'agit principalement d'un bois de taille moyenne au lieu-dit « Laforge ». Celui-ci a été classé en zone A.

× **Maintien des continuités écologiques :**

Pour atteindre cet objectif, le SCOT prescrit la localisation de principe :

Ces corridors écologiques ont la même valeur que les espaces naturels remarquables : ils ont une vocation stricte à rester non urbanisés sauf exception. La localisation précise des corridors écologiques sera déterminée dans les documents d'urbanisme en respectant un principe de continuité pour les corridors existants et le maintien d'une épaisseur minimum :

- 100 mètres environ pour les corridors « verts »
- 20 à 100 mètres environ pour les corridors « bleus » en fonction de la typologie du cours d'eau.

*Sur la commune de Saint-Julien-sur-Garonne, les corridors écologiques verts et bleus (vert, bleu ont été classés :*

- en zone N ou A

*et/ou*

- en corridor écologique à protéger ayant une épaisseur de 10 mètres protégés de part et d'autre pour atteindre l'épaisseur minimale de 20 mètres.

× **Développement des continuités écologiques :**

Le SCOT recommande l'amélioration du maillage écologique existant des corridors écologiques en recherchant la création de connexions nouvelles. Ainsi, il propose la création de corridors écologiques complémentaires de manière à renforcer la trame verte et bleue du territoire. Il s'agit :

- des coteaux de l'Ariège ;
- des vallées de la Garonne et de la Louge ;
- de la vallée de la Leze ;
- de l'axe de Marignac-Laspeyres à Ste-Foy-de-Peyrolières ;
- de l'axe de Mauran a Montbrun-Bocage.

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, le SCOT recommande que les propositions de création de corridors écologiques du DOO soient étudiées et qu'une réflexion soit menée pour identifier d'autres corridors potentiels, en particulier dans les secteurs de milieux ouverts.

Le PLU a intégré 2 corridors écologiques à créer au sein de la zone N. Les 2 corridors écologiques à créer au Nord du territoire sont dans les secteurs de gravières. Lors du réaménagement de ces sites d'exploitation, la création/remise en état de ces corridors devra être définie.

× **Les espaces naturels ordinaires :**

Le SCoT préconise d'identifier et de protéger les éléments constitutifs de leurs espaces naturels ordinaires.

Il s'agit d'espaces naturels d'intérêt environnemental, non identifiés par la législation et la réglementation.

Les espaces naturels ordinaires permettent de répondre aux environnements suivants :

- la protection contre l'érosion des sols
- la lutte contre le ruissellement et le risque d'inondation
- la protection de la qualité de la ressource en eau
- la préservation des corridors écologiques
- le stockage de carbone.

Quelques haies et canalettes au lieu-dit « Prades » et « Misère » ont été identifiées dans le document graphique et sont protégées au titre de l'article L151-23 (corridors écologiques) et d'un espace boisé classé.

b. Protéger la qualité du paysage

**Extrait du SCOT Sud-Toulousain**



Des coupures d'urbanisation sont repérées par le DOO afin de lutter contre l'étalement urbain autour des noyaux villageois et contre l'urbanisation linéaire le long des routes structurantes.

Dans ces coupures d'urbanisation, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des modalités de protection stricte limitant l'urbanisation sauf exception ponctuelle dans les secteurs déjà urbanisés et sous réserve de regrouper les accès à la voirie. Ces protections doivent permettre de préserver dans les coupures d'urbanisation l'ensemble des espaces naturels et agricoles, en particulier ceux non-inclus dans les espaces naturels remarquables, espaces naturels à prendre en compte et corridors écologiques.

L'épaisseur des coupures d'urbanisation figurant au DOO est schématique : elle est précisée par les documents d'urbanisme en fonction des enjeux environnementaux et paysagers.

Le long des voiries primaires et secondaires situées hors des noyaux villageois, le SCOT encadre les développements urbains pour limiter l'étalement urbain et maintenir des temps de déplacement satisfaisants.

Le PLU a stoppé l'étalement urbain le long de la RD10 et la RD25 aux dernières constructions en continuité du village.

Au sein des zones A ou N, tout accès nouveau sur les RD8, RD 10 et RD 25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie. Enfin, les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter à moins de 25 mètres et 20 mètres de l'axe des voies pour les constructions à usage agricole.

**c. L'urbanisation durable**

Le SCOT du pays Sud Toulousain, approuvé le 29 octobre 2013, souhaite autoriser un développement urbain mesuré des communes, comme Saint-Julien-sur-Garonne, non définies comme pôle d'équilibre ou de services. La prescription du SCOT a défini la production de 80 nouveaux logements entre 2010 et 2030.

Dès lors, le besoin de production sur la durée du PLU (2018-2030) s'élèverait à 60 logements, 20 logements ayant été réalisés durant la période 2010-2017.

**Comparaison des différentes zones du PLU avec les objectifs du**

**SCoT Sud-Toulousain**

Zone de la commune	Superficie (ha)	Dont surface comptabilisée par le SCoT en matière de consommation foncière depuis 2010	Nouvelle capacité d'accueil
UA	9,3	0,1	1
UB	37,2	0,8	8
1AU	4,1	3,7	31
2AU	2	1,8	23
<b>Total Surface disponible pour le logement</b>		<b>6,4<sup>33</sup></b>	<b>63</b>
<b>Objectif SCoT (avant 2026)</b>		<b>4,6</b>	<b>40</b>
<b>Objectif SCoT (après 2026)</b>		<b>1,8</b>	<b>23</b>

Les surfaces développées par le PLU sont compatibles aux objectifs chiffrés par le SCoT (densité de 12 logements par hectare).

Dans le PLU, environ 70 % des objectifs (foncier et de construction) peuvent être réalisés avant 2026 (espaces disponibles des zones U et 1AU).

Les 30% restants (zones classées en 2AU) seront ouverts après 2026.

<sup>33</sup> 0,7 ha a été consommé par 1 logement depuis 2010 et participe à ce total.



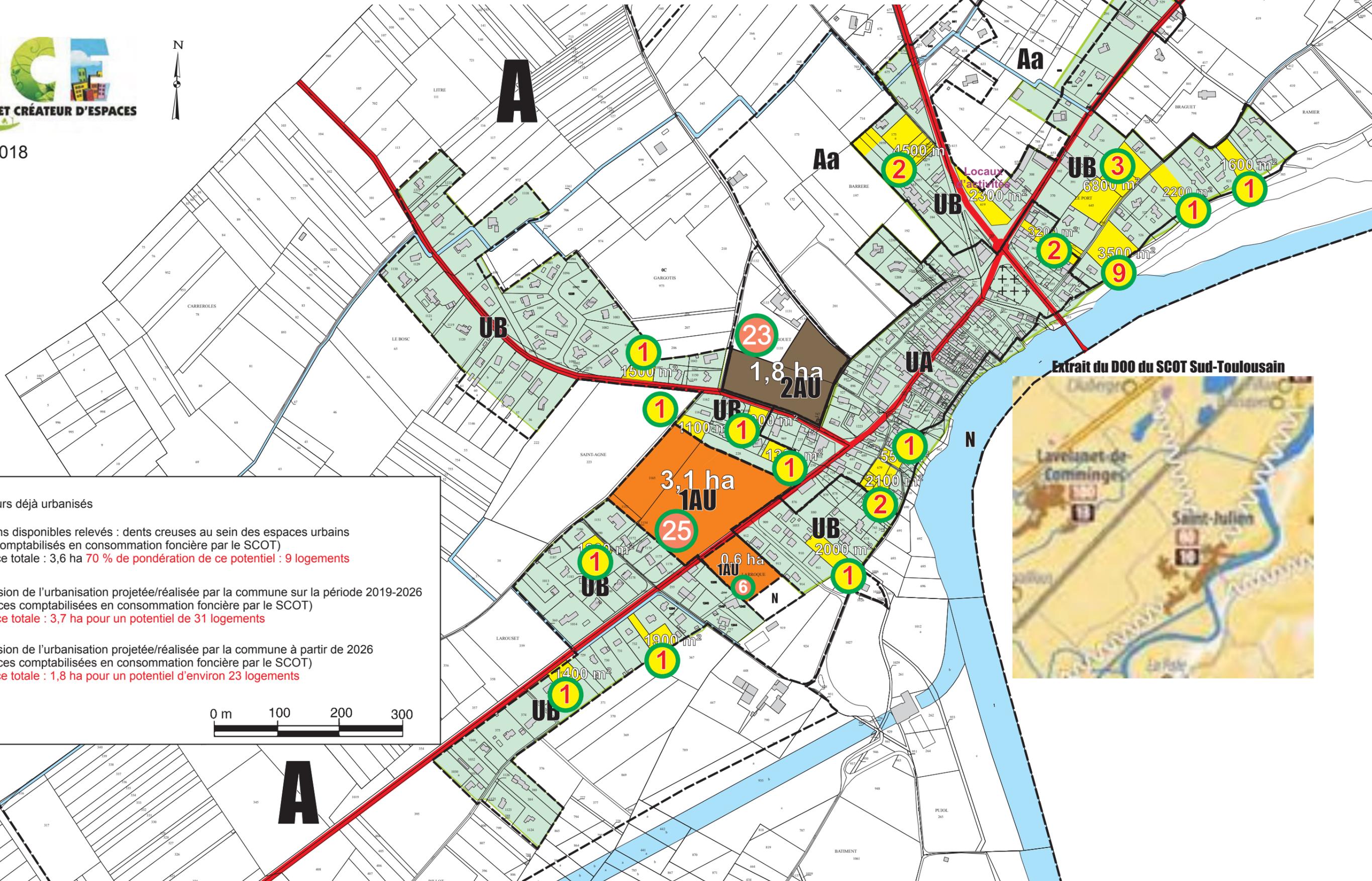
# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## EVOLUTION ENVISAGEE APRES LA REUNION DU 18/07/2018

### EN MATIERE DE CONSOMMATION URBAINE DEPUIS 2010



18/07/2018



Extrait du DDO du SCOT Sud-Toulousain



	Secteurs déjà urbanisés
	Terrains disponibles relevés : dents creuses au sein des espaces urbains (non comptabilisés en consommation foncière par le SCOT) Surface totale : 3,6 ha <b>70 % de pondération de ce potentiel : 9 logements</b>
	Extension de l'urbanisation projetée/réalisée par la commune sur la période 2019-2026 (surfaces comptabilisées en consommation foncière par le SCOT) Surface totale : 3,7 ha pour un potentiel de 31 logements
	Extension de l'urbanisation projetée/réalisée par la commune à partir de 2026 (surfaces comptabilisées en consommation foncière par le SCOT) Surface totale : 1,8 ha pour un potentiel d'environ 23 logements

0 m 100 200 300

L'urbanisation est principalement recentrée autour du village (100% des terrains constructibles).

La densité s'approchera de celle préconisée par le SCOT à travers les orientations d'aménagement et de programmation.

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Saint-Julien-sur-Garonne	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

Le chiffre de la capacité d'accueil en logement est une projection de la consommation envisageable des futures opérations. La commune ne maîtrisant pas tout le foncier constructible et donc le nombre de logements réalisables.

Les 9 logements projetés concernent également des « dents creuses » non comptabilisées par le SCoT. La densité de logements rapportée à l'hectare est compatible aux prescriptions du SCoT (12,3 logements/ha).

La densité projetée sur les espaces comptabilisés par le SCoT est légèrement supérieure aux prescriptions du DOO afin de réduire la consommation des espaces.

Le chiffre défini dans le PLU (80 logements à construire depuis 2010) est compatible avec le SCOT (80). La prescription 54 impose une production de 12% de logements sociaux, ce qui correspondrait à 9 logements sociaux à prévoir sur le territoire communal. Ces logements pourraient être réalisés dans le cadre des opérations communales au sein de la zone U dans les logements à réhabiliter ou dans quelques dents creuses.

***La communauté de communes ne souhaite pas que la construction de ces logements soit systématique et que cela soit écrit dans le règlement écrit (voir § suivant sur le PLH).***

## 2. Compatibilité avec le PLH de la Communauté de Communes de Volvestre

Aujourd'hui, la commune compte très peu de logements locatifs aidés (5 ont été réalisés en 2014).

La communauté de communes n'envisage pas une obligation de réalisation de logements sociaux (en nombre) dans les documents d'urbanisme pour les petites communes. L'objectif qualitatif du PLH pour les petites communes est :

- la densification
- la construction de logements locatifs.

L'enjeu pour les gestionnaires du PLH est de construire avec les communes des projets locaux qui tiennent compte du PLH.

Quelques projets pourront être menés :

- Dans le cadre des OPAH, la réhabilitation des logements existants en logement à loyer maîtrisé pourra être incitée.
- au sein de bâtiments communaux pouvant être réutilisés comme logements.

### 3. Compatibilité avec le SDAGE

La commune est couverte par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne.

Rappel des Orientations fondamentales du SDAGE 2016-2021 :

- 1- Créer des conditions de gouvernance favorables
- 2- Réduire les pollutions
- 3- Améliorer la gestion quantitative
- 4- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

#### Respect du SDAGE

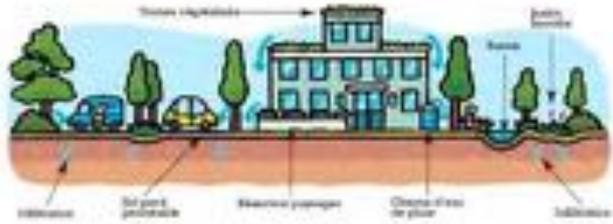
Le projet de PLU prend en considération les données du SDAGE. Rappel des principaux enjeux de l'Unité Hydrographique de Référence à laquelle Saint-Julien appartient :

- Pollutions domestiques.
- Pollutions diffuses agricoles (nitrates, pesticides) : altérations des cours d'eau et nappes alluviales.
- Vulnérabilité des ressources AEP.
- Déficit des débits d'étiage (irrigation).
- Fonctionnalité des cours d'eau : barrages hydroélectriques, aménagements hydro-agricoles, migration, écluses...

Certains points dépassent les outils possibles à décliner dans le PLU concernant les économies d'eau ou la gestion de l'approvisionnement. Cependant ils font tout de même l'objet d'une prise en compte dans le projet global

**Sur les enjeux majeurs, et suivant les outils disponibles dans le PLU, le projet s'attache à :**

Libellé de la mesure	Descriptif de la mesure	Dispositions du PLU
<b>Assainissement</b>		
Pluvial strictement	Réaliser des travaux d'amélioration de la gestion du traitement des eaux pluviales strictement	<p>La gestion du cycle de l'eau doit être améliorée sur le territoire communal par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces</li> <li>○ Une meilleure rétention, infiltration ou récupération pour des usages appropriés des eaux de pluies</li> </ul> <p>Pour que les projets d'urbanisation, en dépit de l'imperméabilisation qu'ils induisent, ne génèrent pas d'aggravation des conditions d'écoulement en aval, <i>au sein des zones AU</i> :</p> <p>L'article 4 a fixé des règles applicables en matière de gestion des eaux pluviales : <i>La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...).</i> A minima, le débit de fuite doit être fixé au maximum à 6 litres/seconde/hectare.</p>

		<p><u>Exemple de gestion des eaux par combinaison de techniques alternatives</u></p>  <p>La combinaison de techniques alternatives permet de réduire les coûts et la taille de chaque élément de rétention</p> <p>Source : guide pratique Aménagement et eaux pluviales sur le territoire du Grand Lyon. Grand Lyon.</p>
<p>Etude globale et schéma directeur</p> <p>Réseau</p>	<p>Réaliser un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'assainissement</p> <p>Réhabiliter ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées</p>	<p>Le schéma d'assainissement a été adapté aux besoins en terme de développement urbain afin d'obtenir un assainissement optimal. Ce document a été intégré au PLU. La capacité de l'équipement pour l'assainissement garantit la limitation des risques de pollution au minimum.</p> <p>Le règlement impose aux futures constructions desservies par le réseau d'assainissement de s'y raccorder.</p>
<p>STEP, point de rejet, boues et matière de vidange</p>	<p>Créer une nouvelle station d'épuration</p>	<p>Une zone AE (1,5 ha) a été créée sur le document graphique pour accueillir la future station intercommunale.</p>
<b>Pollutions diffuses agriculture</b>		
<p>Limitation du transfert et de l'érosion</p>	<p>Limiter les transferts de fertilisants dans le cadre de la directive nitrates</p>	<p>Le règlement a protégé des haies et des espaces boisés aux abords des ruisseaux et au sein du territoire communal qui permettent de dénitrifier les eaux. La replantation est obligatoire après chaque coupe.</p>
<b>Ressource</b>		
<p>Economie d'eau</p>	<p>Mettre en place un dispositif d'économie d'eau auprès des particuliers ou des collectivités</p>	<p>Le règlement des zones vouées aux habitations incite à la mise en place de réserves d'eau pluviale pour un apport complémentaire des besoins en eau non destinés à la consommation humaine.</p>
<b>Milieux aquatiques</b>		
<p>Gestion de la biodiversité</p>	<p>Mener d'autres actions pour la biodiversité</p>	<p>Cf. paragraphe I et II</p>
<p>Gestion des zones humides, protection réglementaire et zonage</p>	<p>Réaliser une opération d'entretien ou de gestion régulière d'une zone humide</p>	<p>Les zones humides (la Garonne) sont protégées et le règlement écrit n'autorise que leur entretien.</p>

## B. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES MAJEURS, DES NUISANCES ET DES POLLUTIONS

Le règlement du PLU doit prendre en compte les grands principes de prévention des risques connus. Les cartes des aléas inondation et mouvements de terrain (érosion de berges) ont été validées lors du comité de pilotage du 7 mars 2018. Ainsi, le document graphique du PLU fait apparaître les enveloppes des risques en distinguant les zones d'aléa fort et les zones d'aléa faible à moyen (réf. article R151-31) et le règlement écrit les prescriptions imposées dans ces zones (réf. R151-30).

### 1. Le risque d'inondation

La carte des aléas inondation a été intégré/reporté sur le document graphique en distinguant les zones d'aléa fort et les zones d'aléa faible à moyen.

La totalité de la zone inondable de la Garonne a été classée en N.

Le règlement prescrit à l'article N1 :

**Dans les zones d'aléa fort touchées par le risque inondation**, toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2.

**A l'article N2 :**

Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires suivantes.

Sont autorisées sous conditions :

- ✗ **Zone d'aléa moyen à fort** : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes;
- ✗ **Zone d'aléa faible** : les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

### 2. Le risque mouvements de terrains (érosion des berges)

Les zones soumises à des instabilités géotechniques connues sont reportées sur le document graphique réglementaire du PLU sous forme d'une trame spécifique.

Le risque existe en limite de la zone UA et de la zone N. Le reste du secteur à risque n'est pas bâti et a donc été classé en zone N.

Dans les articles U1 et N1, il a été rédigé :

- ✗ **Dans les zones d'aléa fort touchées par le risque érosion de berges**, toutes les constructions sont interdites.
- ✗ **Dans les zones d'aléa fort et moyen touchées par le risque érosion de berges**, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse...), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).

### 3. Le PPR Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Il s'avère qu'une grande partie des dommages liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles pourrait être évitée, moyennant le respect de certaines dispositions constructives, simples et peu coûteuses, mises en œuvre de façon préventive.

Ce P.P.R. vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Il est annexé au PLU conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Comme spécifié dans l'article 16-1 de la loi n°95.101 du 2 février 1995, le respect des prescriptions obligatoires s'appliquera à toute nouvelle construction. Les propriétaires des constructions existantes disposeront d'un délai maximum de 5 ans pour s'y conformer.

Chaque article 2 du règlement des zones indique que la commune est soumise au PPR Mouvements différentiels de sols argileux.

Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.

Les prescriptions du PPR sont pour l'essentiel des dispositions constructives. Cette réglementation concerne essentiellement les constructions futures. Quelques consignes sont toutefois proposées pour les bâtiments existants afin de limiter les facteurs déclenchant et/ou aggravant du phénomène de retrait-gonflement. Le non-respect du règlement du PPR peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation de sinistres déclarés, et ceci malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

## **II. LES INCIDENCES ECOLOGIQUES DU PROJET DE REVISION DU PLU SUR LA BIODIVERSITE**

L'étude initiale des milieux présents sur le territoire et de la Trame Verte et bleue a permis de montrer l'importance des interrelations entre les divers habitats retrouvés sur la commune. La conservation de ces relations permet de maintenir les échanges entre les réservoirs biologiques, les communes avoisinantes, les zones Natura 2000 et les ZNIEFF. Ils doivent être conservés voire restaurés afin d'éviter un déséquilibre dans la dynamique de l'écosystème et engendrer une perte de biodiversité.

Les cours d'eau et leur ripisylves ont été classés à enjeux écologiques très forts car ils constituent des corridors fondamentaux utilisés par la flore et la faune. Le secteur en ZICO représente un secteur à enjeux fort pour les oiseaux et les secteurs naturels ou semi-naturels situé dans l'axe de corridors, qu'ils soient existants, à créer ou à restaurer, sont également classés en enjeux fort.

Ces zones à très forts enjeux n'ont pas fait l'objet d'aménagements, dans une optique de préservation de la biodiversité. La trame bocagère de la commune a été également classée en enjeux fort.

Les prairies de fauche sont classées en enjeux moyen pour leur intérêt en termes de diversité floristique et faunistique (notamment entomologique) mais également pour leur rôle au sein de la trame verte.

Une attention particulière a été portée sur les secteurs situés dans les enveloppes des zones potentiellement humides (probabilité très forte à forte) lors de la réflexion sur l'ouverture des zones à urbaniser. Elles n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation et ont été classées en zone naturelles ou agricole.

### **A. ANALYSE DES SECTEURS PROJETES A L'URBANISATION**

#### **1. Localisation des secteurs projetés à l'urbanisation**

L'expertise a porté plus particulièrement sur 2 secteurs faisant l'objet d'une OAP :

- Au lieu-dit Saint-Agne et Larroque.
- Au lieu-dit Riquet
- Au lieu-dit Bergery (station d'épuration).



## 2. Effet prévisible de l'urbanisation sur les milieux naturels et la biodiversité

Afin d'évaluer les incidences de l'urbanisation vis à vis des milieux naturels et de la biodiversité, deux journées de reconnaissance de terrain ont été réalisées par un expert écologue, en octobre 2015 pour la réalisation de l'état initial puis à une période favorable, en mai 2017 pour l'observation des espèces animales et végétales, afin d'identifier les types d'habitats et espèces potentiels impactés.

Ce volet « milieux naturels et biodiversité » de l'évaluation environnementale porte sur plusieurs points :

- Incidences du PLU vis à vis des périmètres réglementés (Nature 2000)
- Incidences du PLU sur les habitats naturels, la faune et la flore
- Incidences du PLU sur les fonctionnalités écologiques.

Des préconisations ont été définies afin d'éviter ou de réduire ces incidences.

### a) Incidences du PLU sur les habitats naturels, la faune et la flore

Les zones ouvertes à l'urbanisation auront des incidences directes ou indirectes sur le milieu naturel et la biodiversité.

Ainsi, environ 7 ha de milieux naturels ou de culture sont voués à évoluer en zones urbaines. A noter qu'aucune espèce patrimoniale ou protégée n'a été localisée dans ces zones ou à proximité.

D'une manière générale, les incidences seront de plusieurs types :

#### Incidences temporaires

**Dérangement des espèces** : En phase chantier, l'urbanisation de ces zones aura une influence négative directe sur la faune présente par perturbation des activités vitales des animaux (alimentation, repos, reproduction)

**Pollutions accidentelles** lors des travaux liés à la présence des engins de chantier (pollution notamment de l'eau). La présence immédiate de cours d'eau nécessite alors une vigilance particulière (rejet de MES et diverses pollutions)

#### Incidences permanentes

**Destruction des habitats** : Les habitats présents sont en général des habitats qui présentent un enjeu de conservation faible. Mais dans le cas d'habitat de moyenne à forte valeur environnementale, l'impact devient modéré à fort.

**Destruction de la flore** : Les inventaires (non exhaustif) n'ont pas mis en évidence des espèces végétales protégées ou à fort intérêt patrimonial.

**Destruction des habitats** d'espèces et de la faune : plusieurs espèces patrimoniales ont été inventoriées sur la commune, le long de la Garonne Aucune modification au niveau de la Garonne ou de sa ripisylve n'est envisagée.

#### Analyse selon les secteurs

##### Secteur 2 - Saint Agne





Habitats relevés dans l'emprise		CCB	N2000	Zone humide	Enjeux
Prairie		38.21	/	/	Modérés
Bosquet		84.3	/	/	Faibles
<b>Espèces observées</b>	<b>végétales</b>	<p><i>Achillea millefolium, Malva sylvestris, Avena fatua, Festuca rubra</i></p> <p><i>Geranium dissectum, Rumex acetosa, Plantago lanceolata, Vicia hirsuta, Linum bienne, Crucjata laevipes, Dactylis glomerata, Leucanthemum vulgare, Senecio jacobaea, Mentha arvensis, Centaurea jacea L. subsp. Nigra., Silene latifolia, Bromus madritensis, Lychnis flos-cuculi, Salix cinerea, Quercus robur, Juglans nigra, Urtica dioica, Equisetum arvense, Rubus sp., Prunus domestica, Alnus glutinosa, Quercus petraea, Sambucus nigra</i></p>			Faibles
<b>Espèces observées</b>	<b>animales</b>	<p>Pic-vert, Merle noir, Rossignol philomèle, Corneille noire, Lorient d'Europe, Pouillot véloce, Tourterelle des bois, huppe Faciès, Tylopsis lilifolia, azuré commun.</p>			Modérés

<b>Faune potentielle</b>	Insectes au niveau de la prairie, reptiles au niveau d'un tas de branchage au centre de la prairie dans le secteur nord.	Modérés
<b>Observations</b>	La période d'investigation permet de déterminer dans de bonnes conditions l'ensemble des habitats.  Par contre, malgré la période favorable, une seule espèce de papillons a été observée sur les terrains.	

### Enjeux



Projet

**PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE**  
**ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - SECTEUR SAINT-AGNE/LARROQUE** 11 000 1004



**Mesures d'évitement ou de réduction**

Au niveau des espaces verts, certains secteurs seront traités en prairie fleurie bénéfique aux insectes.

L'emploi de produits phytosanitaires sera interdit dans le règlement du lotissement.

Les haies seront traitées en haies variées composées d'essences locales, selon une palette végétale définie dans le règlement.

Les clôtures seront perméables permettant la libre circulation de la faune

**Incidences résiduelles**

<b>Flore</b>	Faibles	<b>Habitats</b>	Faibles	<b>Faune</b>	Faibles
--------------	---------	-----------------	---------	--------------	---------

## Secteur 2 - Barrère Riquet



Habitats relevés dans l'emprise	CCB	N2000	Zone humide	Enjeux
Prairie pâturée	38.1	/	/	Modérés
Haie	84.2	/	/	Modérés
Fourrés - ronciers	31.8	/	/	Faibles
Fossé x ronciers	89.22 x 31.8311	/	Oui	Faibles
Cultures	82.2	/	/	Faibles
<b>Espèces végétales observées</b>	<i>Arrhenatherum elatius, Dactylis glomerata, Hordeum murinum, Lolium perenne, Poa trivialis, Avena fatua, Rubus sp., Daucus carota, Papaver rhoeas, Potentilla reptans, Urtica dioica, Galium aparine, Silybum marianum, Crataegus monogyna, Sambucus nigra, Typha latifolia, Robinia pseudoacacia...</i>			Faibles
<b>Espèces animales observées</b>	Hirondelles des fenêtres, Tourterelle turque, Moineau domestique, martinet noir, merle noir			Modérés
<b>Faune potentielle</b>	Insectes au niveau de la prairie			Modérés
<b>Observations</b>	<p>La prairie étant pâturée (présence de chevaux), la caractérisation s'est principalement faite sur les pourtours, mais d'une manière globale, les inventaires floristiques sont suffisants pour identifier et caractériser les habitats naturels présents sur le site d'étude</p> <p>La période d'investigation permet également de déterminer dans de bonnes conditions l'ensemble des habitats.</p> <p>Une ruine (de très petite taille) est présente en bordure de route au sein d'un taillis. Aucune trace de présence de chauve-souris n'a été observée.</p> <p>Le fossé présent dans la zone Sud est surtout envahi par les ronces. Seuls quelques pieds de <i>typha latifolia</i> marquent la présence d'eau.</p>			

### Enjeux



### Projet

Pour des raisons paysagères, d'intégration urbaine et de maîtrise de la consommation foncière, le choix a été fait d'abandonner dans le cadre de ce PLU l'urbanisation et l'aménagement du secteur de Barrère.



Le secteur Riquet a quant à lui été choisi pour un développement urbain à long terme. La zone a été fermée en 2AU et sera ouverte après 2026 quand les zones 1AU seront majoritairement construites.

Conservation d'une partie de la haie située en bordure de la prairie existante ou plantation d'une haie variée d'essences locales.

Conservation du fossé (aménagement hydraulique).

Au niveau des espaces verts, certains secteurs seront traités en prairie fleurie bénéfique aux insectes.

L'emploi de produits phytosanitaires sera interdit dans le règlement du lotissement.

Les haies seront traitées en haies variées composées d'essences locales, selon une palette végétale définie dans le règlement.

Les clôtures seront perméables permettant la libre circulation de la faune

#### Incidences résiduelles

Flore	Faibles	Habitats	Faibles	Faune	Modérés
-------	---------	----------	---------	-------	---------

<p><b>Espèces observées</b></p>	<p><b>végétales</b></p> <p><i>Dactylis glomerata, Daucus carota, Achillea millefolium, Arrhenatherum elatius, Lolium perenne, Poa trivialis, Avena fatua, Potentilla reptans, Geranium dissectum, Plantago lanceolata</i></p>	<p>Faibles</p>
---------------------------------	---	----------------

### Secteur 3 - Bergery pour la station d'épuration

Le site d'implantation du projet a fait l'objet d'une prospection de terrain le 25 septembre 2018.

Lors de cette prospection, les parcelles agricoles sur lesquelles sera implantée la STEP étaient occupées par une monoculture de maïs. Le type d'habitat associé est « Monocultures intensives de taille moyenne (1-25ha) ». Le sol, hors plantations est presque entièrement à nu.



Figure 3 : photographie du site le 25/09/2018 (Naldoo)

L'intérêt écologique de ce type de milieu est faible, la diversité végétale étant limitée, la diversité faunistique est également faible à très faible.

Une diversité végétale plus importante s'observe en bord de talus, en limite de parcelle, entre la route et le premier rang de maïs. La végétation en place correspond à de la végétation herbacée, de prairie entretenue, et limitée en hauteur (sauf exceptions ponctuelles). Cette végétation ne présente pas de caractère rare ou d'enjeu de conservation particulier.



Figure 4 : photographie du bord du champ le 25/09/2018 (Naldoo)

Certains oiseaux nicheurs peuvent construire leur nid au sol, dans les cultures monospécifiques. Bien que les nids soient plus souvent installés dans les champs cultivés de blé, certaines espèces peuvent ponctuellement s'installer dans les cultures de maïs. Ces espèces sont le Busard cendré, Courlis cendré, l'Œdicnème criard ou le Vanneau huppé...

La parcelle située à l'Ouest est retournée, elle a été labourée récemment et présente une diversité floristique nulle.

## Projet

Le site de la future station présente les avantages d'être situé sur un terrain agricole sans vis-à-vis. L'absence de rejet hydraulique superficiel à proximité du site et son positionnement global peuvent cependant entraîner un surcoût financier en investissement et fonctionnement, non négligeable.

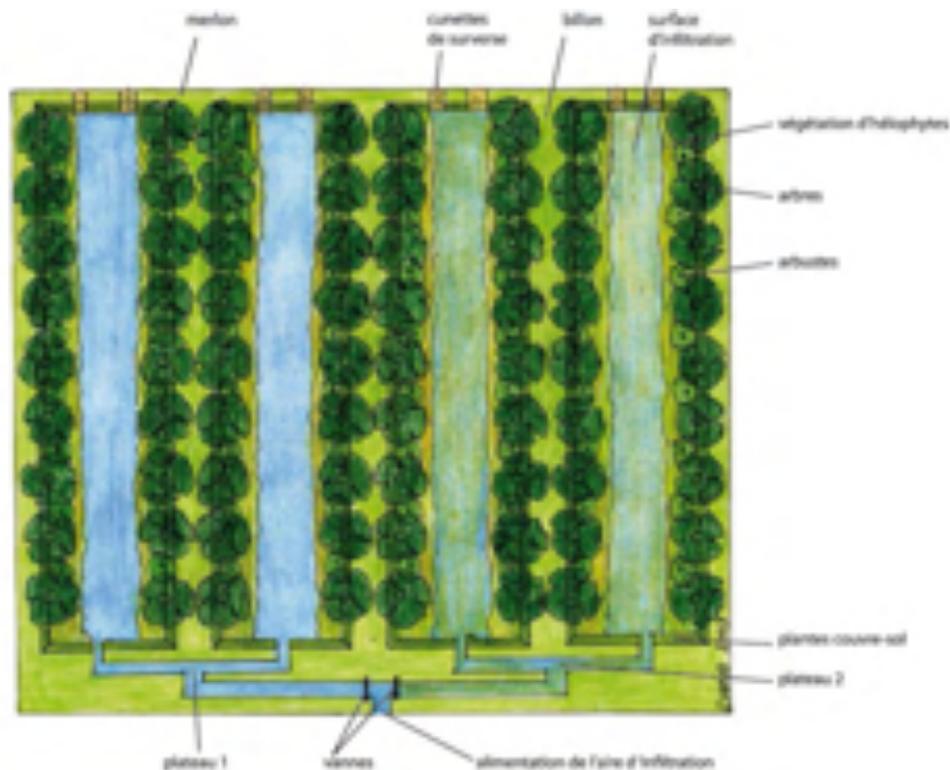
La Police de l'Eau de la Haute Garonne pourrait accepter un rejet des eaux traitées soit :

- par **infiltration dans le sous-sol** au droit de l'implantation de la STEP. Dans ce cas, ce type de rejet nécessiterait cependant la réalisation d'une étude de sols au préalable et l'obtention d'un avis favorable de l'hydrogéologue agréé conformément à l'Arrêté du 22 septembre 2007.
- à la Garonne mais via une **canalisation distincte** du réseau d'eaux pluviales. Le rejet dans le réseau d'eaux pluviales de la commune (fossé ou réseau busé) ne serait en effet pas accepté car le linéaire de réseau est trop important au vu des risques sanitaires présentés et serait susceptible de générer des nuisances olfactives durant la période estivale et lors des by-pass de la STEP.

Une étude de sols réalisés à proximité immédiate du site (Source : Infoterre - 10345X0180/S) montre que le sous-sol est principalement composé de grave et sables issus du quaternaire.

D'après les données collectées, l'infiltration des eaux dans le sous-sol serait favorable mais reste à définir à partir d'une étude de perméabilité spécifique.

Principe de l'aire d'infiltration



L'infiltration des eaux traitées dans le sous-sol peut s'effectuer dans une aire d'infiltration. Les eaux traitées sont amenées vers une surface, spécifiquement aménagée, pour être dispersées sur ou dans le sol afin d'assurer leur infiltration.

Un système de dispersion des eaux par fossés en « râteau » est aménagé dans l'aire. Les eaux traitées alimentent un fossé principal servant vers un répartiteur vers une série de fossés parallèles entre eux et perpendiculaires au fossé. Les espaces entre 2 fossés sont plantés d'arbres.

L'emprise globale de l'aire d'infiltration serait de l'ordre de 6000 m<sup>2</sup>.

### b) Incidences du PLU sur la Trame verte et bleue

Les incidences potentielles du PLU sur la trame verte et bleue sont liées au risque de fragmentation des continuités terrestres secondaires.

Une attention plus particulière a été portée sur les milieux forestiers, les milieux semi-ouverts, les milieux ouverts et les milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides, etc.), car ils peuvent constituer un support au déplacement de nombreuses espèces.

Les secteurs projetés à l'urbanisation se situent dans le prolongement des zones déjà urbanisées. Les aménagements prévus sur ces secteurs ne constituent pas de coupures des corridors de déplacement importants pour les espèces animales. De plus, les haies et linéaires arborés existants seront conservés et des haies variées seront créées.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Le PADD traduit les enjeux environnementaux dans **son orientation 5 : Saint-Julien-sur-Garonne, territoire agricole et naturel.**

Le patrimoine naturel et écologique<sup>34</sup> de Saint-Julien-sur-Garonne doit être protégé :

- ✗ Protéger les écosystèmes d'intérêt majeur et notamment les berges de la Garonne classées Natura 2000
- ✗ Affirmer les grandes lignes de force du paysage et maintenir les continuités vertes ou bleues à l'échelle de l'ensemble du territoire communal :
- ✗ Restaurer et maintenir les « habitats » riches en biodiversité
- ✗ Recréer et préserver les corridors biologiques
- ✗ Maintenir les espaces boisés existants au sein des réservoirs et des corridors écologiques
- ✗ Préserver la trame verte et bleue

Grâce au règlement **qui** :

- **rend inconstructible** les zones naturelles à enjeux et les corridors identifiés
- protège les grands ensembles boisés,

les incidences sur la trame verte et bleue seront faibles.

<sup>34</sup> les trames vertes et bleues

c) Incidences du PLU sur les sites Natura 2000



Localisation des secteurs à urbaniser par rapport aux sites NATURA 2000

- NATURA 2000 - Biosphère Montagne
- NATURA 2000 - Biosphère Garonne



Échelle : 1:2000  
Date : 10/05/2017

Saint-Julien-sur Garonne est bordée sur son extrémité Est par deux périmètres Natura 2000 : Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (ZPS FR7312014 – Directive oiseaux) et « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (SIC FR7301822 – Directive Habitats)

Le PLU a classé une grande partie du périmètre Natura 2000 en zone N dans le but de conserver et de préserver ce milieu. La description de ces sites Natura 2000 a été réalisée dans le chapitre II Etat initial de l'Environnement.

Le projet d'urbanisation s'inscrit dans un contexte déjà urbanisé, soit en dent creuse, soit en limite de l'urbanisation à l'extrémité Ouest du bourg. Les enjeux relevés sur les terrains sont moyens à faibles. Aucune espèce patrimoniale n'a été mise en évidence. Néanmoins, les sites se placent dans un contexte écologique pouvant se révéler intéressant puisque situés à proximité de zonage Natura 2000 où la richesse en termes de milieux et d'espèces est avérée.

Les sites Natura 2000 présents sont dus notamment à la dynamique fluviale de la Garonne qui a permis l'installation d'une mosaïque de milieux dont plusieurs sont d'intérêt communautaire

Cette diversité de milieux explique la présence d'une grande diversité d'espèces faunistique dont de nombreuses espèces protégées.

Ainsi, le contexte écologique du secteur où se localisent les projets d'urbanisation, est considéré comme assez riche et sensible

Un inventaire faunistique et floristique des sites projetés à l'urbanisation (voir l'analyse des secteurs plus haut) a permis de caractériser les habitats en place, de repérer les potentielles espèces faunistiques et floristiques d'intérêt patrimonial et d'examiner les éventuelles relations s'entretenant entre les sites projetés à l'urbanisation et les zonages réglementaires.

Aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été contactée sur les 3 sites projetés à l'urbanisation.

## Bio évaluation

### Habitats naturels

Sur les 6 habitats repérés au cours de l'inventaire, aucun n'est d'intérêt communautaire

### La flore

Aucune espèce d'importance communautaire n'a été recensée dans la zone d'étude (d'autant plus qu'aucune espèce végétale ne soit mentionnée dans la ZSC), ni aucune espèce d'intérêt patrimoniale.

### Amphibien et reptiles

Aucune espèce d'amphibien et de reptile n'a fait l'objet d'une observation sur les secteurs projetés à l'urbanisation. Les zones en lisière de boisements et de zones urbaines restent néanmoins propices pour les reptiles.

Seule la Cistude d'Europe est mentionnée dans la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » mais les milieux concernés par le projet d'urbanisation ne présentent aucun potentiel d'accueil vis-à-vis de cette espèce.

### Avifaune

Parmi toutes les espèces protégées observées, celles inféodées aux milieux ouverts, aux haies et bosquets sont directement concernées par le projet.

Aucune des espèces listées par la ZPS n'a été observée sur les terrains projetés à l'urbanisation.

La seule espèce de la ZPS utilisant potentiellement ce type de milieu comme zone d'alimentation est le Milan noir.

En effet, le Milan noir peut exploiter les terrains labourés et ouverts à la recherche de vertébrés et d'invertébrés. Mais son régime alimentaire est constitué essentiellement de proies mortes provenant du milieu aquatique.

Au vu de la surface à urbaniser, l'impact potentiel du projet reste assez faible pour cette espèce à vaste rayon d'action. En effet, les rapaces possèdent généralement des domaines vitaux pouvant dépasser une superficie de plusieurs kilomètres carrés. Le Milan noir peut donc voir une partie de son territoire de chasse rognée par ce projet sans toutefois que son maintien soit mis en péril. Ainsi, la superficie concernée par ces travaux reste assez faible en comparaison du reste du territoire qui possède des habitats similaires et de bien meilleure qualité.

Si l'on considère les capacités de report en alimentation de cette espèce potentiellement présente, sur des milieux similaires aux alentours, l'incidence des projets d'urbanisation est faible.

### **Mammifères**

Au cours de la campagne de terrain, aucun mammifère n'a été observé. Plusieurs espèces d'intérêt communautaire sont signalées dans la ZSC.

Pour la Loutre (*Lutra lutra*) et le Desman des Pyrénées (*Galemys pyrenaicus*) : au vue de leurs exigences écologiques, il est impossible de retrouver de telles espèces sur les sites prévus à l'urbanisation.

Plusieurs espèces de chiroptères de la ZSC sont susceptibles d'exploiter les sites projetés à l'urbanisation.

Mais ceux-ci sont situés dans un contexte urbain où les connectivités sont rares avec la ZSC (absence de cordons boisés et de milieux forestiers continues) malgré la faible distance.

Les sites projetés à l'urbanisation ne présentent que peu d'habitats favorables à une connexion avec la ZSC (haies, alignement d'arbres...)

Par ailleurs, aucun arbre n'est suffisamment âgé pour présenter des cavités susceptibles de constituer des gîtes pour les chiroptères.

### **Entomofaune**

Aucune des espèces recensées ne font partie de la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».

Malgré la présence de 4 espèces au sein de cette même ZSC, leurs exigences écologiques respectives ne sont pas en adéquation avec les milieux en présence sur l'ensemble de l'aire d'étude.

### **Ichtyofaune**

L'aire d'emprise n'est traversée par aucun cours d'eau

### **Evaluation des incidences**

Les incidences peuvent être définies en 4 types :

- impacts temporaires,
- impacts permanents

- impacts directs
- impacts indirects,.

Les projets d'urbanisation sont susceptibles de générer plusieurs types d'incidences décrites dans le tableau suivant :

Impacts potentiels	Type	Incidences potentielles du projet sur les sites NATURA 2000	Impact
Destruction d'un habitat	Direct permanent	Susceptible d'être utilisé pour l'alimentation du Milan Noir.	Faibles (capacité de report de cette espèce)
Destruction d'une espèce	Direct permanent	Aucune espèce mentionnée dans la ZPS et la ZSC n'a été observée sur les terrains des projets. Par ailleurs, les espèces mentionnées et susceptibles d'utiliser le site sont toutes très mobiles.	Faible
Dégradation ou altération de l'habitat	Direct permanent/ou temporaire	Susceptible d'être source de pollution pour les milieux alentours	Faible
Perturbations liées au bruit lors des travaux	Direct temporaire	Concerne particulièrement l'avifaune qui sera susceptible de fuir les milieux alentours proches. Les travaux n'auront lieu que la journée (pas de dérangement pour les chiroptères)	Faible
Effet de cloisonnement	Indirect permanent	Inexistant	nul

### **Impacts du projet sur les habitats, la faune et la flore**

Habitats, flore et faune mentionnés dans la ZPS et la ZSC	Type	Incidences
Habitats naturels	Aucun habitat mentionné dans la ZSC n'a été observé sur les terrains du projet. Par conséquent, le risque de destruction directe est inexistant. Concernant l'altération de l'habitat. Les terrains du projet étant situés à proximité des sites Natura 2000, il est possible que lors de la phase chantier, des poussières soient générées, provoquant une dégradation des habitats à proximité et utilisés par la faune. Ces impacts resteront limités dans le temps.	Faibles à nulles
Flore	Aucune espèce floristique d'intérêt communautaire n'a été recensée. Par ailleurs, aucune espèce n'est mentionnée dans la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »	Nulles
Avifaune	Une seule espèce mentionnée dans la ZPS (le milan noir) serait susceptible d'utiliser le site en tant que terrain de chasse, mais de manière très ponctuelle car la suppression de cette zone d'apport de nourriture ne pourrait nuire à cette espèce. (Capacité de report de cette espèce, rayon d'action très important et terrains similaires et moins impactés par l'urbanisation à proximité).	Faibles

	Au niveau de la perturbation sonore, les travaux engendreront un déplacement de la faune vers des terrains plus calmes, mais ce déplacement sera limité dans le temps (le temps des travaux).	
Mammifères	Seules les chiroptères sont susceptibles d'utiliser les terrains des projets comme territoire de chasse. Les projets réduiraient ainsi les surfaces disponibles. Mais l'ensemble des corridors sera maintenu voire renforcé compensant la perte de prairies. Ainsi, comme les terrains projetés à l'urbanisation ne constituent pas des terrains de chasse incontournables pour ces espèces, et que l'ensemble des corridors sera maintenu voire renforcé, l'impact sur ces espèces sera faible.	Faibles

### Conclusion

Le changement d'occupation du sol prévu dans le cadre du PLU ne présente pas d'incidences significatives sur les habitats, ou sur les espèces (végétales ou animales) ayant justifiés le classement de ces sites en Natura 2000.

En effet, les secteurs projetés à l'urbanisation ne sont inclus dans aucun zonage réglementaire. Néanmoins, ils sont situés à proximité immédiate.

Les habitats en présence au sein des terrains ne présentent qu'un intérêt limité pour les espèces de la ZPS et de la ZSC. Seul le Milan noir et les chiroptères sont susceptibles d'utiliser les milieux ouverts comme terrain de chasse.

Les seules incidences du projet portent sur les risques de dérangement. Les incidences du projet sur les zonages sont donc peu significatives et ne sont pas susceptibles de compromettre le maintien des populations en place.

## B. PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL ET DE LA BIODIVERSITE DANS LE PLU

### Prise en compte des zones humides

<b>Dans le PADD</b>	<p><b>Orientation n°5 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les écosystèmes d'intérêt majeur et notamment les berges de la Garonne classées Natura 2000</li> </ul>
<b>Dans le zonage</b>	<p>Pas de zonage spécifique : Les zones humides sont présentes dans les zones N et A.</p>
<b>Dans le règlement</b>	<p>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 (L151-23 du code de l'urbanisme).</p> <p>Le document graphique a identifié ces espaces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× Ces secteurs sont constitués du lit de la Garonne, des ruisseaux, des canalets et d'une bande enherbée de 10 mètres de part et d'autre du lit de ces corridors.</li> <li>× Les zones humides :</li> </ul> <p>La rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement stipule que tout projet entraînant un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou le remblai de zones humides ou de marais est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau lorsque la zone asséchée ou mise en eau est comprise supérieure à 0,1 ha et inférieure à 1 ha. Au-delà d'1 ha, il s'agira d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.</p>

	<p>Sur la commune de Saint-Julien-sur-Garonne, plusieurs zones humides ont été identifiées et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23.</p> <p>Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques.</p>
<b>Dans les zones AU - OAP</b>	Le fossé présent dans le secteur « Riquet » sera maintenu. Aucune zone humide n'a été identifiée dans les zones AU
<b>Indicateurs / Etat zéro</b>	Indicateur « biodiversité »

### Prise en compte des zonages environnementaux (Natura 2000 et ZNIEFF)

<b>Dans le PADD</b>	- Protéger les écosystèmes d'intérêt majeur et notamment les berges de la Garonne classées Natura 2000
<b>Dans le zonage</b>	Zone N
<b>Dans le règlement</b>	<p>Le document graphique a identifié 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 (L151-23 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× Ces secteurs sont constitués du lit de la Garonne.</li> <li>× Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole et l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.</li> </ul>
<b>Dans les zones AU - OAP</b>	Aucune zone AU en ZPS ou en SIC
<b>Indicateurs / Etat zéro</b>	Maintien – évolution des surfaces de zonages réglementaires

### Prise en compte des bois et des haies

<b>Dans le PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Affirmer les grandes lignes de force du paysage et maintenir les continuités vertes ou bleues à l'échelle de l'ensemble du territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recréer et préserver les corridors biologiques</li> <li>▪ Maintenir les espaces boisés existants au sein des réservoirs et des corridors écologiques.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Dans le zonage</b>	<p>Très peu de boisements sont présents sur la commune. Ils sont principalement classés en N. Une petite zone N a notamment été délimitée au sein du futur quartier de Larroque.</p> <p>Certains secteurs boisés, herbacés et mixtes sont délimités comme des sites et secteurs à protéger (L151-23 du CU). Une trame protège l'ensemble de la ripisylve de la Garonne.</p> <p>Un Espace Boisé Classé est défini sur la haie/bosquet au lieu-dit « Saint-Agne » au Nord du chemin rural n°1 empêchant toute suppression de cet espace.</p>
<b>Dans le règlement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>× Les articles 2 et 12 définissent les conditions de préservation de ces espaces au titre de l'article L151-23.</li> </ul>

<p><b>Dans les zones A et N</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* En zone A : un espace boisé classé préserve la haie existante.</li> <li>* Zone A &amp; N :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les constructions et installations agricoles à <i>condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole</i> et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments existants et à au moins 10 mètres de part et d'autre des corridors écologiques identifiés.</li> <li>▪ les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles à extraire, à condition que le réaménagement du site restaure la qualité écologique du site.</li> <li>▪ les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.</li> <li>▪ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul> </li> <li>o La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue sont protégés.                 <p>Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU</p> </li> <li>o Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage. Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. Les clôtures devront rester perméables à la petite faune.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Dans les zones AU - OAP</b></p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pris en compte la trame arborée existante à Riquet et Larroque . Ces espaces deviendront des espaces publics plantés doublés d'un cheminement piéton et/ou d'espaces de rétention pluviale.</p> <p>Ces espaces formalisent une trame paysagère structurante des zones A Urbaniser.</p>
<p><b>Indicateurs / Etat zéro</b></p>	<p>Indicateur « corridor terrestre »</p>

<b>Prise en compte de la trame verte et bleue (dont le SRCE)</b>	
<b>Dans le PADD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Affirmer les grandes lignes de force du paysage et maintenir les continuités vertes ou bleues à l'échelle de l'ensemble du territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Restaurer et maintenir les « habitats » riches en biodiversité</li> <li>▪ Recréer et préserver les corridors biologiques</li> <li>▪ Maintenir les espaces boisés existants au sein des réservoirs et des corridors écologiques</li> </ul> </li> <li>- Préserver la trame verte et bleue</li> </ul>
<b>Dans le zonage</b>	<p>Les cours d'eau, les grands espaces à valeur écologiques (réservoirs) et les corridors sont repérés au titre de l'article L151-23.</p> <p>Les corridors écologiques sont protégés sur une épaisseur de 20 mètres.</p>
<b>Dans le règlement</b>	<p>Ces espaces sont des 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 (L151-23 du code de l'urbanisme)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× Ces secteurs sont constitués du lit de la Garonne, des ruisseaux, des canaux et d'une bande enherbée de 10 mètres de part et d'autre du bord de ces corridors.</li> </ul> <p>Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× les constructions nouvelles sont limitées et conditionnées à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage.</li> <li>× dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures, autres que celles liées au service public ferroviaire, devront maintenir une perméabilité pour la faune.</li> <li>× les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole et l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.</li> <li>× les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (4 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.</li> <li>× tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.</li> </ul> <p>Dans le cas de travaux ou d'aménagement au sein des corridors identifiés dans le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.</p>
<b>Dans les zones AU - OAP</b>	<p>Au sein des zones AU quelques corridors sont identifiés :</p> <p>Protection des haies existantes de qualité</p> <p>Création ou confortement de haies</p>

	Mise en place de coulée verte
<b>Indicateurs / Etat zéro</b>	Indicateur « corridor terrestre »

La mise en œuvre du PLU permet donc de protéger :

- les zones humides et les cours d'eau par la réglementation en vigueur,
- les bois et les haies du territoire,
- les espaces d'intérêt patrimonial,

### III. LES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET DE REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

#### A. LES INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

L'agriculture constitue un élément fondamental du dynamisme économique et patrimonial de la commune qui doit être préservée et développée. Le PLU recherche a donc à limiter la consommation foncière des espaces agricoles et à encadrer le développement urbain vis-à-vis des installations agricoles.

Les mesures prises par la commune ont pour objectif de préserver et développer l'agriculture qui constitue un élément fondamental du dynamisme économique et patrimonial en autorisant la réutilisation de 3 bâtiments pour valoriser les produits à la ferme. D'autre part, le règlement sur la zone A fixe des prescriptions strictes sur l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation agricole et les constructions à usage d'habitation afin de garantir une pérennité du secteur.

La dissémination des espaces urbains (U et AU) au sein des espaces agricoles a été freinée.

La Surface Agricole Utile représentait 42% de la surface communale (selon le Recensement Général Agricole de 2010). Le document graphique du PLU a classé en zone agricole 60,3% du territoire communal en zone A, ce qui protège une surface potentielle très importante.

Le développement urbain a été étendu en priorité au sein des espaces interstitiels non bâtis de l'enveloppe urbaine. Ainsi, la commune a privilégié la consommation de terres agricoles peu à peu enclavées par des habitations (difficiles à travailler et pouvant engendrer des conflits d'usages avec les riverains) plutôt que d'étendre l'urbanisation au sein de nouveaux espaces agricoles.

Le règlement du PLU autorise uniquement la construction de bâtiments agricoles dans les zones A et N car ce sont des zones naturelles faiblement équipées qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages.

L'impact sur le foncier agricole est analysé dans la partie suivante.

#### B. LES IMPACTS SUR LA CONSOMMATION FONCIERE

Le territoire de la commune de Saint-Julien-sur-Garonne n'a pas de ressources foncières sans limites. Il faut partager cet espace entre les territoires urbains, les espaces agricoles, les zones à risques et les infrastructures.

Le P.L.U. opte pour une meilleure gestion du foncier et un étalement urbain limité en privilégiant :

- ❖ la restructuration/densification de certains espaces déjà urbanisés au sein de la zone UA et UB,
- ❖ la rationalisation des grands espaces (poches de terrains libres) au sein de l'enveloppe urbaine, par la création de zones AU en continuité du village. Cela évite que la consommation urbaine ne morcelle les terres agricoles et en bloque l'accès.

La préservation des espaces boisés et agricoles permet de protéger un patrimoine végétal et minéral de grande valeur, qui participe à une identité locale forte.

Le PLU prévoit que la consommation de surfaces foncières, les ressources minérales et la consommation énergétique seront limités par une adéquation entre l'évolution démographique de la commune pour les prochaines années et les prévisions d'ouverture des zones à urbaniser. Pour cela, des espaces à urbaniser seront ouverts de façon équilibrée.

Le document graphique du PLU définit un potentiel brut de 8,1 hectares de terrains pouvant se bâtir dont :

- ❖ 6,4 hectares destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles.
- ❖ 1,7 hectare destiné à accueillir des activités économiques et un équipement.

Ces surfaces après pondération sont cohérentes et compatibles avec l'objectif de modération de la consommation des espaces affiché dans le PADD et l'offre variée de logements souhaités.

Compte-tenu d'une certaine rétention des détenteurs du foncier à mettre sur le marché des terrains potentiellement constructibles, il est permis d'affirmer que le projet de PLU assure à court, moyen et long terme une bonne capacité d'accueil.

2,1 hectares des espaces non bâtis et classés U et AU dans le PLU sont déjà urbanisés (non agricole et « naturel »).

Le Plan Local d'Urbanisme a un impact d'environ 7,2 hectares sur l'activité agricole dont 1,1 hectares sont des friches et des boisements. Il s'agit de nombreuses petites parcelles enclavées au sein du tissu urbain villageois. En effet, ce foncier agricole peut changer de nature (en espace urbain) dans l'avenir grâce au PLU.

### Surface agricole consommée par l'urbanisation<sup>35</sup>

#### Le village

	Surface en ha
<b>Espace urbain (non agricole et "naturel")</b>	2,1
<b>Espace agricole</b>	7,2
dont	
<i>Prairie fauchée</i>	4,3
<i>Cultures</i>	1,8
<i>Friches</i>	0,1
<i>Boisements</i>	1

<sup>35</sup> Données obtenues par le Recensement Parcellaire Graphique et des relevés de terrains

### Surface foncière consommée par la station d'épuration <sup>36</sup>

	Surface en ha
<b>Espace urbain (non agricole et "naturel")</b>	0
<b>Espace agricole</b>	1,5
Dont	
<i>Cultures</i>	1,5

75% des espaces agricoles consommés (surfaces gelées sans production, prairies) sont des espaces peu mis en valeur ou cultivés.

Les autres surfaces agricoles consommées par l'urbanisation sont quant à elles valorisées par des grandes cultures.

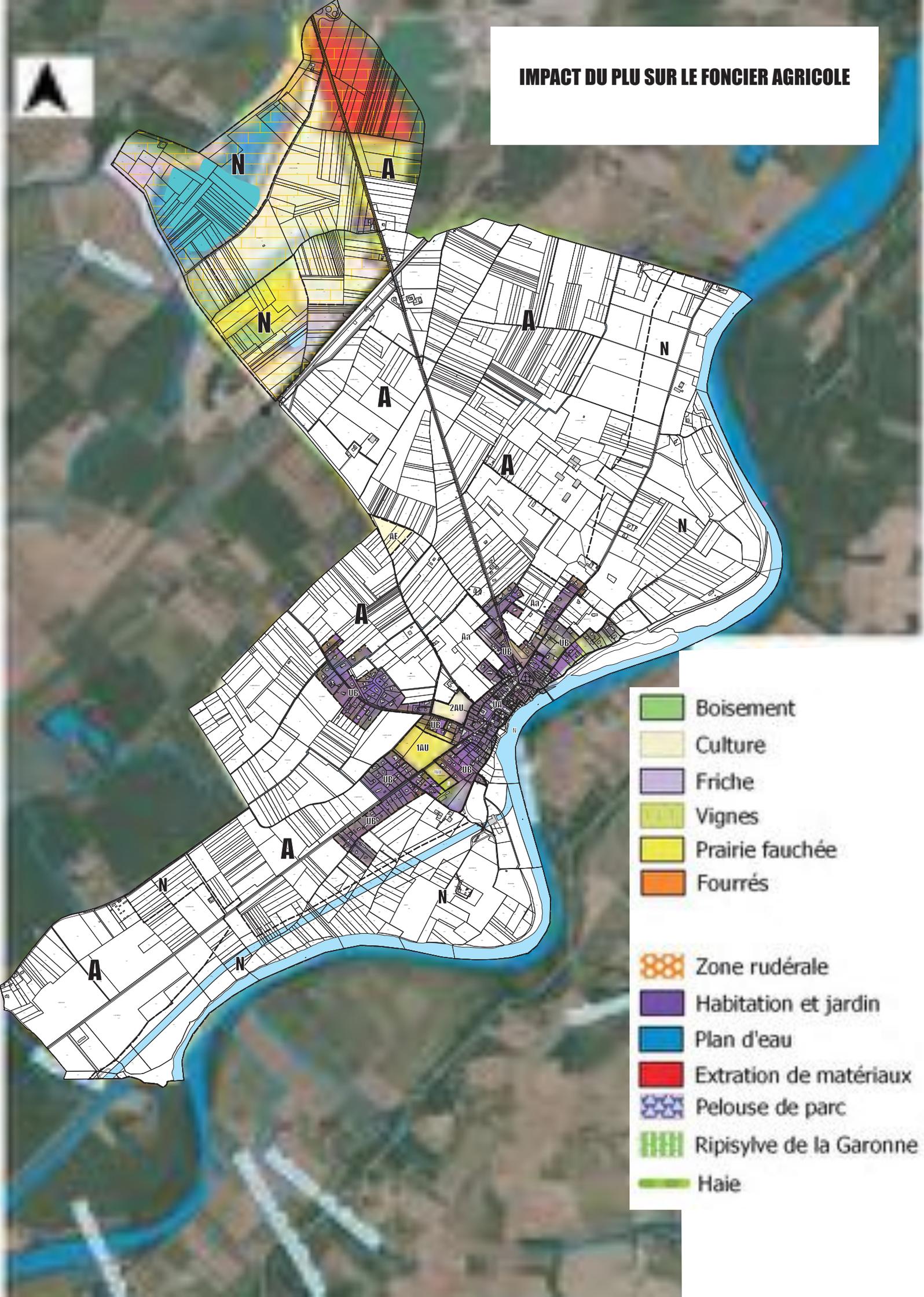
La grande majorité de ces espaces agricoles provient des espaces interstitiels et des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine du village : 22 % du foncier classé constructible dans le PLU n'a plus de nature agricole et naturelle.

Les secteurs autorisant l'exploitation de carrières ont un impact de 80,7 hectares sur les espaces voués à l'agriculture.

<b>Espace agricole</b>	80,7
dont	
<i>Prairie fauchée</i>	11
<i>Cultures</i>	47,9
<i>Vignes</i>	6,2
<i>Friches</i>	15,6

<sup>36</sup> Données obtenues par le Recensement Parcellaire Graphique et des relevés de terrains

# IMPACT DU PLU SUR LE FONCIER AGRICOLE



- Boisement
- Culture
- Friche
- Vignes
- Prairie fauchée
- Fourrés
- Zone rudérale
- Habitation et jardin
- Plan d'eau
- Extraction de matériaux
- Pelouse de parc
- Ripisylve de la Garonne
- Haie

## C. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE BÂTI ET LE PATRIMOINE

### 1 .Le patrimoine architectural et paysager

En application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser [...] les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du PLU, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable ».

Le PLU offre la possibilité d'identifier sur le plan de zonage les éléments bâtis à préserver, de bâtiments ponctuels (maisons, équipements, etc.) ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, mais témoignant de l'histoire de la commune : leur identification au titre de l'article L.151-23 permet à la commune d'interdire la démolition de ces éléments bâtis ou de la soumettre à certaines conditions.

Le document graphique a identifié et localisé **4 éléments bâtis**, traces du petit patrimoine local, à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial, culturel et historique.

**L'article 2 des dispositions communes du PLU** garantit leur conservation en permettant leur évolution sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et esthétique de l'ensemble ou d'aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

### 2 .Le paysage urbain futur

Les projets d'urbanisation devront lors de leur conception jusqu'à leur réalisation intégrer une démarche de qualité sur le plan paysager et environnemental. Pour favoriser la qualité paysagère, les orientations d'aménagement et de programmation ont imposé la création d'espaces verts/publics à proximité ou au sein de certaines opérations d'aménagement.

Quelques dispositions architecturales ont été définies dans le règlement et les OAP pour définir des formes urbaines qui selon les secteurs devaient respecter la qualité du paysage urbain et du patrimoine bâti ancien ou proposer des formes urbaines contemporaines favorables à l'innovation architecturale. Ces prescriptions concernent :

- a. la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments,
- b. le traitement des façades : couleurs harmonieuses avec l'existant,
- c. le traitement des aires de stationnement,
- d. l'aménagement paysager des projets.

### 3. Le patrimoine archéologique

Les 5 sites archéologiques recensés sur la commune sont identifiés sur le document graphique.

Le règlement mentionne que dans le secteur tramé « archéologie », toutes les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'avis des services archéologiques.

Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie. *En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L.522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.*

La présence de vestiges archéologiques est recensée dans les zones UA, 1AU, A et N. Ils sont reportés en annexe du PLU.

## D. LES INCIDENCES EN FAVEUR DE LA RESSOURCE EN EAU

### 1. Les incidences sur la ressource en eau et réduire la consommation d'eau

L'eau potable distribuée au sein de la commune est de bonne qualité. Les usines de production et de traitement ne sont pas saturées et permettront à la collectivité de pouvoir faire face à l'urbanisation croissante de son territoire car elle dispose de capacités de production en réserve.

Le règlement rappelle par ailleurs que le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

L'article 4 du règlement au sein des zones AU et A autorise que les eaux de toiture puissent être récupérées, filtrées puis réinjectées dans les sanitaires ou dans l'entretien des espaces verts publics et privés conformément à l'arrêté interministériel annexé au dossier.

Les concepteurs d'opération d'aménagement ou les futurs pétitionnaires devront positionner leur démarche en faveur de la gestion de l'eau et de la protection de la qualité environnementale.

### 2. Préserver la qualité de l'eau

Les orientations du PLU prévoient la préservation et la valorisation du réseau hydrographique en le classant en grande partie en zone A et N (dans le mesure d'une agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement) et en définissant des **espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue** qui visent la protection/restauration des berges des ruisseaux (trames bleues).

Conformément à la directive européenne, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 engage la responsabilité des communes vis-à-vis du traitement des eaux usées. L'article 35 demande à la municipalité de distinguer les zones où un réseau collectif est prévu de celles où l'assainissement autonome devra se pratiquer.

Aussi, conformément aux objectifs du SDAGE de protection de la ressource en eau (superficielle et souterraine), les priorités en matière de développement urbain (zones U et AU) ont été définies dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif. La capacité de la station d'épuration, a été définie pour intégrer le développement urbain de Saint-Julien-sur-Garonne et Lavelanet-de-Comminges.

Les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement n'ont pas été développés. Il incombera aux constructions existantes de ces secteurs de réaliser des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation.

### 3. La gestion des eaux pluviales

La principale problématique actuelle concerne l'eau pluviale. Lors d'aléa climatique fort, les quantités d'eau reçues font courir un risque de débordement des réseaux. D'autre part, l'eau de pluie, en ruisselant sur les toitures et le sol, se charge de particules polluantes qui seront ensuite transmises aux milieux naturels si des traitements ne sont pas mis en place.

Afin de lutter contre ces phénomènes, un réseau séparé des eaux usées sera mis en place sur le territoire communal.

Or, bien que des mesures de protection des espaces naturels et des espaces verts urbains soient prises, cette densification progressive va inévitablement accroître la proportion de surfaces imperméabilisées au sein du tissu urbain et, par voie de conséquence, le volume d'eaux pluviales à collecter et gérer, par des réseaux parfois déjà saturés. Il en résulte une augmentation des risques de pollution du réseau hydrographique superficiel et souterrain, liés au ruissellement ou à l'infiltration d'eaux chargées de polluants, mais aussi une augmentation du risque d'inondation par débordement des réseaux.

Afin de compenser ces impacts, des dispositions propres à la gestion des eaux pluviales sont prévues dans le PLU.

Ainsi, les prescriptions communes à toutes les zones indiquent que la prise en compte des impacts sur le cycle de l'eau est imposée à toute conception de projet sur le territoire. Le règlement (article 4) prévoit que toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre dans le cadre de toute opération d'aménagement au sein des zones AU.

<b>Zones du PLU</b>	<b>Type de gestion pluviale imposée par le règlement du PLU</b>
<b>UA &amp; UB</b>	<p>Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle</p> <p>Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.</p>
<b>AU</b>	<p>Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable.</p> <p>Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet :</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante,...). A minima, le débit de fuite doit être fixé au maximum à 6 litres/seconde/hectare.</p>
<b>A et N</b>	<p>Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle</p> <p>Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.</p>

## E. LES INCIDENCES SUR LES CHOIX ENERGETIQUES, LES EMISSIONS DE GES ET LA QUALITE DE L'AIR

### 1. Favoriser les modes de déplacements doux pour limiter la consommation énergétique

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques ainsi qu'une source flagrante de nuisances.

A l'heure actuelle, les transports sont responsables (en % des rejets dans l'atmosphère dus aux activités humaines) de près de 25% des émissions de gaz à effet de serre. La structure et la quantité des émissions atmosphériques sont très variables suivant les modes de transport : un voyageur dans sa voiture engendrera en moyenne une émission de 60% de plus de CO<sub>2</sub>, 13 fois plus de CO, 5 fois plus d'hydrocarbures imbrûlés au kilomètre parcouru que s'il prend le bus.

La commune n'offre pas une quantité d'emplois et de services suffisants limitant les déplacements motorisés. De plus, la commune par son urbanisation initiale présente un étalement urbain important.

Les orientations du PLU ont opté pour limiter l'étalement urbain afin de réduire les déplacements en voiture:

- Les orientations du PLU ont prévu d'accroître les cheminements doux par des aménagements sur les opérations nouvelles mais aussi aux abords de voies existantes afin de favoriser les déplacements à pieds ou à vélo.

- privilégier l'intensification ou le développement de l'urbanisation du village en lien avec les équipements et améliorer les liaisons avec les sites d'activités.
- requalifier l'espace public et notamment les voies en les rendant plus confortables, accessibles et sûrs pour les modes doux.

## 2. Réduire la consommation énergétique des constructions

Les paramètres à intégrer dans les futures constructions réduire la consommation énergétique sont :

- Recourir à des énergies renouvelables (le solaire photovoltaïque ou thermique, géothermie, éoliennes, bois, biocarburants,...).
- L'utilisation des matériaux isolant de qualité,
- L'orientation des bâtiments,
- La hauteur des constructions,
- L'intégration de la lumière naturelle dans l'architecture des bâtiments.

Le règlement du PLU autorise les constructions innovantes en matière d'énergie renouvelable (exemple, toiture terrasse, panneaux photovoltaïques...) et les orientations d'aménagement et de programmation favorisent les implantations bioclimatiques économes en énergies non renouvelables.

---

## **CHAPITRE V**

# **L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN**

---

Le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

Thèmes	Objectifs fixés et résultats attendus	Indicateurs
<b>POPULATION</b>	<p>Accueil de 161 habitants à l'horizon 2030 soit une croissance de 1,8% par an soit + 83 habitants dans 9 ans</p> <p>2,35 personnes par ménages en 2015</p>	<p>Population en 2027</p> <p>Taille des ménages</p>
<b>HABITAT</b>	<p>60 logements supplémentaires à partir de 2018.</p> <p>une moyenne de 5 nouveaux logements par an soit +45 logements dans 9 ans</p> <p>La remobilisation de logements vacants.</p> <p>5 logements sociaux minimum doivent être réalisés au sein de bâtiments communaux ou d'une opération communale</p>	<p>Nombre de logements produits (rythme annuel de constructions)</p> <p>Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé)</p> <p>Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...)</p>
<b>FONCIER</b>	<p>Une consommation de 6,4 ha d'espaces pour les logements jusqu'en 2030.</p> <p>Une densité moyenne de 10 logements à l'hectare.</p> <p>7 emplacements réservés pour des voies et équipements</p>	<p>Suivi de la consommation foncière pour l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements</p> <p>bilan des consommations moyennes sur la période écoulée</p> <p>Suivi de la consommation foncière pour les activités</p> <p>bilan des consommations moyennes sur la période écoulée</p> <p>Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités.</p> <p>Suivi de l'aménagement des emplacements réservés</p>

<b>COMMERCES-SERVICES</b>	Consommation de 0,2 ha pour le commerce	Suivi de la production des surfaces commerciales
<b>CARRIERES</b>	Le PLU a classé 130,3 hectares où sont autorisés l'extraction de matériaux. En 2018, 117,1 ha n'étaient pas encore exploités.	Surface restante devant être exploitée :
<b>DEPLACEMENTS</b>	87,6 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune en 2018. Cheminements piétons aménagés	Evolution du nombre moyen de migration alternante Evolution de la desserte en transports collectifs et déplacements doux : Linéaire de réseau et nombre de points d'arrêt par desserte et fréquentation annuelle : analyse cartographique et quantitative Evolution du réseau et des équipements favorisant les déplacements doux sur le territoire: analyse cartographique et quantitative
<b>RESSOURCES</b>		Suivi de la consommation en eau et de la qualité des rejets (nombre de raccordements à la STEP, capacité résiduelle) Etablissement d'un état des lieux de la production d'énergie renouvelable : Nombre de ménages ou d'entreprise équipés <i>Solaire : puissance ou surface de panneaux Eolien : puissance et/ nombre d'unités</i> <i>Autres modes de production (chaudières bois, pompes à chaleur, géothermie...) : puissance</i>

<p><b>MILIEUX AGRICILES ET NATURELS</b></p>	<p>Préservation des trames vertes et bleues. 4588 mètres linéaires de corridors écologiques ont été identifiés.</p> <p>344 ha de SAU en 2010 4 exploitations agricoles</p>	<p>Contrôle de l'évolution de la trame verte et bleue de ces haies et de ces cours d'eau.</p> <p>Recensement des atteintes éventuelles aux milieux emblématiques et protégés</p> <p>Evolution de la SAU communale et du nombre d'exploitations et d'exploitants sur le territoire</p>
<p><b>REGLEMENT</b></p>	<p>Document graphique Règlement écrit EBC Emplacements réservés</p>	<p>L'instructions des autorisations d'urbanisme a-t-elle révélé des dysfonctionnements ? Les éventuels projets déposés ont-ils été mené à bien ? Si non, pour quelles raisons ? Le zonage est-il adapté ? Les emplacements réservés sont –ils utilisés ?</p>

# SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables -

---

### INTRODUCTION

Le **PADD** (projet d'aménagement et de développement durables) exprime les objectifs de Saint-Julien-sur-Garonne à l'horizon de 10 à 20 ans (jusqu'en 2030). Il s'agit d'un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le **PADD** fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Il constitue la colonne vertébrale du Plan Local d'Urbanisme. Depuis la loi « Urbanisme et Habitat », le PADD n'est pas directement opposable. Le **projet communal** doit être élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois SRU, ENE et ELAN (article L101-2 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à 8 objectifs fondamentaux, que sont :

#### 1) L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

#### 2) La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

**3) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

#### 4) La sécurité et la salubrité publiques ;

- 5) **La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6) **La protection** des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7) **La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- 8) **La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

### **Article L.151-5 du CU**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.. »

Toutes les thématiques retenues par l'article L. 151-5 doivent être abordées dans le PADD. Néanmoins, les situations locales peuvent conduire à accorder plus ou moins d'importance à certaines d'entre elles.

## Les orientations générales de SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

Élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, et au regard des enjeux dégagés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 5 grandes orientations :

- 1- Définir une stratégie urbaine cohérente avec les projections de croissance démographique, les investissements en matière d'équipement et les normes environnementales**
- 2- Poursuivre le développement des services au sein du village de Saint-Julien-sur-Garonne**
- 3- Maîtriser les activités extractives sur le territoire communal au nord de la voie ferrée**
- 4- Organiser les déplacements et circuler autrement au sein du village de Saint-Julien-sur-Garonne**
- 5- Saint-Julien-sur-Garonne, territoire agricole et naturel**

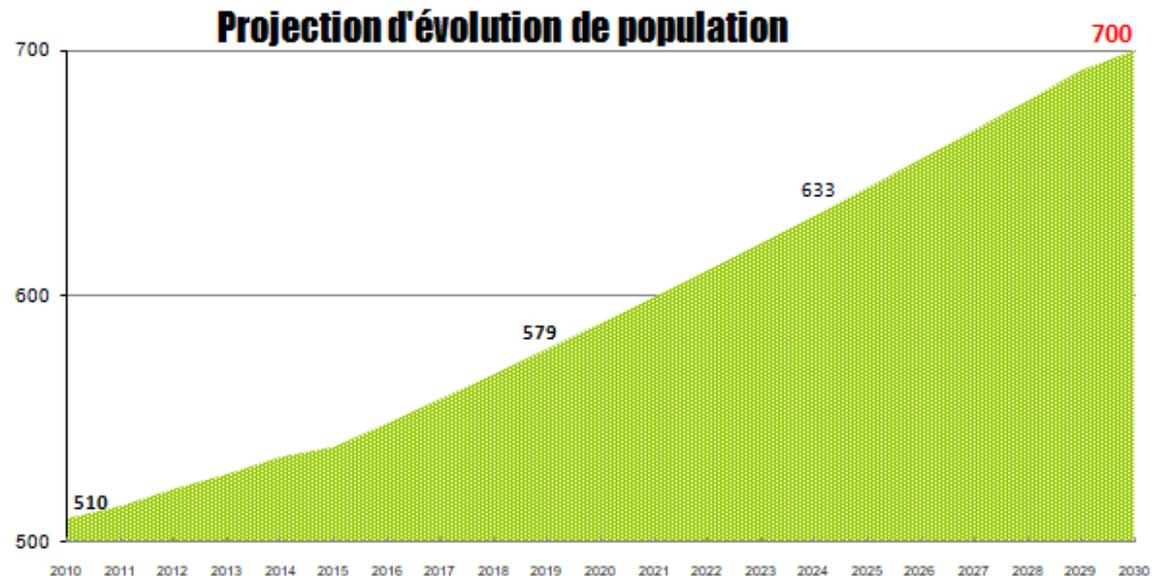
## ORIENTATION 1 :

**DEFINIR UNE STRATEGIE URBAINE COHERENTE AVEC LES PROJECTIONS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, LES INVESTISSEMENTS EN MATIERE D'EQUIPEMENT ET LES NORMES ENVIRONNEMENTALES**

**MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ET DÉVELOPPER UNE OFFRE EN MATIÈRE D'HABITAT COMPATIBLE AVEC L'OBJECTIF 2030 FIXÉ PAR LE SCOT SUD-TOULOUSAIN.**

En réponse à la pression urbaine, la commune souhaite définir un niveau d'accueil cohérent avec le SCoT du Sud Toulousain d'une part, et avec l'amortissement de l'assainissement collectif, d'autre part.

La municipalité envisage l'accueil d'environ 161 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030 soit une évolution annuelle moyenne de 1,8% pour atteindre environ 700 habitants à l'horizon 2030.



Pour répondre à cette ambition démographique mais aussi compenser le desserrement des ménages, il s'agit de prévoir à horizon 2030 la création de 60 logements supplémentaires (en renouvellement urbain, en intensification et en extension).

## OPTIMISER ET MAITRISER LES RESSOURCES FONCIERES DESTINEES A L'URBANISATION ET ADAPTEES AUX BESOINS DANS LES 15 PROCHAINES ANNEES ENVIRON.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain seront compatibles avec le SCoT

Les formes urbaines et les objectifs minimum de densités devront être compatibles avec le tableau suivant :

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
<b>Les communes rurales dont Saint-Julien-sur-Garonne</b>	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

### **Les objectifs quantitatifs : Une offre foncière potentiellement constructible adaptée aux besoins de développement urbain jusqu'en 2030**

La commune de Saint-Julien-sur-Garonne projette de réduire sa consommation foncière par logement en la divisant par 2 avec environ 10 logements à l'hectare, contre 4,8 logements à l'hectare pour les construits sur la période 2002- 2016.

Les orientations du PADD prévoient la consommation foncière de 6,4 hectares maximum pour l'accueil de logements entre 2015 et 2030.

## RECENTRER L'URBANISATION AU SEIN DES SECTEURS LES MIEUX EQUIPES

### ❖ Comblers les dents creuses desservis par les réseaux et au sein du tissu urbain

Renforcer l'urbanisation au sein du village afin de contribuer à une bonne gestion des services, des équipements, des réseaux et des déplacements.

### ❖ Densifier le tissu urbain à proximité des équipements et des services publics

La municipalité envisage de mener une opération d'habitat à proximité du centre afin de rapprocher la population des services et des équipements renforçant le cœur du village.

### ❖ Rationaliser l'urbanisation du foncier des grands secteurs « Larouset » et « Riquet » insérés au sein ou en continuité du village

Urbaniser les grands espaces en continuité des quartiers existants. Ces secteurs doivent assurer une cohérence et une continuité du tissu urbain. Ces futurs espaces doivent s'intégrer dans le temps et dans l'espace.

La rationalisation de ces zones favorisera l'amortissement des investissements publics (équipements et réseaux : assainissement des eaux usées....).



## DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT POUR RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE

En cohérence avec les orientations stratégiques du PLH du Volvestre, la commune envisage de rétablir un parcours résidentiel sur son territoire : ***Offrir la possibilité de changer de logement en fonction de l'évolution des besoins au bon moment, pour le bon endroit.***

- **Par le développement des programmes de locatifs dans les futures opérations privées ou publiques :**
  - En créant quelques logements à loyer maîtrisé en remobilisant le bâti existant du centre-village :
    - Dans le cadre des OPAH, la réhabilitation des logements existants en logement à loyer maîtrisé pourra être incitée.
    - Quelques bâtiments communaux en cours de désaffectation pourraient être réutilisés comme logements :
      - L'atelier municipal : La maison attenante au hangar pourrait être réhabilitée.
      - Le bâtiment à côté de la mairie : la bibliothèque a été déplacée, le bâtiment pourrait être réhabilité en logement.
      - La maison Fornel.
  - En développant le locatif dans les futures opérations privées ou publiques :
    - La commune ambitionne de réaliser une opération mixte de logements (en accession, accession sociale et locatif aidé) au sein du centre-bourg au lieu-dit « Le Port ».
    - En compatibilité avec les orientations du PLH, la commune pourra inciter au sein des nouvelles zones à urbaniser « Riquet » et « Larouset » la construction de quelques logements à loyer maîtrisé.
- **Par l'encouragement de nouvelles formes d'habitat (semi-collectif et individuel), et en prévoyant des opérations diversifiées en termes de densité et de type de logements**

## DEFINIR DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT AMELIORANT LA QUALITE URBAINE DU TERRITOIRE

### ❖ Promouvoir une politique d'aménagement et d'urbanisation durable

L'étirement des constructions le long des RD10, RD25 et RD8 hors agglomération est arrêté. L'extension infinie de l'urbanisation le long des voies est stoppée.

Les grands secteurs et certaines dents creuses à urbaniser doivent être valorisés au sein d'un projet d'urbanisme d'ensemble. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation planifient l'aménagement global des principaux espaces constructibles pour qu'ils restent cohérents et logiques avec les espaces environnants.

### Exemple :

Les principaux principes devant guider l'aménagement des principaux espaces constructibles :

- × La définition des voies nouvelles :
  - optimisant le foncier par une meilleure desserte des futures parcelles à bâtir, et une sécurisation des accès.
  - garantissant une continuité au sein du tissu urbain.

### × La prescription en matière de densité :

Les constructions nouvelles, s'implantant au sein ou en continuité des espaces urbains, devront s'intégrer aux formes urbaines environnantes. Toutefois, l'habitat devra contribuer aux objectifs de densification du tissu urbain préconisés par le SCOT et limitera sa consommation de foncier.

**Modèle urbain des formes de logements**



**Exemple de maison individuelle au sol libre**  
Maison en T+1 pouvant s'implanter sur une des 2 limites séparatives, les maisons ne sont pas accolées. Le bâtiment principal ou le garage intègrent naturellement afin de créer un passage de feu. L'implantation des constructions peut être modulable afin de bénéficier des vents du nord ou du sud. La densité urbaine est d'environ 10 logements/ha.

**Exemple d'habitat en bande**  
Maison de ville en T+1 accolée par le garage ou le bâtiment principal. L'implantation des constructions est proche de la rue mais elle peut être décalée afin de bénéficier des vents du sud. La densité urbaine est d'environ 13-15 logements/ha.

**Exemple d'habitat intermédiaire**  
Maison jumelle ou superposée en T+1 et avec garage. Chaque logement dispose d'un accès direct à un garage et d'une entrée privée. La densité urbaine est d'environ 25-30 logements/ha.

❖ **Différer le développement des secteurs insuffisamment équipés**

En fonction des capacités financières et d'équipements, il est préférable que la commune phase son développement urbain par l'ouverture et la fermeture des zones à urbaniser (AU).

Le développement de la commune se fera de façon échelonnée dans le temps afin de permettre une anticipation des besoins et une régulation des arrivées dans le futur.

❖ **Limiter l'impact environnemental de l'habitat, notamment au niveau des consommations énergétiques**

Les règles d'urbanisme favoriseront et n'entraveront pas l'amélioration de la performance thermique du parc de logements anciens et contribueront ainsi à limiter les consommations d'énergie et les émissions de GES liées à l'habitat.

La commune souhaite privilégier les implantations/architectures bioclimatiques (efficacité énergétique pour l'ensoleillement, le chauffage et l'éclairage) dans les secteurs d'extension urbaine.

❖ **Renforcer l'identité et la qualité urbaine des quartiers/hameaux**

Autoriser des constructions nouvelles au sein du tissu urbain traditionnel et édicter des règles d'urbanisme relatives à l'implantation et à l'aspect extérieur des futures constructions pour respecter le caractère patrimonial du noyau historique (le long de la rue principale).

Le petit patrimoine sera protégé

- × 2 Lavoirs pourraient être protégés.
- × La fontaine
- × La vierge sur la route de Carbonne
- × Les ruines du château en bord de Garonne

### ❖ **Requalifier les espaces publics ou collectifs**

Poursuivre la politique de réaménagement des espaces publics du village. L'objectif est de promouvoir un usage mixte (plusieurs fonctions) de l'espace public ou collectif avec un traitement de meilleure qualité, participant à la valorisation des sites urbains et réduisant les conflits d'utilisation entre les différents usagers (voitures, cycles, piétons).

Les principaux lieux concernés par ces aménagements sont notamment :

- × La rue des Marguilliers (RD10)
- × La place des Artistes
- × La place des Écoliers
- × La place des Lavandières
- × Le parking du groupe scolaire
- × Les espaces verts autour du pôle scolaire.

Des actions seront conduites dans ce domaine, à trois niveaux :

- × Repenser l'aménagement des rues et des places
- × Gérer la place de la voiture
- × Accroître la qualité paysagère.

### ❖ **Requalifier les entrées de ville**

Poursuivre une politique de réaménagement des entrées d'agglomération afin de donner à celles-ci une identité urbaine et non plus routière.

Valoriser/aménager les routes principales et notamment les routes Départementales dans les portions urbaines.

Les projets de réhabilitation d'entrées de ville devront améliorer l'aspect des abords immédiats :

- × transformation des accotements en trottoirs
- × enlèvement des aménagements dégradés (glissières, grillages, etc.),
- × aménagement plus urbain (plus étroite...) de la chaussée type par l'aménagement de la voie pour d'autres types d'usagers (piétons et cycles).

## ORIENTATION 2 :

### POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES SERVICES AU SEIN DU VILLAGE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## MAINTENIR ET CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS DE LA POPULATION

### ❖ Renforcer l'offre en matière d'équipement public

Le renouvellement de la population est un critère de pérennité des équipements. La commune de Saint-Julien-sur-Garonne doit obligatoirement créer un parcours résidentiel garantissant notamment un fonctionnement durable de l'école, de la mairie et de l'agence postale en accueillant une population suffisante assurant le fonctionnement et le renouvellement des effectifs scolaires.

La commune dispose pour les années à venir de l'essentiel des équipements nécessaires pour ses habitants. En fonction de l'évolution de la population et des besoins, il s'agira :

- × D'adapter ou d'étendre les équipements communaux ou intercommunaux existants  
ou
- × De les déplacer pour améliorer leur fonctionnement  
ou
- × D'en créer de nouveaux.

Après avoir regroupé l'ensemble des services scolaires et à l'enfance sur le même site, les principales orientations portent maintenant sur :

- × le réaménagement de la plaine des jeux.
- × la construction de la station d'épuration et l'aménagement d'un réseau collectif d'assainissement.
- × le réaménagement du stade et de ses équipements annexes.
- × la réhabilitation et la réaffectation de l'ancienne école.
- × la réaffectation de la maison Manadé.
- × une réhabilitation de la maison Fornel.

❖ **Développer les communications numériques Très Haut Débit (FTTH), conformément au SDAN de Haute-Garonne**

A l'issue de la phase 1 (de 2015 à 2019) du SDAN, la quasi-totalité de la population de Saint-Julien-sur-Garonne aura accès à un « Haut débit de qualité » grâce à la desserte de la commune par la fibre optique.

Les aménagements au sein de la commune devront anticiper les réseaux éventuels devant desservir la commune.

## **PÉRENNISER LE TISSU COMMERCIAL DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE**

❖ **Poursuivre le développement démographique du centre du village**

❖ **Aménager ou réaménager des espaces publics conviviaux**

- × Réaménager la RD10 en « rue » au sein de ses portions urbaines
- × Créer des liaisons douces entre les quartiers d'habitation, les équipements publics et les commerces.

❖ **Favoriser la mixité urbaine en autorisant dans les zones urbaines l'habitat, le commerce/artisanat et les équipements.**

Faire interagir services publics (mairie, groupe scolaire...) et espace commercial pour renforcer l'attractivité du cœur du village. La commune envisage d'améliorer l'offre d'équipements publics et donc d'attirer de nouvelles activités.

Développer un espace voué aux activités commerciales en bordure de la RD25.

### ORIENTATION 3 :

#### MAITRISER LES ACTIVITES EXTRACTIVES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL AU NORD DE LA VOIE FERREE

Les gravières doivent être maîtrisées au nord de la commune pour préserver son cadre de vie rural.

Elles ne doivent pas franchir la voie ferrée car de l'autre côté, le territoire est occupé d'espaces agricoles et d'habitations (l'équilibre des espaces du PLU).



## ORIENTATION 4 :

## ORGANISER LES DEPLACEMENTS ET CIRCULER AUTREMENT AU SEIN DU VILLAGE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## COMPLÉTER LE RESEAU ROUTIER "URBAIN"

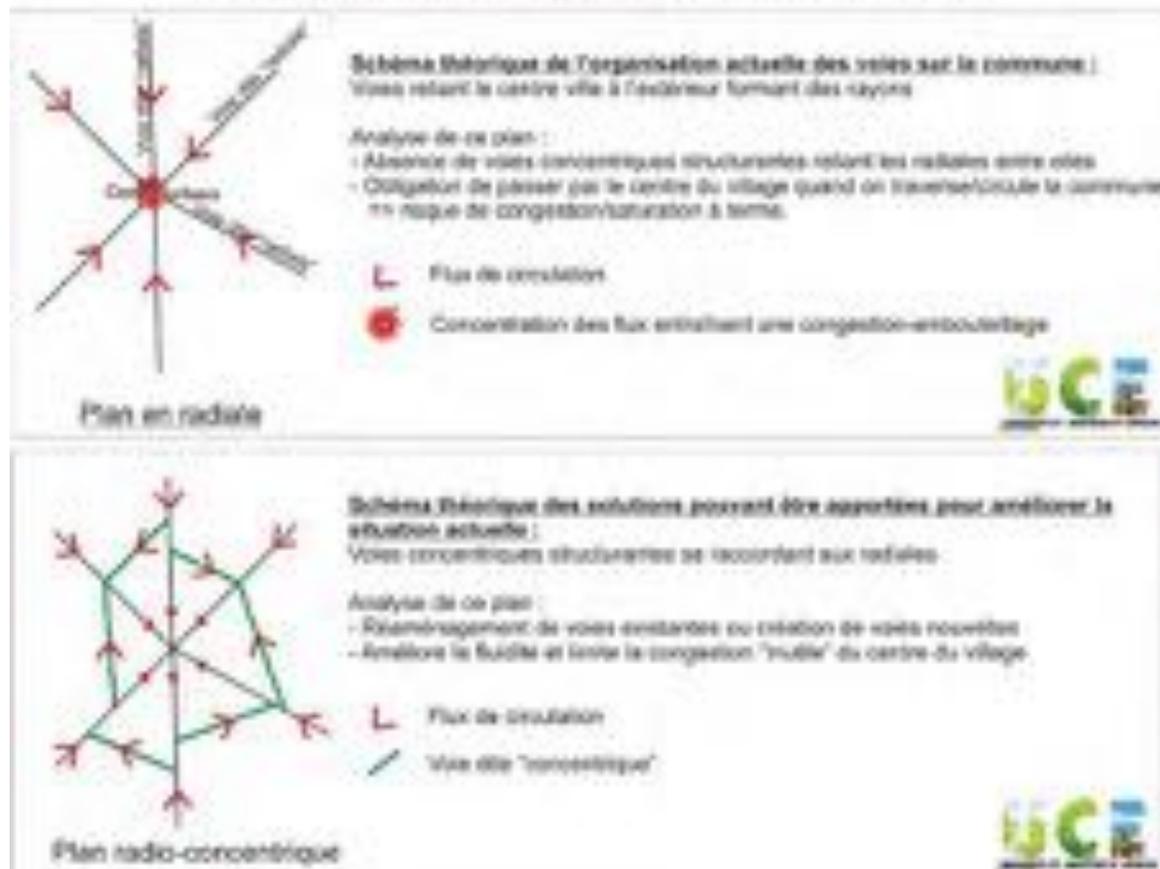
## ❖ Améliorer le maillage des voies au sein du village

Assurer la continuité des circulations entre tous les nouveaux projets d'urbanisme.

Les futures opérations d'aménagement sur les emprises foncières les plus importantes devront par le biais des OAP se greffer aux trames existantes et garantir des liaisons inter-quartiers. Ces voies du réseau secondaire devront compléter l'ossature du plan radio-concentrique de Saint-Julien-sur-Garonne.

Ces infrastructures doivent accueillir l'ensemble des usagers (vélos piétons) et doivent donc avoir un aménagement urbain (trottoirs ou cheminements piétons, bande cyclable, plantations en alignement...).

## Schéma théorique de l'organisation viaire communale



## ❖ Aménager les entrées d'agglomération de la commune

Les entrées d'agglomération devront être aménagées pour indiquer aux automobilistes l'entrée dans Saint-Julien et pour sécuriser les piétons de la commune. 2 plateaux traversant ont été aménagés aux environs du groupe scolaire.

Les RD8 et RD10 feront l'objet d'aménagement ralentissant les vitesses au sein de la zone agglomérée.

## RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

La commune ambitionne de proposer aux habitants des itinéraires sécurisés entre les différents quartiers de la ville, ainsi que dans les sites de loisirs et de nature (à l'intérieur ou vers l'extérieur de la commune). La politique de liaisons piétonne entre les quartiers et les commerces/équipements sera poursuivie.

La commune souhaite définir plusieurs liaisons douces sur son territoire :

- ✗ Améliorer la place du piéton au sein du centre du village par le réaménagement de certains espaces publics (normes Personnes Mobilité Réduite).
- ✗ Création d'itinéraires doux en s'appuyant sur les canalettes désaffectées.
- ✗ Créer un réseau de pistes cyclables et piéton sur l'ensemble de la commune pour relier les quartiers entre eux et pour faciliter l'accès aux équipements et commerces.

Cette action sera conduite dans le cadre d'un programme pluri-annuel de réalisation des pistes cyclables et piétonnes.

## ORIENTATION 5 :

### SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE, TERRITOIRE AGRICOLE ET NATUREL

## LE PATRIMOINE NATUREL ET ECOLOGIQUE<sup>1</sup> DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE DOIT ETRE PROTEGE

- ❖ **Protéger les écosystèmes d'intérêt majeur et notamment les berges de la Garonne classées Natura 2000**
  
- ❖ **Affirmer les grandes lignes de force du paysage et maintenir les continuités vertes ou bleues à l'échelle de l'ensemble du territoire communal :**
  - Restaurer et maintenir les « habitats » riches en biodiversité
  - Recréer et préserver les corridors biologiques
  - Maintenir les espaces boisés existants au sein des réservoirs et des corridors écologiques
  
- ❖ **Préserver la trame verte et bleue**

---

<sup>1</sup> les trames vertes et bleues

**OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA TRADITION  
VIVANTE ET MURALE**

-  Conforter la tradition d'habitat
-  Protéger les zones d'habitat d'habitat d'habitat
-  Réserver et valoriser le patrimoine
-  Réserver et valoriser le patrimoine
-  Réserver et valoriser le patrimoine
-  Réserver et valoriser le patrimoine
-  Réserver et valoriser le patrimoine
-  Réserver et valoriser le patrimoine



## CONSERVER ET PROTÉGER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE L'AGRICULTURE

- ❖ **Autoriser la mise en valeur du bâti rural traditionnel pour encourager la diversification des activités agricoles vers l'agrotourisme, la restauration, la vente de produits locaux, l'hébergement, etc...**

Certains bâtiments remarquables, à valeur patrimoniale, pourront alors être réhabilités pour l'accueil de ces activités (à vérifier avec la loi de modernisation de l'agriculture).

Autoriser le changement de destination des bâtiments ayant une valeur traditionnelle en hébergement touristique, tourisme vert, transformation et vente des produits à la ferme.

- ❖ **Conserver l'intégrité des espaces agricoles, maintenir les sièges d'exploitation et leur vocation**

Préserver les grandes unités agricoles et les secteurs irrigables non inscrits au sein de l'urbanisation.



## **ENCOURAGER LES PRATIQUES PROTÉGEANT ET ECONOMISANT LES RESSOURCES NATURELLES**

- ❖ **Autoriser la mise en place de panneaux solaires sur les toitures des constructions.**
- ❖ **Les projets photovoltaïques au sol pourront être autorisés au sein des espaces anthropisés à condition de présenter aucune incidence sur l'environnement, l'agriculture et le paysage.**
- ❖ **Renforcer la qualité des eaux en maîtrisant les secteurs à urbaniser en fonction des conditions d'assainissement.**
- ❖ **Réaliser des aménagements pluviaux afin d'améliorer l'existant et de maîtriser les ruissellements issus de l'urbanisation future de la commune.**
- ❖ **Développer et inciter à la réalisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales au sein des projets privés et publics. L'objectif est de favoriser la récupération/utilisation de cette ressource conformément à l'arrêté interministériel afin de réduire :**
  - Les risques de ruissellements et d'inondation
  - Les risques de saturations des réseaux existants en cas de fortes précipitations
  - La consommation de la ressource en eau destinée à la consommation humaine.



---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Julien-sur-Garonne.

**ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

**1 - Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.**

***Article R.111-2***

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.

***Article R.111-4***

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.

***Article R.111-5***

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

***Article R.111-26***

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.

***Article R.111-27***

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 - Sont et demeurent applicables au territoire communal :**

- ✗ Les prescriptions spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'une liste et d'un plan annexés au dossier du PLU.
- ✗ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) applicables aux activités économiques et agricoles.
- ✗ Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

### 3 –Concernant l'application de l'article R.151-21

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.

Lorsque la phrase « **Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 5 et 6) s'appliquent à chaque lot ou construction** » est en tête de l'article 5 ou 6, alors ces articles s'appliqueront à chaque lot ou construction.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique du règlement fait apparaître :

✗ Les **zones urbaines** : U

Elles correspondent :

- soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

✗ Les **zones à urbaniser** : AU

Elles correspondent :

- à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

✗ Les **zones agricoles** : A

Elles correspondent :

- à des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

✗ Les **zones naturelles** : N

Elles correspondent :

- à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

### ARTICLE 4 - AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

#### 1 - Les espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ✗ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- ✗ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✗ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

**2 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

- ✗ Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.
- ✗ La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.
- ✗ Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- ✗ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

**3. 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 (L151-23 du code de l'urbanisme)**

Le document graphique a identifié ces espaces :

- ✗ Ces secteurs sont constitués du lit de la Garonne, des ruisseaux, des canalets et d'une bande enherbée de 10 mètres de part et d'autre du bord de ces corridors.
- ✗ Des secteurs boisés, herbacés et mixtes.
- ✗ Les zones humides :

La rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement stipule que tout projet entraînant un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou le remblai de zones humides ou de marais est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau lorsque la zone asséchée ou mise en eau est comprise supérieure à 0,1 ha et inférieure à 1 ha. Au-delà d'1 ha, il s'agira d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Sur la commune de Saint-Julien-sur-Garonne, plusieurs zones humides ont été identifiées et font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23.

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- ✗ la construction nouvelle est limitée à l'intérieur des corridors écologiques, indiqués sur le plan du zonage.
- ✗ dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures, autres que celles liées au service public ferroviaire, devront maintenir une perméabilité pour la faune.
- ✗ les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.
- ✗ les nouvelles clôtures auront un recul suffisant (4 m par rapport aux berges) pour préserver la continuité de ce corridor écologique.
- ✗ tout en préservant la végétation, ces secteurs devront intégrer un cheminement piéton continu pour assurer l'entretien du ruisseau.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

**4. Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.**

Selon le nouvel article R151-34, dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

.....

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

**5. Les immeubles et les paysages identifiés devant être préservés**

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-4 est à protéger ou à mettre en valeur. La démolition totale ou partielle des bâtiments remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Toute intervention sur ces éléments est soumise :

au permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...);
- Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

au permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- ✗ À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

à déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R421-17-1 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE 5 – OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS:**

Dans toutes les zones du PLU, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Les réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...) ou les voies de circulation terrestres, ferroviaires ou aquatiques peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 16 du règlement du PLU.

**ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

**ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend l'ensemble du tissu urbain suffisamment viabilisé pour être immédiatement constructible. Elle est principalement dédiée à l'habitat. Elle comprend 2 secteurs :

*UA : secteur correspondant au noyau historique, constitués essentiellement de bâtis vernaculaires (représentatifs de l'architecture traditionnelle locale). Les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu et à l'alignement des voies. Dans cette zone quasiment comblée, le tissu existant est pérennisé.*

*UB : secteur correspondant aux zones d'urbanisation plus récentes, équipées et présentant encore de bonnes potentialités foncières. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire essentiellement dédié à l'habitat, où les bâtiments sont généralement implantés en ordre discontinu et en recul du domaine public.*

**Dans le secteur tramé «archéologie», toutes les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'avis des services archéologiques.**

### ARTICLE U1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
  - ✖ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
  - ✖ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ✖ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
  - ✖ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
  - ✖ les habitations légères de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
3. L'ouverture de carrières.
4. **Dans les zones d'aléa fort touchées par le risque érosion de berges**, toutes les constructions sont interdites.
5. **Dans les zones d'aléa fort et moyen touchées par le risque érosion de berges**, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse...), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).

### ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
2. Les constructions agricoles sont autorisées sous réserve qu'elles ne concernent que les remises aux normes de bâtiments agricoles existants.
3. Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat.
4. Les constructions à usage d'artisanat ou d'industrie sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat.

5. Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant.
6. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités sont autorisées sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères.
7. Les exhaussements et affouillements du sol nécessités par la réalisation d'infrastructures routières sont autorisés.

### **ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Tout accès nouveau sur les RD8, RD 10 et RD 25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie.

### **ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

La réalisation de système d'assainissement autonome regroupé est autorisée ;

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement ;

#### **3 - Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

#### 4 - Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade ...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

### **ARTICLE U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 1- Secteur UA :

Toute construction principale doit être implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer ;

#### 2- Dans le secteur UB :

Toute construction principale doit avoir une façade implantée à :

- 10 m minimum de l'axe des RD8, RD 25 et 10,
- 7 m maximum de l'emprise des autres voies.

#### 3- Une implantation différente peut être admise :

- Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet ;
- En zone UB, lorsque la parcelle recevant le projet présente une largeur de façade inférieure à 20 mètres.

### **ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 1. Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- ✗ soit en limites séparatives latérales ;
- ✗ soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

#### 2. Des implantations autres seront autorisées

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme à condition de ne pas réduire le retrait en limite postérieure.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE U8 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE U9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Rappels :

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage ou l'acrotère du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m.

Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante.

**ARTICLE U10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1- Généralités**

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

Sont interdits :

- \* L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- \* L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles suivantes.

La zone UE n'est pas concernée par les dispositions qui suivent.

**2- Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale**

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

### 3- Les éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

### 4- Restauration et modification (dont extension) des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures et toitures seront conservées et valorisées.

Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

#### a. Les façades

En zone UA, les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

En zone UA, les façades d'aspect bois sont interdites.

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies **par la palette des matériaux** annexée au présent règlement.

Les extensions ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien, elles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### b. Les toitures

##### \* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

##### \* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises sauf en zone UA (exceptés les équipements publics).

### 5- Constructions nouvelles (dont annexe hors piscine)

#### a. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

#### b. Orientation

En zone UA, les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

### c. Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies **par la palette des matériaux** annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

### d. Ouvertures

En zone UA, les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

### e. Toitures

#### \* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

#### \* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises sauf en zone UA (exceptés les équipements publics).

## 6- Les clôtures

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages, toile en tissu...) est interdit ;

### a. Zone UA

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 1,40 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur.

### b. Zone UB

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 1,40 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur.

## **6- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

## **ARTICLE U11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.

- 1 place de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **1 - Dans le secteur UA :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

### **2 - Dans le secteur UB :**

Il est exigé :

a- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- ✗ Sur le lot :  
2 places minimum sur le lot par logement.
- ✗ Dans le domaine public ou collectif :  
1 place pour 3 lots.

b – Pour les logements : 2 places minimum par logement.

c- Pour les autres types de constructions, seront exigés :

- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois;
- Etablissements commerciaux : une place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels: une place par chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE U12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50m<sup>2</sup> de l'aire de stationnement;

Dans les lotissements et groupes d'habitations de plus d'1 ha, il sera créé un espace collectif d'accompagnement d'un seul tenant, planté et aménagé en espace vert ou en aire de jeux par tranche de 10 lots ou logements et à raison de 50m<sup>2</sup> par lot ou logement.

### **ARTICLE U13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

### **ARTICLE U14- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elle abrite les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme :

- Zones 1AU : dès que les équipements situés à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après renforcement des réseaux et modification ou révision du PLU.

Dans le secteur tramé «archéologie », toutes les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'avis des services archéologiques.

### ARTICLE AU1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
  - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les terrains de sports motorisés
  - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
  - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel
  - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes isolées d'une durée supérieure à trois mois, exception faite dans les remises ou bâtiments et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur
  - ✗ les habitations légères de loisirs et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
3. L'ouverture de carrières.
4. Les sous-sols ou demi-sous-sols.

### ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- ✗ Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
- ✗ Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation
- ✗ Les constructions nouvelles et les opérations nouvelles sont admises sous réserve d'être desservies par le réseau d'assainissement collectif et de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée
- ✗ Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR retrait-gonflement des argiles joint en annexe du règlement
- ✗ Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone
- ✗ Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation
- ✗ Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services- bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la

salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant

- ✗ L'ouverture à l'urbanisation des différentes zones AU sera réalisée conformément au phasage défini dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après renforcement des réseaux et modification ou révision du PLU.

### **ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE**

LES ACCES ET LES VOIES NOUVELLES DEVRONT ETRE COMPATIBLES AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CORRESPONDANTE.

#### **1-Accès**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons au moins égal à 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre;

Tout accès nouveau sur les RD10 et RD25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie. Dans le cas où l'accès serait uniquement possible par la RD10 ou la RD25, il doit être organisé de telle sorte qu'il constitue un accès mutualisé/regroupé pour desservir plusieurs parcelles (propriété mitoyenne).

#### **2-Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

En outre, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

Le revêtement utilisé devra être similaire à celui utilisé sur les voies communales ou communautaires publiques qui bordent le projet.

#### **3-Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2,5 mètres

ou

- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

## **ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1-Eau**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

### **2-Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### **3-Eaux pluviales**

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...). A minima, le débit de fuite doit être fixé au maximum à 6 litres/seconde/hectare.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

### **4- Réseaux divers**

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

### **5- Collecte des déchets**

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

## **ARTICLE AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1- Dispositions générales :**

Toute construction principale doit avoir une façade implantée à :

- \* 10 m minimum de l'axe des RD8, RD 25 et 10,
- \* 7 m maximum de l'emprise des voies structurantes identifiées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

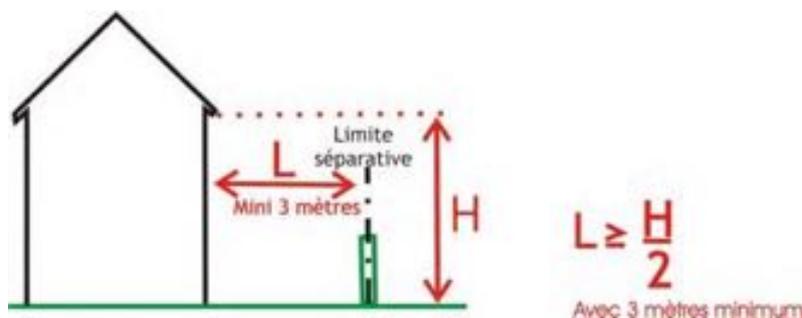
### **2- Une implantation différente peut être admise :**

- \* Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;
- \* Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet ;
- \* Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

## **ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1- Dispositions générales**

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.



### **2- Des implantations autres seront autorisées**

Pour les annexes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 mètres (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 12 mètres sur cette limite.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des fossés-mères et canalettes, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Pour les constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus, pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

## **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE AU 8 - EMPRISEAUSOL**

Non réglementé

**ARTICLE AU9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Rappels :

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée au faîtage ou l'acrotère du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée avec combles aménageables sans pouvoir excéder 9 m ;

Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m au faîtage ;

**ARTICLE AU10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1- Généralités**

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

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.
- ✗ Les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, fausses pierres, faux colombages, faux bois...

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles suivantes.

**2- Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale**

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

### 3- Les éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

### 4- Constructions nouvelles (dont annexe hors piscine)

#### a. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

#### b. Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies **par la palette des matériaux** annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### c. Toitures

##### \* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la **palette des matériaux** annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

##### \* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

### 5- Les clôtures

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 1,40 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur bahut (inférieur à 0,8 m de hauteur).

**ARTICLE AU 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

a - 1 place de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

b- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- ✗ Sur le lot :  
2 places minimum sur le lot par logement.
- ✗ Dans le domaine public ou collectif :  
1 place pour 3 lots.

c – Pour les logements : 2 places minimum par logement.

d- Pour les autres types de constructions, seront exigés :

- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois ;
- Etablissements commerciaux : une place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels: une place par chambre ;
- Restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables.

**Stationnement des deux-roues :**

Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat, de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement par lot doit être prévu.

**ARTICLE AU12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES****1- Espaces libres et espaces verts à créer**

Dans les secteurs délimités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagés dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de cheminements piétons et/ou de rétention pour les eaux pluviales.

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

**2- Plantations sur les parcs de stationnement**

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

**ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

**ARTICLE AU 14- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone A est exclusivement réservée à l'activité agricole. C'est une zone qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.*

*La zone comprend un secteur Aa où, du fait de la proximité des secteurs d'habitat dense, toute construction est interdite, et un secteur tramé où des vestiges archéologiques ont été recensés par le service archéologie de la DRAC.*

*AE : zone vouée à accueillir la station d'épuration desservant la commune de Saint-Julien-sur-Garonne et Lavelanet-de-Comminges*

*Conformément à l'article R151-34 du CU, des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, ont été délimités.*

### ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

1. Dans le secteur Aa : toute construction neuve est interdite ;
2. En zone AE, toutes les constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur tramé «archéologie », toutes les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'avis des services archéologiques.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
2. En secteur Aa, sont uniquement autorisés les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
3. En zone AE, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés.
4. En zone A peuvent être autorisées :
  - ✗ 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 ;
  - ✗ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. L'adaptation, la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. Après extension, l'emprise au sol totale de l'habitation ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup>.
6. Les annexes des constructions existantes et projetées à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines) et d'être implantées à moins de 30 mètres des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
7. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

8. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, qui est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et pourra être autorisé à condition :
- ✗ qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ✗ que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, les bureaux ;
  - ✗ qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.
9. Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimité au document graphique : les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
10. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :
- ✗ les constructions et installations agricoles *à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole* et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments existants et à au moins 10 mètres de part et d'autre des corridors écologiques identifiés.
  - ✗ les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles à extraire, à condition que le réaménagement du site restaure la qualité écologique du site.
  - ✗ les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.
  - ✗ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Tout accès nouveau sur les RD8, RD 10 et RD 25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie.

### **ARTICLE A4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

#### **2-Assainissement**

A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant;

L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à une autorisation de déversement et à un prétraitement.

### 3-Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage;

## **ARTICLE A5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **1 - L'implantation des constructions devra se faire :**

- A une distance minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie ferrée pour les constructions à usage d'habitat et de 25 m pour les constructions à usage d'activité ;
- A une distance minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD8, RD 10 et 25 pour les constructions à usage d'habitat et de 20 m pour les constructions à usage d'activité ;
- A une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

### **2 - Dans le secteur AE :**

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

### **3 - Toutefois, une implantation différente que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise :**

- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale (pour les hangars agricoles la façade la plus longue) du projet ;
- Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant;
- Lorsque la topographie des lieux le nécessite.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m;

2- Les installations classées doivent être implantées à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives ;

3- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement, l'extension ou la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage ...) de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les annexes des constructions existantes (y compris les piscines) sans lien avec l'agriculture, doivent être entièrement implantées à une distance des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne dépassant pas 30 mètres.

**ARTICLE A 8 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE A9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

4- La hauteur des abris de jardin et autres annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit.

**ARTICLE A 10- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Généralités**

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- ✗ Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- ✗ De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés,
- ✗ De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- ✗ De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

La hauteur des constructions techniques liées aux gravières n'est pas réglementée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

**2- Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale**

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

### 3. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

### 4. Les constructions à usage d'habitation

#### ✘ Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

#### ✘ Toitures

Les toitures du corps principal devront présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 35 % et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la **palette des matériaux** annexée au présent règlement.

#### ✘ Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies **par la palette des matériaux** annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### ✘ Clôtures

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,8 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur à 1,40 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur bahut (inférieur à 0,8 m de hauteur).

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

### 5. Les Bâtiments d'exploitation agricole

#### ✘ Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Les parois extérieures pourront être réalisées en bois ou en plaques de bardage dans les teintes définies par la **palette des matériaux** annexée au présent règlement.

#### ✘ Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile).

La couverture en plaques autoportantes est autorisée ;

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

✕ *Les clôtures*

Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

### **ARTICLE A 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

### **ARTICLE A 12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

#### **1. Préservation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (application de l'article L.151-23 du CU)**

La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ses bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

#### **2. Espaces libres et plantations**

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

#### **3. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

### **ARTICLE A 13 -OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

### **ARTICLE A 14 -OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

*Les zones, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de leur caractère d'espaces naturels et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

***Dans le secteur tramé «archéologie »,toutes les occupations et utilisations du sol seront soumises à l'avis des services archéologiques.***

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Dans les zones d'aléa fort touchées par le risque érosion de berges**, toutes les constructions nouvelles sont interdites.
2. **Dans les zones d'aléa fort et moyen touchées par le risque érosion de berges**, sont interdits tous rejets sensibles, déboisements, suppression de la végétation existante (en particulier les haies) et des fossés, les stockages de liquides (piscines, bassin, fosse...), les dispositifs d'infiltration eau pluvial et eaux usées (assainissement autonome avec champ d'épandage notamment).
3. **Dans les zones d'aléa fort touchées par le risque inondation**, toutes les constructions nouvelles sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2.
4. A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
2. Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
3. les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
4. L'adaptation, la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU. Après extension, l'emprise au sol totale de l'habitation ne pourra dépasser 200 m<sup>2</sup>.
5. Les annexes des constructions existantes et projetées à usage d'habitation à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines) et d'être implantées à moins de 30 mètres des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
6. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, qui est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et pourra être autorisé à condition :
  - \* qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - \* que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, les bureaux ;
  - \* qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.
7. Dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimité au document graphique : les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
8. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :
  - \* les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments existants et à au moins 10 mètres de part et d'autre des corridors écologiques identifiés.

- \* les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles à extraire, à condition que le réaménagement du site restaure la qualité écologique du site.
  - \* les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.
  - \* les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
9. Les CINASPIC (Construction et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale.
10. Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires suivantes.

Sont autorisées sous conditions :

- \* *Zone d'aléa moyen à fort* : les extensions/aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC). Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes;
  - \* *Zone d'aléa faible* : les extensions et aménagements des constructions existantes ne devront en aucun cas gêner le libre écoulement des eaux, ni aggraver les nuisances. Les extensions des bâtiments existants seront limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat et 20% pour les constructions à usage d'activité dans la limite d'une emprise au sol maximale (construction existante + extension) de 33%, avec le plancher bas au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (PHEC) ou à 1m au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.
11. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions de respecter le règlement du PPR sécheresse joint en annexe du règlement.
12. Éléments du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3.5.

Elle est subordonnée:

- \* À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application des articles R.421-27 et 28 du code de l'urbanisme.
- \* Et au respect des prescriptions de l'article N10.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- \* Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- \* Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- \* Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagées et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

Tout accès nouveau sur les RD8, RD 10 et RD 25 est interdit pour ce qui concerne les parcelles déjà desservies par une autre voie.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1- Eau**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes ;

##### **2- Assainissement**

A défaut de raccordement au réseau public d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la taille, la pente et la nature hydrogéologique du terrain est obligatoire pour toutes les occupations et utilisations du sol le nécessitant;

L'évacuation directe des eaux et matières usées à épurer est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

##### **3- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

#### **ARTICLE N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1- L'implantation des constructions devra se faire :**

- A une distance minimum de 35 m par rapport à l'axe de la voie ferrée pour les constructions à usage d'habitat et de 25m pour les constructions à usage d'activité ;
- A une distance minimum de 25 m par rapport à l'axe des RD8, RD 10 et 25 pour les constructions à usage d'habitat et de 20m pour les constructions à usage d'activité ;
- A une distance minimum de 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

##### **2-Toutefois, une implantation différente** que celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise :

Pour l'aménagement, l'extension, la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de constructions existantes implantées en deçà des reculs imposés ci-dessus, sous réserve que cela ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant;

Lorsque la topographie des lieux le nécessite ;

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1-** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m;

**2- Les installations classées** doivent être implantées à une distance minimum de 10m par rapport aux limites séparatives ;

**3- Toutefois des implantations différentes** peuvent être admises lorsque la construction envisagée jouxte une construction existante de hauteur équivalente ainsi que pour la reconstruction, l'aménagement, l'extension ou la création d'annexe (piscine, abris de jardin, garage...) de bâtiments existants sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique ni ne réduise le recul existant ;

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE N 8 - EMPRISEAU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE N9 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de l'égout du toit ou de l'acrotère.

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

3- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

4- La hauteur des abris de jardin et autres annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit.

### **ARTICLE N10 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Généralités**

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

#### **2. Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale**

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de

la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

### **3. Restauration et modification des constructions anciennes**

Les restaurations se feront dans le respect de l'architecture locale. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

### **4. Constructions nouvelles**

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

### **5. Clôtures**

a. Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

b. Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

c. Au sein de la zone inondable :

Les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

### **6. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme**

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✘ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✘ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✘ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

## **ARTICLE N 11 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser ;

## **ARTICLE N 12 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES ET PLANTATIONS**

### **1. Préservation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (application de l'article L.151-23 du CU)**

La trame bocagère et les bois inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ses bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.151-23 font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

### **2. Espaces libres et plantations**

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores.

## **ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

---

# **ANNEXE DU REGLEMENT DU PLU**

---

- **REGLEMENT DU PPR MOUVEMENTS DIFFERENTIELS DE TERRAINS LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**
    - **LEXIQUE DU REGLEMENT**
  - **RECOMMANDATIONS SUR LES CLOTURES PERMEABLES A LA PETITE FAUNE**
  - **APPLICATION DE L'ARTICLE 12 CONCERNANT LES BOISEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DES ZONES A ET N**
  - **PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES POUR LES COUVERTURES ET LES FAÇADES**
-



---

## **REGLEMENT DU PPR**

### **CONCERNANT LES MOUVEMENTS DIFFERENTIELS DE TERRAINS LIES AU PHENOMENE DE RETRAIT- GONFLEMENT DES ARGILES**

---



PREFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction  
Départementale  
Des Territoires

Haute-Garonne

Service Risques  
et Gestion de Crise

**PPR Approuvé  
le 19 janvier 2011**

# **Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**

## **PPR SECHERESSE Règlement**

**Cantons de CAZERES SUR GARONNE, MONTESQUIEU-VOLVESTRE, RIEUX-VOLVESTRE :**

- Bax,
- Boussens,
- Canens,
- Castagnac,
- Cazeres-sur-Garonne,
- Couladere,
- Francon,
- Gensac-sur-Garonne,
- Goutevernisse,
- Gouzens,
- Lacaugne,
- Lahitere,
- Lapeyrere,
- Latour,
- Latrape,
- Lavelanet de Comminges,
- Le Plan,
- Lescuns,
- Mailholas,
- Marignac Laspeyres,
- Martres Tolosane,
- Massabrac,
- Mauran,
- Mondavezan,
- Montberaud,
- Montbrun-Bocage,
- Montclar-de-Comminges,
- Montesquieu-Volvestre,
- Palaminy,
- Plagne,
- Rieux-Volvestre,
- Saint Christaud,
- Saint-Julien-sur-Garonne,
- Saint Michel,
- Salles-su- Garonne
- Sana.

# SOMMAIRE

<b>Titre I- Portée du règlement</b> .....	<b>3</b>
Article I.1 - Champ d'application : .....	3
Article I.2 - Effets du PPRN : .....	3
Article I.3 - Dérogations aux règles du PPRN : .....	4
<b>Titre II- Mesures générales applicables aux constructions</b> .....	<b>5</b>
Article II.1- Mesures prescrites : .....	5
Article II. 2 – Mesure recommandée : .....	5
<b>Titre III- Mesures dérogatoires applicables aux maisons individuelles</b> .....	<b>6</b>
Article III. 1- Est interdite : .....	6
Article III. 2- Mesures forfaitaires de construction : .....	6
<b>Titre IV- Dispositions relatives à l’environnement immédiat des projets</b> .....	<b>8</b>
Article III.1 – Mesures prescrites : .....	8
Article III.2 – Mesure recommandée : .....	8
<b>Titre V- Mesures recommandées aux biens et activités existants</b> .....	<b>9</b>
Article V.1 - Mesures recommandées: .....	9
<b>Titre VI- Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde</b> .....	<b>10</b>
Article VI.1 – Mesures prescrites et immédiatement applicables : .....	10
Article VI.2 - Mesures recommandées: .....	10

## **Titre I- Portée du règlement**

### **Article I.1 - Champ d'application :**

Le présent règlement détermine les mesures de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux applicables aux communes de Bax, Boussens, Canens, Castagnac, Cazerès-sur-Garonne, Couladère, Francon, Gensac-sur-Garonne, Goutevernisse, Gouzens, Lacaugne, Lahitère, Lapeyrère, Latour, Latrape, Lavelanet de Comminges, Le Plan, Lescuns, Mailholas, Marignac Laspeyres, Martres Tolosane, Massabrac, Mauran, Mondavezan, Montberaud, Montbrun-Bocage, Montclar-de-Comminges, Montesquieu-Volvestre, Palaminy, Plagne, Rieux, Saint Christaud, Saint Julien, Saint Michel, Salles sur Garonne et Sana.

En application de l'article L. 562-1 du Code de l'Environnement, le présent règlement définit :

- les conditions de réalisation, d'utilisation et d'exploitation des projets d'aménagement ou de construction ;
- les mesures relatives aux biens et activités existants en vue de leur adaptation au risque ;
- les mesures plus générales de prévention, de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers ou aux collectivités.

En application du même article, le plan de zonage comprend une zone unique caractérisée comme faiblement à moyennement exposée (B2).

### **Article I.2 - Effets du PPRN :**

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

Conformément à l'article L.562-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (article L.125-1 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de mutualisation entre tous les assurés et la mise en place d'une garantie de l'État.

Il s'agit de la couverture du sinistre au titre de la garantie " catastrophes naturelles " sachant que celle-ci est soumise à certaines conditions :

- l'agent naturel doit être la cause déterminante du sinistre et doit présenter une intensité anormale ;
- les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les dommages d'incendie ou les dommages aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux pertes d'exploitation, si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré ;
- l'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie, doit être constaté par un arrêté interministériel (du ministère de l'Intérieur et de celui de l'Économie et des Finances). Il

détermine les zones et les périodes où a eu lieu la catastrophe, ainsi que la nature des dommages résultant de celle-ci et couverts par la garantie (article L.125-1 du Code des assurances).

Toutefois, selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites d'un PPR approuvé. Cette dérogation à l'obligation de garantie de l'assuré ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

### **Article I.3 - Dérogations aux règles du PPRN :**

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas si l'absence d'argile sur l'emprise de la totalité de la parcelle est démontrée par sondage selon une étude géotechnique au minimum de type G11 (étude géotechnique préliminaire de site) au sens de la norme NF P94-500.

## **Titre II- Mesures générales applicables aux constructions**

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire.

Ce règlement concerne la construction de tout type de bâtiments à l'exception :

- des bâtiments agricoles (sauf habitat),
- des abris légers ou annexes d'habitations n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> à condition qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine,
- des constructions de type provisoire (ex : algéco,...), sans fondations ni dispositif d'ancrage, posées sur le sol.

**Les maisons individuelles, du fait de la sinistralité importante observée sur ce type de construction, font l'objet des mesures particulières traitées dans le Titre III.**

### **Article II.1- Mesures prescrites :**

Pour déterminer les conditions précises de réalisation, d'utilisation et d'exploitation du projet au niveau de la parcelle, **il est prescrit la réalisation d'une étude géotechnique** sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis du risque de tassement différentiel et couvrant les missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant-projet). Ces études devront notamment :

- préciser la nature et les caractéristiques des sols du site ;
- couvrir la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction (structure, chaînages, murs porteurs, canalisations, etc.) aux caractéristiques du site ;
- se prononcer sur les mesures et recommandations applicables à l'environnement immédiat (éloignement des plantations, limitations des infiltrations dans le sol, etc).

Au cours de ces études, une attention particulière devra être portée sur les conséquences néfastes que pourrait créer le nouveau projet sur les parcelles voisines (influence des plantations d'arbres ou rejet d'eau trop proche des limites parcellaires par exemple). Toutes les dispositions et recommandations issues de cette étude devront être appliquées.

Dès la conception de leur projet, les pétitionnaires doivent aussi veiller à prendre en compte les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du titre VI du présent règlement.

### **Article II. 2 – Mesure recommandée :**

La réalisation des missions géotechniques G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution) au sens de la norme NF P94-500.

### **Titre III- Mesures dérogatoires applicables aux maisons individuelles**

Maison individuelle s'entend au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation : construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation, ne comportant pas plus de deux logements.

**Pour les maisons individuelles et leurs extensions, à défaut de réaliser une étude géotechnique**, un ensemble de dispositions structurales et de dispositions concernant l'environnement immédiat du projet (forfait de mesures) devra être respecté dans sa totalité afin de prévenir les risques de désordres géotechniques.

**L'étude géotechnique est à privilégier dans tous les cas car elle permet d'adapter au plus près les mesures structurales et les mesures sur l'environnement par rapport à la nature du sol et à la configuration de la parcelle dans les zones d'aléa faible notamment. Toutefois, il convient d'insister sur l'importance du respect des règles de l'art notamment sur la structure au-delà des seules fondations, qui même profondes peuvent ne pas suffire pour garantir la résistance des constructions. Il conviendra donc de s'assurer de disposer des compétences suffisantes auprès des bureaux d'étude et de maîtrise d'œuvre.**

#### **Article III. 1- Est interdite :**

L'exécution d'un sous-sol partiel sous une construction d'un seul tenant, sauf mise en place d'un joint de rupture.

#### **Article III. 2- Mesures forfaitaires de construction :**

En l'absence de la réalisation de l'étude géotechnique, telle que définie à l'article II.1. du titre II, est prescrit l'ensemble des mesures suivantes (forfait de mesures) :

- des fondations d'une profondeur minimum de 0,80 m sauf rencontre de terrains rocheux insensibles à l'eau à une profondeur inférieure ;
- des fondations plus profondes à l'aval qu'à l'amont pour les terrains en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, dimensionnées selon les préconisations du DTU 13-12 « Règles pour le calcul des fondations superficielles » et réalisées selon les préconisations du DTU 13-11 « Fondations superficielles – cahier des clauses techniques » lorsqu'elles sont sur semelles ;
- toutes parties de bâtiment fondées différemment ou exerçant des charges différentes et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ; cette mesure s'applique aussi aux extensions ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné, dimensionné et réalisé selon les préconisations du DTU 20-1 « Ouvrages de maçonnerie en petits éléments : Règles de calcul et dispositions constructives minimales » ;
- si le plancher bas est réalisé sur radier général, la réalisation d'une bêche périphérique est prescrite. S'il est constitué d'un dallage sur terre plein, il doit être réalisé en béton armé, après mise en œuvre d'une couche de forme en matériaux

sélectionnés et compactés, et répondre à des prescriptions minimales d'épaisseur, de dosage de béton et de ferrailage, selon les préconisations du DTU 13.3 « Dallages – conception, calcul et exécution ». Des dispositions doivent être prises pour atténuer le risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ; les solutions de type plancher porté sur vide sanitaire et sous-sol total seront privilégiées ;

- en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol (chaudière ou autres), celle-ci ne devra pas être positionnée le long des murs périphériques de ce sous-sol. A défaut, il devra être mis en place un dispositif spécifique d'isolation des murs.

Dans le cas où l'ensemble des mesures forfaitaires n'est pas applicable pour des motifs réglementaires ou techniques, alors l'étude géotechnique devient obligatoire. Cela peut être le cas de zone urbaine dense avec un petit parcellaire.

La réalisation d'une étude de sol peut conduire à diminuer fortement les mesures à prendre, voire les supprimer en cas de très faible présence d'argile, ou d'absence, dans les sous-sols concernés.

## **Titre IV- Dispositions relatives à l'environnement immédiat des projets**

Pour limiter les risques de retrait-gonflement par une bonne gestion des eaux superficielles et de la végétation, les dispositions suivantes réglementent l'aménagement des abords immédiats des bâtiments. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets (bâtiments et maisons individuelles), sans mesures dérogatoires.

### **Article IV.1 – Mesures prescrites :**

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples notamment) ;
- la récupération et l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement des abords du bâtiment par un dispositif d'évacuation de type caniveau. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche ;
- le captage des écoulements de faibles profondeurs, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de tout bâtiment ;
- le rejet des eaux pluviales ou usées et des dispositifs de drainage dans le réseau collectif lorsque cela est possible. A défaut, les points de rejets devront être situés à l'aval du bâtiment et à une distance minimale de 5 mètres de tout bâtiment hors les constructions existantes sur fondations profondes ;
- la mise en place sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu, d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée par exemple) et d'une largeur minimale de 1,5 m ;
- l'arrachage ou l'élagage périodique des arbres et arbustes existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur. A défaut de possibilité d'arrachage ou d'élagage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur, notamment lorsqu'ils sont situés sur le domaine public ou dans un espace boisé et classé et que l'accord de l'autorité compétente n'a pu être obtenu, ou encore lorsqu'ils présentent un intérêt majeur particulier, la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m sera obligatoire ;

### **Article IV.2 – Mesure recommandée :**

Le respect d'un délai minimum de 1 an entre l'arrachage des arbres ou arbustes éventuels situés dans l'emprise du projet ou à son abord immédiat et le démarrage des travaux de construction, lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq) ;

## **Titre V- Mesures recommandées aux biens et activités existants**

Cette partie du règlement définit les adaptations qui sont recommandés aux propriétaires sur les biens existants. Il s'agit de dispositions visant à diminuer les risques de désordres par retrait-gonflement des sols argileux en limitant les variations de teneur en eau dans le sol sous la construction et à sa proximité immédiate.

Compte tenu de la vulnérabilité importante des maisons individuelles face au risque de retrait-gonflement des sols argileux, les mesures suivantes **ne concernent que les propriétaires des biens de types « maisons individuelles »** au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à l'exception des constructions sur fondations profondes.

### **Article V.1 - Mesures recommandées:**

- la mise en place d'un dispositif s'opposant à l'évaporation (terrasse ou géomembrane enterrée) et d'une largeur minimale de 1,50 m sur toute la périphérie du bâtiment, à l'exception des parties mitoyennes avec un terrain déjà construit ou revêtu ;
- le raccordement des canalisations d'eaux pluviales et usées au réseau collectif lorsque cela est possible. A défaut, il convient de respecter une distance minimale de 5 m entre les points de rejet et tout bâtiment (hors les constructions existantes sur fondations profondes).
- La collecte et l'évacuation des eaux pluviales des abords du bâtiment par un système approprié dont le rejet sera éloigné à une distance minimale de 5 m de tout bâtiment. Le stockage éventuel de ces eaux à des fins de réutilisation doit être étanche et le trop-plein doit être évacué à une distance minimale de 5 m de tout bâtiment.

## **Titre VI- Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde**

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des bâtiments de un ou deux niveaux situés dans les zones délimitées sur le plan de zonage réglementaire, **à l'exception des constructions sur fondations profondes et sauf dispositions particulières résultant d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.**

Par ailleurs, en application de l'article R 562-5 du code de l'environnement, « les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan ».

### **Article VI.1 – Mesures prescrites et immédiatement applicables :**

- pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste, le volume de l'appareil aérien doit être maîtrisé par un élagage régulier afin que la hauteur de l'arbre reste toujours inférieure à sa distance par rapport aux constructions individuelles (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.
- la création d'un puits pour usage domestique doit respecter une distance d'éloignement de tout bâtiment d'au moins 10 m ;
- en cas de remplacement des canalisations d'évacuation des eaux usées et/ou pluviales, il doit être mis en place des dispositifs assurant leur étanchéité (raccords souples notamment) ;
- tous travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations doivent être précédés d'une étude géotechnique de type G12 au sens de la norme NF P94-500, pour vérifier qu'ils n'aggraveront pas la vulnérabilité du bâti.

### **Article VI.2 - Mesures recommandées:**

- le contrôle régulier d'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales existantes et leur étanchéification en tant que de besoin. Cette recommandation concerne à la fois les particuliers et les gestionnaires des réseaux ;
- pour les puits existants, et en l'absence d'arrêté préfectoral définissant les mesures de restriction des usages de l'eau, éviter tout pompage excessif à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puit situé à moins de 10 m d'une construction individuelle et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m ;
- l'élagage régulier (au minimum tous les 3 ans) de tous arbres ou arbustes implantés à une distance de toute construction individuelle inférieure à leur hauteur, sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m interposé entre la plantation et les bâtiments ; cet élagage doit permettre de maintenir stable le volume de l'appareil aérien de l'arbre (feuillage et branchage).

---

## LEXIQUE DU REGLEMENT

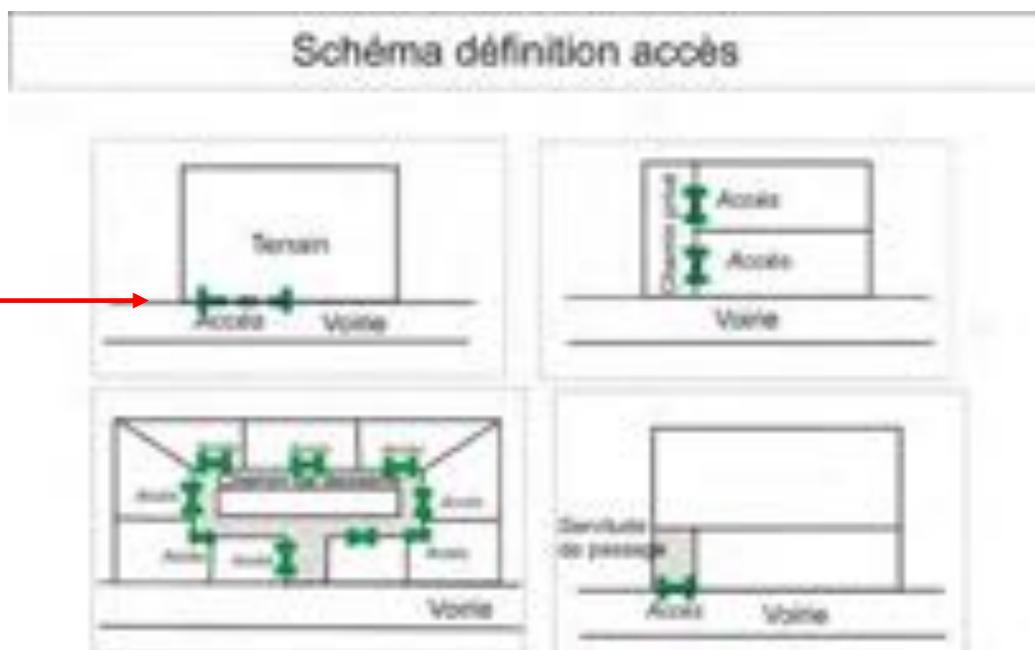
---

## ACCES

La notion d'accès doit s'entendre dans le sens de « entrées et sorties », « issues » : l'accès est la portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain permettant d'y entrer ou d'en sortir.

L'accès correspond selon le cas à :

- ❖ Un linéaire de façade du terrain (portail).
- ❖ Un linéaire de façade de la construction (porche).
- ❖ L'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique (servitude de passage, bande de terrain).



Accès privé : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

## ACTIVITE

Lorsque le terme activité est employé seul, il s'agit de toutes les constructions qui n'ont pas comme sous-destination principale le logement.

## ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

## ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

## AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Cette notion est appréciée par le juge administratif à partir de deux éléments :

- ❖ l'importance des travaux d'une part,
- ❖ la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment, d'autre part.

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.

Les aménagements intérieurs des bâtiments existants sont exclus du régime du permis de construire à condition qu'il n'ait pas pour effet de créer de niveau supplémentaire, ni de changer la destination du bâtiment.

Un changement de destination non accompagné de travaux n'est soumis à aucune autorisation.

## ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les constructions (piscines) ou les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) non accolés au bâtiment principal existant et implantés sur la même propriété que ce dernier.

## BARDAGE

Revêtement des parties verticales d'une construction, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

## BATIMENT

Construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, mobiliers urbains, terrasses, murs isolés...

## CARAVANES ISOLEES

L'installation d'une caravane est autorisée en dehors des emplacements autorisés et est soumise à déclaration préalable lorsque la durée du stationnement, consécutive ou non, est supérieure à trois mois par an (C. urb., art. R. 421-23 d).

## CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

## CONSTRUCTIONS

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- ✗ toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- ✗ les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### *Contenu des destinations et sous-destinations des constructions*

Destinations	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

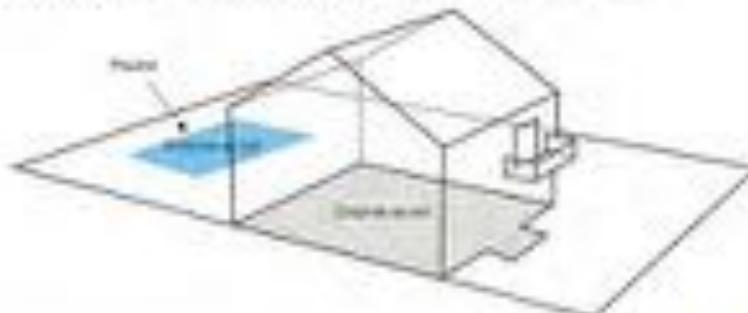
L'eau résiduaire industrielle désigne l'eau qui provient des activités industrielles. L'eau résiduaire industrielle est différente des eaux usées domestiques et ses caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elle peut également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques, des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement de la part des industriels avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte. Elles sont mêlées aux eaux domestiques que lorsqu'elles ne présentent plus de danger pour les réseaux de collecte et ne perturbent pas le fonctionnement des stations de traitement.

## EMPRISE AU SOL

Art. R. 420 L. L'emprise au sol d'un ouvrage de bâtiment fixe est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et saillies inclus.

Toutefois, les terrassements tels que les éléments de maillonnage et les marquages sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des surcroûtements.

L'indice  $\beta$  fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain :



## EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

## ESPACES LIBRES

L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- × des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- × des jardins et des espaces verts de pleine terre.

## ESPACE BOISE CLASSE

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. L'article L.130-1 du Code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parcs, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Cela peut concerner des espaces boisés à conserver ou à protéger, ainsi qu'à créer. Les arbres isolés, les haies ou les plantations d'alignement peuvent être également concernés.

Toute utilisation du sol pouvant porter atteinte au boisement sont interdites (construction, installations classées, camping, clôtures, stationnement de caravanes, carrières) ainsi que le défrichage ; les autorisations de coupe ou abattage d'arbres peuvent être accordés.

## ESPACE VERT

Espace d'agrément planté de fleurs, d'arbres ou engazonné.

Pour être qualifié d'espace vert, un site doit répondre à plusieurs critères informellement définis, mais qui semblent consensuels. Par exemple, il doit être assez grand, être ouvert au public et facilement accessible (un rond-point fleuri n'est pas un espace vert) à pied et généralement en vélo mais non aux engins motorisés. Il est entretenu et ne doit pas présenter de dangers pour les usagers, enfants en particulier.

## EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

## EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

Un bâtiment peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais plus particulièrement, en surface de plancher.

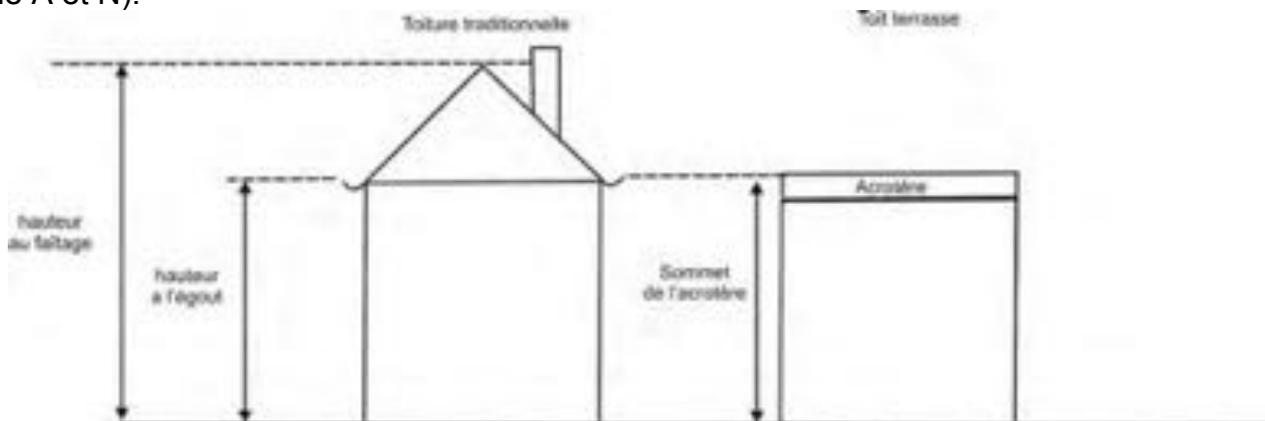
## FAÇADE

Face d'un édifice. La façade principale est définie soit :

- par son entrée principale
- par la façade la plus longue.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS- CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (faîtage ou acrotère en zone U et AU et égout du toit ou acrotère en zone A et N).



### Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale, mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir):

- soit à l'égout ou au faitage pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

Dans les autres cas :

- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

## IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

## INSTALLATION CLASSEE

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est en France une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité des riverains,
- la santé, la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

## LIMITES SEPARATIVES

### LIMITE SEPARATIVE

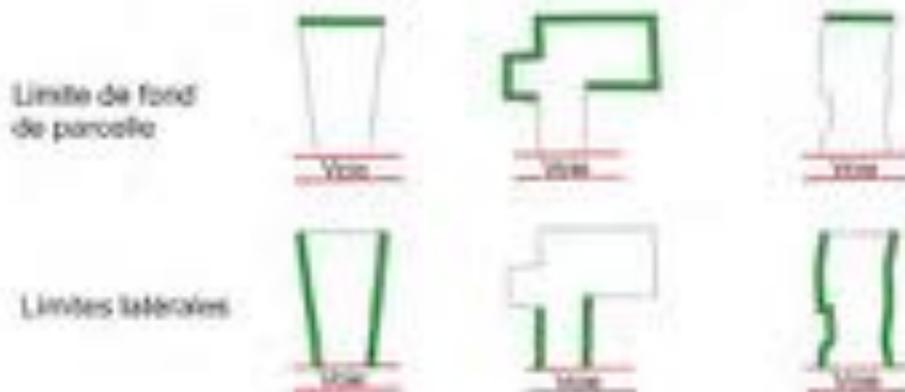
Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale soit d'une limite de fond de parcelle.

### LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

### LIMITE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.



## MODENATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

## **MATERIAUX DE RECUPERATION NON DESTINES AU BATIMENT**

Il s'agit des matériaux non employés traditionnellement pour la construction qui sont recyclés pour la réalisation d'édifices (bouteille en plastique, bouteilles en verre, pneus...).

L'application de l'article 10 interdit l'emploi de ces matériaux s'ils restent visibles.

## **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES OU P.P.R.**

Les plans de préventions des risques ont été institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement et la protection de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification relatif aux risques, dont le régime juridique est fixé par les articles L.562-1 et suivant du Code de l'Environnement. Ces risques peuvent être : inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes et cyclones, ...

Le PPR définit les mesures de protection et de sauvegarde des constructions, des ouvrages et des espaces en culture ou plantés. Il peut définir des zones déterminées en fonction de la gravité des risques encourus.

Les PPR sont pris en compte et annexés dans les PLU.

## **REFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

## **RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

## **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

## **SURFACE DE PLANCHER**

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- × Surfaces correspondants à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- × Vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- × Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- × Surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- × Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- \* Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- \* Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- \* Surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

A savoir : les surfaces telles que les balcons, toiture-terrasse, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

## **TEINTES AGRESSIVES OU TROP FONCES**

Il s'agit de couleurs trop différentes de la palette des matériaux en annexe.

## **TERRASSEMENT**

Travail de nivelage, de déblaiement et de remblai effectué sur un terrain.

## **TOIT TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, remplaçant les toitures dans certains immeubles contemporains.

## **VOIE**

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile, ... elle doit être adaptée aux usages qu'elle supporte.

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut : publiques ou privées, ou leur affectation : voies piétonnes, cycliste, routes, place...

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- \* Être ouverte à la circulation publique
- \* Desservir au moins 2 propriétés distinctes
- \* Disposer des réseaux et éclairage nécessaire à leur fonctionnement.

### Voie ouverte à la circulation publique ou au public

S'entend d'une voie privée ou publique utilisée couramment par des véhicules extérieurs et des services publics (OM...).

Un sentier pédestre n'est pas une voie ouverte à la circulation publique. Il s'agit plutôt d'une emprise publique.

### Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

S'applique aux voies internes aux propriétés. Il s'agit le plus souvent d'une voie desservant très peu de bâtiments (2 ou 3 maximum généralement). Elles ne sont pas destinées à être classées dans le domaine public.

---

## ***RECOMMANDATIONS***

### ***SUR LES CLOTURES PERMEABLES A LA PETITE FAUNE***

---

## Notion de clôture perméable

Il ne suffit pas de protéger un espace naturel pour préserver sa biodiversité. En effet les plantes et les animaux qui y vivent ont besoin de se déplacer pour accomplir leurs cycles vitaux. Aussi, il est devenu essentiel de lutter contre la fragmentation du territoire qui gêne ou empêche la libre circulation des êtres vivants. L'urbanisation et ses murs, les clôtures, les voiries sont autant d'obstacles qui sont de sérieuses menaces pour les échanges génétiques entre les populations animales et végétales et qui interdisent leur développement.

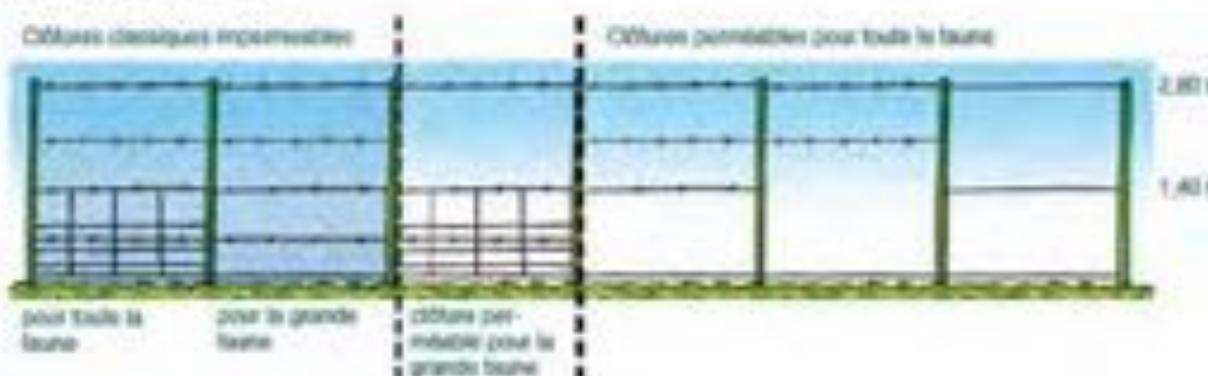
Chacun peut, dans sa propriété, rendre ses clôtures perméables ou encore mieux, ne pas en faire.

Sont considérées comme perméables les clôtures suivantes :

- La haie végétale
- Le mur ou grillage percé de points de passages d'une hauteur de 10 cm et 15 cm de large.
- Le grillage présentant une maille de dimension 10 cmx15 cm
- Les clôtures « trois fils » sur poteaux bois, de type agricole

### Quelques recommandations :

- Privilégier une haie champêtre aux clôtures.
- Créer des passages au ras du sol dans les murs existants, sous les portails, à travers les grillages en coupant des mailles (30 cm de côté est idéal).
- Faire pousser de la végétation sur les murs et grillages pour permettre l'escalade de certaines espèces (hérisson, écureuil).
- Enlever les fils barbelés inutiles, ceux proches d'une mare, d'une mangrove pour les oiseaux, d'une grotte à chauves-souris.



▲ Clôture perméable pour la faune



- ◀ Cette découpe de hérisson sur une plaque métallique se fixe par des rabats sur le grillage et permet de découper les mailles pour créer un passage à petite faune sans nuire à la clôture.

Lorsque la clôture existe déjà, on peut augmenter son potentiel écologique par quelques aménagements.

- Une première solution consiste à faire des ouvertures de diamètres variables au pied de la clôture. Cela permet le passage des petits mammifères (hérisson, renard éventuellement). Cependant, ce type d'aménagement offre, en fonction du diamètre des ouvertures, une entrée potentielle aux chiens errants ou à quelques espèces indésirables.
- Une autre solution expérimentée en Grande-Bretagne et jusque dans Londres dans le cadre de la restauration des corridors biologiques pour les renards, est de placer de chaque côté du mur ou du grillage une échelle en pente douce. Les barreaux de cette échelle sont conçus judicieusement : ils résistent au passage d'un renard mais cèdent sous le poids d'un homme. Le rôle de la clôture n'est pas altéré. L'échelle peut éventuellement être recouverte de lierre ou de tout autre épiphyte.
- Si les deux solutions précédentes ne sont pas applicables, on peut alors végétaliser les murs.

Sur les murs en maçonnerie, privilégier un revêtement qui offre un intérêt pour la flore et la faune (lézards, abeilles maçonnes, plantes pionnières, lichens, etc.).

- Afin de limiter les obstacles pour la petite faune (taille du hérisson et inférieure), ménager des passages dans les murs dont le linéaire est supérieur à 20 m et prévoir des mailles larges dans la partie inférieure des clôtures.

• De manière générale :

- Prévoir dès la conception les possibilités de végétaliser tout ou partie des murs.
- Pour les ouvrages existants, évaluer l'intérêt et les possibilités de végétaliser tout ou partie de l'ouvrage, et le cas échéant réaliser les aménagements.
- Pour les clôtures existantes, évaluer l'intérêt et les possibilités de modifier la perméabilité du grillage, et le cas échéant réaliser les interventions nécessaires.

---

***APPLICATION DE L'ARTICLE 12***

***CONCERNANT***

***LES BOISEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE***

***AU SEIN DES ZONES A ET N***

---

## ARTICLE 12 DES ZONES A ET N : PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS (ARTICLE L.151-23°)

En application de l'article L.151-23, les espaces et boisements de la trame verte et bleue sont identifiés et les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Le PLU ambitionne de préserver la présence végétale en exigeant le maintien de la surface d'espaces boisés et plantés dans la trame verte et bleue.

**1. La protection des arbres ou bois, est accompagnée d'exceptions** à l'article 2 des zones A et N :

**Au sein de la zone A et N :**

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, seules sont admises :

- × les constructions et installations agricoles à *condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole* et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments existants et à au moins 10 mètres de part et d'autre des corridors écologiques identifiés;
- × les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles à extraire, à condition que le réaménagement du site restaure la qualité écologique du site.
- × les travaux et les aménagements nécessaires pour améliorer et/ou restaurer la qualité écologique de la trame verte ou bleue.
- × les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2. La disposition de l'article 12 des zones A et N, qui permet notamment de protéger les arbres ou bois, est accompagnée d'exceptions :**

ainsi, la coupe d'un arbre peut être admise pour :

- × les plantations industrielles ou fruitières ne sont pas concernées.
- × des raisons sanitaires et/ou de sécurité
- × l'entretien des berges
- × en raison de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière).
- × l'exploitation d'une gravière à condition de replanter dans le cadre du réaménagement du site.
- × quelques constructions (limitées) ou autres utilisations du sol admises au sein de la trame verte et bleue dans les zones A et N.

Le défrichage des espaces classés en trame verte ou bleue n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif
- la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.
- la plateforme de la future construction autorisée en zone A ou N.

**Pour tous ces projets ou actions (énoncés plus haut) portant atteintes aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface :**

**Reconstitution en nombre :**

La compensation de ces coupes limitées à quelques sujets (arbres isolés, plantations linéaires du type haie ou ripisylve) peut se limiter à une replantation équivalente en nombre d'arbres de haute tige au sein de la trame verte et bleue lorsque c'est possible au regard des critères de sécurité, d'accès et de gêne.

**Reconstitution en surface :**

L'article 12 pose le principe de la préservation des arbres/bois existants surtout lorsque la suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement de futurs bâtiments ou aménagements.

Lorsqu'un projet porte atteinte à un bois présentant une surface de 500 m<sup>2</sup> ou plus, le pétitionnaire devra replanter la surface équivalente au sein de la trame verte et bleue.

**Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes**

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies ou ces bois protégés au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies ou les bois comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences.
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

---

# **PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES**

## **POUR LES COUVERTURES ET LES FAÇADES**

---

Service Départemental de l'Archéologie et du Patrimoine de la Haute-Garonne

### PALETTE DES MATERIAUX

**Épis de terre**

**Plâtres**

**Finitions à la chaux**

**Enduits à la chaux**

**Enduits peints à l'extérieur**

### MUR: TOULOUSAIN

Numéro	Destination	Surface indicative	Parcelle cadastrée	Bénéficiaire
1	Élargissement de la voie communale n°1 Chemin de Barrère	Emprise de la voie d'environ 9 mètres	C171,C978,C1132,C159,C131, C169,C165,C127,C161,C211,C134, C1000,C163,C129,C908,C164,C979, C126, C210, C133,C132,C170,C160, C907,C201, C1135,C162,C128,C999	Commune
2	Élargissement du chemin de Gargotis	Emprise de la voie d'environ 6-7 mètres	C1132, C201,C746,C1135	Commune
3	Élargissement de la voie communale n°3	Emprise de la voie d'environ 6-7 mètres	C747, C200, C746, C201, C1135, C525, C1224,C527	Commune
4	Création d'un parking et d'une station de relevage	55 m <sup>2</sup>	C636	Commune
5	Création d'une voie de desserte	615 m <sup>2</sup>	B835,B836,B685	Commune
6	Création d'une voie de desserte	430 m <sup>2</sup>	B685, B684	Commune
7	Extension de l'aménagement du groupe scolaire	3 970 m <sup>2</sup>	C192	Commune
<b>TOTAL GENERAL DES SURFACES RESERVEES</b>		5 070 m <sup>2</sup> *		

*\*Les surfaces nécessaires pour l'élargissement des voies n'ont pas été quantifiées. Une étude plus précise doit le définir avant réalisation.*

# COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EN ZONE AGRICOLES ET NATURELLES

# 3-4

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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 prévue 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.

Condition du changement de destination définie à l'article A2 et N2 du règlement du PLU:

Le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils figurent sur le document graphique (une étoile ) sous réserve que :

- × qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- × que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, les bureaux ;
- × qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.

### Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Numéro	Destination actuelle
1	Stockage matériel agricole
2	Ferme
3	Grange

## Carte des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination



FICHE N°1			
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE	DESTINATION
«BERGERY»	CHEMIN RURAL DE BARRERE	C 161	EXPLOITATION AGRICOLE- BATIMENT DE STOCKAGE
			
FICHE N°2			
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE	DESTINATION
«BERGERY»	CHEMIN RURAL DE BARRERE	C 161	EXPLOITATION AGRICOLE- FERME
			

FICHE N°3			
LIEU-DIT	VOIE	N° DE PARCELLE	DESTINATION
«SALVETAT»	RD10	B 485	EXPLOITATION AGRICOLE- GRANGE
			

### Préambule

L'article 151-19 du Code de l'Urbanisme, permet, dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

## Notes de méthodologie

L'article 151-19 permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire, et les prescriptions qui s'y rattachent dans le règlement. Une liste de petits édifices désignés et une codification ont été élaborées permettant une localisation plus aisée des éléments remarquables de la commune de Saint-Julien.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est règlementée et soumise à permis de démolir.

## Petit patrimoine remarquable



---

## Liste des éléments remarquables

---

N°	Type d'élément	Photo de l'élément
1	Les vestiges de l'ancien château	
2	Le lavoir	

<p><b>3</b></p>	<p><b>La fontaine</b></p>	
<p><b>4</b></p>	<p><b>Le métier</b></p>	

## PREAMBULE

L'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 les qualifie d'«orientations d'aménagement» et en fait une composante autonome du dossier de PLU. Enfin, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination. Elles deviennent alors des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Par ailleurs, les nouveaux textes prévoient expressément qu'elles doivent respecter le PADD et non pas seulement être cohérentes avec lui. Elles doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- **d'enclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;**
- **de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;**
- **de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.**

### Article L123-1-4 créé par la loi ENE du 12 juillet 2010

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (pour les PLU communaux) l'habitat, les transports et les déplacements (pour les PLU intercommunaux).*

*En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...]»*

Ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

*Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :*

***« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »***

La commune de Saint-Julien-sur-Garonne a souhaité préciser dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur 3 secteurs identifiés comme stratégiques en termes de développement.

**L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement des futurs quartiers. Les objectifs poursuivis sont les suivants :**

Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses.

Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)

Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant à la voirie existante et par la mise en place de cheminements doux piétons/cycles.

Définir des équipements et des espaces publics majeurs améliorant l'identité des quartiers et l'échange des habitants.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, d'aménagement paysager.

La volonté communale est de poursuivre un phasage des ouvertures des zones AUrbaniser notamment.

## PHASAGE DE L'OUVERTURE DES ZONES A URBANISER



# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

### LA DISCONTINUITÉ URBAINE DE LA ROUTE DE CAZERES (SAINT-AGNE ET LARROQUE)

#### Enjeux et objectifs :

- Recentrer l'urbanisation au sein du bourg en urbanisant les espaces non bâtis au sein du tissu urbain
- Amortir le réseau d'assainissement collectif par la création du nouveau quartier au nord de la RD10
- Renforcer l'identité et la qualité urbaine des quartiers
- Accueillir une population en adéquation avec l'offre d'équipement et de services qui s'est renforcée au sein du village
- Organiser la circulation et les déplacements

#### Accessibilité :

1- Définition d'un maillage : relier les nouvelles opérations au tissu urbain pour créer une continuité.

*Opération n°1* : elle doit être desservie par une voie nouvelle structurante (emprise de 8 mètres minimum) raccordant la RD10 au chemin de Gironne. Les accès directs à la RD10 sont interdits.

Des voies de desserte interne rationaliseront le foncier et desserviront les futures constructions.

*Opération n°2* : les terrains longeant la RD10 pourront y avoir leur accès.

Les terrains en second rideau (au coeur de l'îlot) devront être desservis par une voie interne connectée à la voie longeant le stade.

2- Aménagement d'un plateau traversant au carrefour des futures voies des 2 opérations et la RD10.

Cet aménagement ralentira les véhicules empruntant la RD10 et signalera l'entrée de ville.

3- Aménagement et continuité des cheminements piétons notamment le long de la RD10, des principaux fossés et reliant certaines opérations. Un cheminement interne à l'opération n°1 reliera le lotissement "Larouset" à la RD8.

#### Desserte en réseaux :

- Eau potable : le réseau d'eau potable le long de la route de Cazères sera renforcé pour desservir la totalité des opérations.
- Electricité à la périphérie immédiate des projets d'urbanisation.
- Raccordement au réseau collectif d'assainissement pour l'opération n°1 qui sera aménagée en 2 phases.
- Mise en place de dispositifs de lutte contre l'incendie à prévoir avec le SDIS.
- Aménagement de dispositifs de rétention pluviale (noues, bassin...).

#### Paysage/ Occupation des sols :

- Le projet est à destination principale d'habitat : Les logements pourront présenter diverses typologies :

Maison de type habitat individuel\*

Habitat semi-collectif ou collectif

La densité résidentielle : 10 à 25 logements /ha.

La hauteur des constructions est limitée à R+1

- Le bâti sera implanté parallèlement à la voie
- Le bâti pourra être implanté au Nord des parcelles afin de libérer le sud pour l'aménagement de jardins privés.
- Aménagement de la voie structurante pour tous les usagers et plantations en alignement pour la rendre lisible
- Un espace public sera à créer au minimum au sein des 2 opérations (le bois est à protéger en lisière du stade pour l'opération n°2).

#### Opération n°1

Surface de l'opération environ : 32 000 m<sup>2</sup>

Vocation de l'opération :  
Habitat collectif et individuel et activités compatibles.

Densité résidentielle : 10 à 25 logements / ha

#### Opération n°2

Surface de l'opération environ : 6 000 m<sup>2</sup>

Vocation de l'opération :  
Habitat collectif et individuel et activités compatibles.

Densité résidentielle : 10 à 25 logements / ha

\* Une maison de type habitat individuel qui présente 4 façades en général implantées sur jardin.

\* Habitat semi-collectif : Habitation accolée ou superposée en R+1 et avec garage. Chaque logement dispose d'un jardin/terrasse, d'un garage et d'une entrée privative.

\* Habitat collectif : Ces petits bâtiments de logements collectifs peuvent être associés à des activités au rez-de-chaussée. Les halls et les accès aux logements sont collectifs. Ils distribuent des groupes de logements. Son implantation est diverse : alignement sur rue ou recul favorisant un espace "commun" du type parc.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - SECTEUR SAINT-AGNE/LARROQUE

31/08/2018

Surface de l'opération n°1 Sainte-Agne :  
3,2 hectares

Densité moyenne de 10 logements par ha

Parcelles de taille variable de 600 à 1200 m<sup>2</sup>  
avec des largeurs parcellaires (de 15 m à 25 m)

Aménagement d'un cheminement piétonnier continu et structurant reliant les futurs quartiers et ceux existants

Voie structurante reliant le chemin de Gironne à la RD10. Cette voie sera un support de qualité paysagère (piétonnier, noue, alignement...).



Surface de l'opération n°2 Larroque :  
0,6 hectare

Densité moyenne de 10 logements par ha  
Parcelles de taille d'environ 800 m<sup>2</sup>

Développement urbain à vocation d'habitat et d'activités compatibles

Principe de voies nouvelles à créer :

- Voie structurante  
 - Voie secondaire

Option d'aménagement de voie

Aménagement d'un plateau traversant

Cheminements doux existants ou à aménager

Espace public ou collectif à créer. Les espaces plantés et boisés doivent être mis en valeur notamment en lisière du stade.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

### EXTENSION DU VILLAGE

#### Enjeux et objectifs :

- Etendre le centre ancien vers les premiers espaces non bâtis en continuité du village
- Amortir le réseau d'assainissement collectif par la création d'un nouveau quartier résidentiel
- Développer une mixité urbaine et sociale
- Accueillir une population en adéquation avec l'offre d'équipement et de services qui s'est renforcée au sein du village
- Organiser la circulation et les déplacements
- Garantir la sécurité et la salubrité publique.

#### Accessibilité :

1- Définition d'un maillage : relier les nouvelles opérations au tissu urbain pour créer une continuité.

Le secteur RIQUET doit être principalement accessible par le réaménagement du chemin de Gargotis et la rue des Vignes. Le carrefour RD8/chemin de Gargotis devra être aménagé pour bien identifier l'entrée de ville et sécuriser le carrefour.

Les sorties directes sur la RD8 sont interdites.

2- Aménagement et continuité des cheminements piétons notamment le long des voies, des principaux fossés et au travers du futur quartier.

#### Paysage :

- La trame végétale le long du fossé est à valoriser, d'autant plus qu'elle s'inscrit dans la continuité de la rue des Fontaines menant au lavoir. Cet espace collectif planté aura des usages de cheminements et/ou d'aménagements hydrauliques.

Une placette/jardin public sera au minimum aménagé au sein de l'opération.

- Le site offre également une très belle vue sur l'église en arrivant de Lavelanet. Il serait intéressant de pouvoir préserver quelques points de vue, par des habitations basses, des percées visuelles, depuis la voie ou depuis les cheminements piétons.

- La future urbanisation et la densité annoncée seront sûrement à associer à une requalification de l'entrée de ville qui se déportera de fait au niveau du carrefour Chemin de Gironne/RD8/Chemin de Gargotis.

#### Desserte en réseaux :

- Eau potable : le réseau d'eau potable (97/100 Ø) au carrefour de la rue des Vignes et la rue des Fontaines.

- Electricité à la périphérie immédiate des projets d'urbanisation.

- Raccordement au réseau collectif d'assainissement.

- Mise en place de dispositifs de lutte contre l'incendie à prévoir avec le SDIS.

- Aménagement de dispositifs de rétention pluviale (noues, bassin...).

Surface de l'opération environ : 20 000 m<sup>2</sup>

Vocation de l'opération :

Habitat collectif et/ou individuel et activités compatibles.

Forme urbaine :

Maison individuelle avec jardin (lot de 500 à 800 m<sup>2</sup>) et habitat collectif/ semi collectif \*.

Hauteur moyenne : R+1

Densité résidentielle moyenne : 12 logements / ha

\* Une maison de type habitat individuel qui présente 4 façades en général implantées sur jardin.

\* Habitat semi-collectif : Habitation accolée ou superposée en R+1 et avec garage. Chaque logement dispose d'un jardin/terrasse, d'un garage et d'une entrée privative.

\* Habitat collectif : Ces petits bâtiments de logements collectifs peuvent être associés à des activités au rez-de-chaussée. Les halls et les accès aux logements sont collectifs. Ils distribuent des groupes de logements. Son implantation est diverse : alignement sur rue ou recul favorisant un espace "commun" du type parc.

# PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE SAINT-JULIEN-SUR-GARONNE

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - SECTEUR RIQUET

