

P.L.U.

**1ère Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

1 - Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

I.	Préambule.....	2
1.	Le document de planification en vigueur	2
2.	Cadre législatif	2
II.	Le contexte communal.....	3
1.	L'influence de la métropole toulousaine	3
2.	Le SCoT du Pays Lauragais	4
3.	La dynamique de développement	7
4.	Le PLU en vigueur	11
III.	Approche des besoins sur les équipements scolaires	14
1.	Tendances démographiques et urbaines à prendre en compte	14
2.	Caractéristique de l'offre scolaire	18
3.	Projections des besoins.....	20
4.	Propositions de réponse et estimation des coûts	22
IV.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la	
	modification du PLU.....	24
1.	L'aménagement des zones AU2 « En Roussel »	26
2.	La fermeture à l'urbanisation de la zone AU3	41
3.	L'adaptation des dispositifs règlementaires des tissus urbanisés	43
4.	La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires	56
V.	La compatibilité du projet avec les plans et	
	programmes	66
1.	La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur.....	66
2.	La compatibilité avec le SCOT.....	69



I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Préserville est en vigueur depuis le 11 Juillet 2013.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet d'une seule modification simplifiée.

2. Cadre législatif

Le 30/09/2020, le conseil municipal a délibéré sur les motifs conduisant à la modification du PLU :

- « Dans le détail, cette modification a pour principal enjeu de mieux encadrer le développement urbain en revisitant les règles en zones U et AU (notamment concernant l'emprise au sol) et en retravaillant en profondeur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones AU2 « En Roussel » et AU3 « En Cammas » (calendrier d'urbanisation, parti d'aménagement, ...). La modification visera également une actualisation du PLU sur différents points (requestionner les emplacements réservés, supprimer le « pastillage » en zone agricole ou naturelle, mettre à jour et toiletter le règlement) et sera l'occasion d'une réflexion sur le maillage de liaisons douces sur la commune (piétions/modes actifs).

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Préserville répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.



II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à moins de 20 km du centre de la métropole toulousaine, Préserville est pleinement intégrée à la logique de métropolisation du pôle régional.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité d'axes de déplacement structurants : la RD 18 et la RD2. La présence de ce réseau routier permet de rejoindre Toulouse en une trentaine de minutes.

Ainsi, la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central. De plus, au regard de la croissance du pôle toulousain et de la proximité avec la commune, il est à supposer que la commune fera partie intégrante du pôle dans les prochaines années.



Figure 2 : Isochrone de 30 minutes autour de la commune, source : Géoportail



Figure 1 : Localisation de Préserville source Géoportail/Géoclip, réalisation Paysages

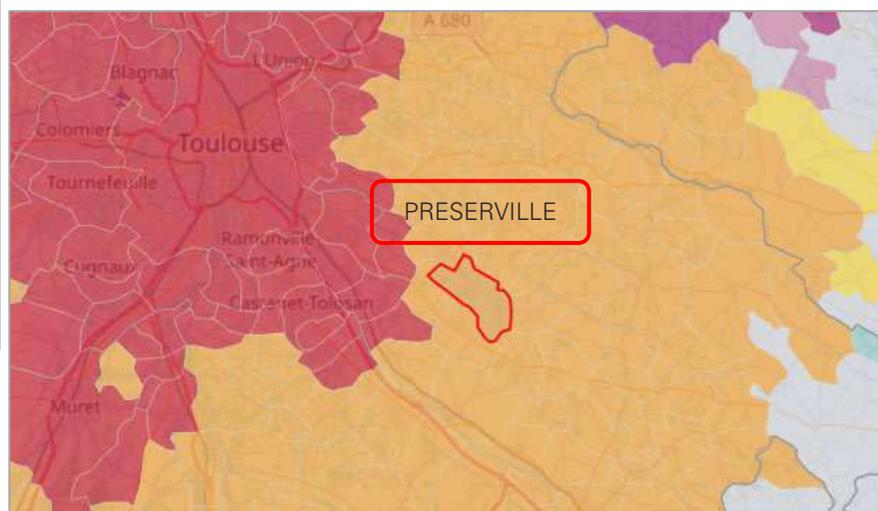


Figure 3 : Typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE, Géoclip

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou

unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

2. Le SCoT du Pays Lauragais

Le SCoT du Pays Lauragais est un document de planification territoriale qui a été élaboré à l'échelle de 166 communes lors de son approbation en novembre 2018. Cette version du SCOT est issue d'une révision faisant suite à l'élaboration du premier document en 2013.

Le SCoT s'appuie sur 5 principes :

- ✓ Le principe de la « polarisation » de l'accueil de population afin de limiter l'étalement urbain et faciliter l'accès aux services,
- ✓ Le principe de préservation des espaces naturels et de la place de l'agriculture,
- ✓ Le principe d'un accueil de la population corrélé à la création d'emplois,
- ✓ Le principe de mixité de l'habitat et d'une densification urbaine de qualité,
- ✓ Le principe du développement des modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture.

Le projet de territoire retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation de territoire autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc de logement et de l'équipement du territoire. Le SCOT du Pays Lauragais a identifié 5 bassins de vie qui sont : celui de Nailloux, celui de Villefranche de Lauragais, celui de Revel, celui de Lanta-Caraman auquel appartient Préserville, et le bassin de vie « Ouest-Audois ».

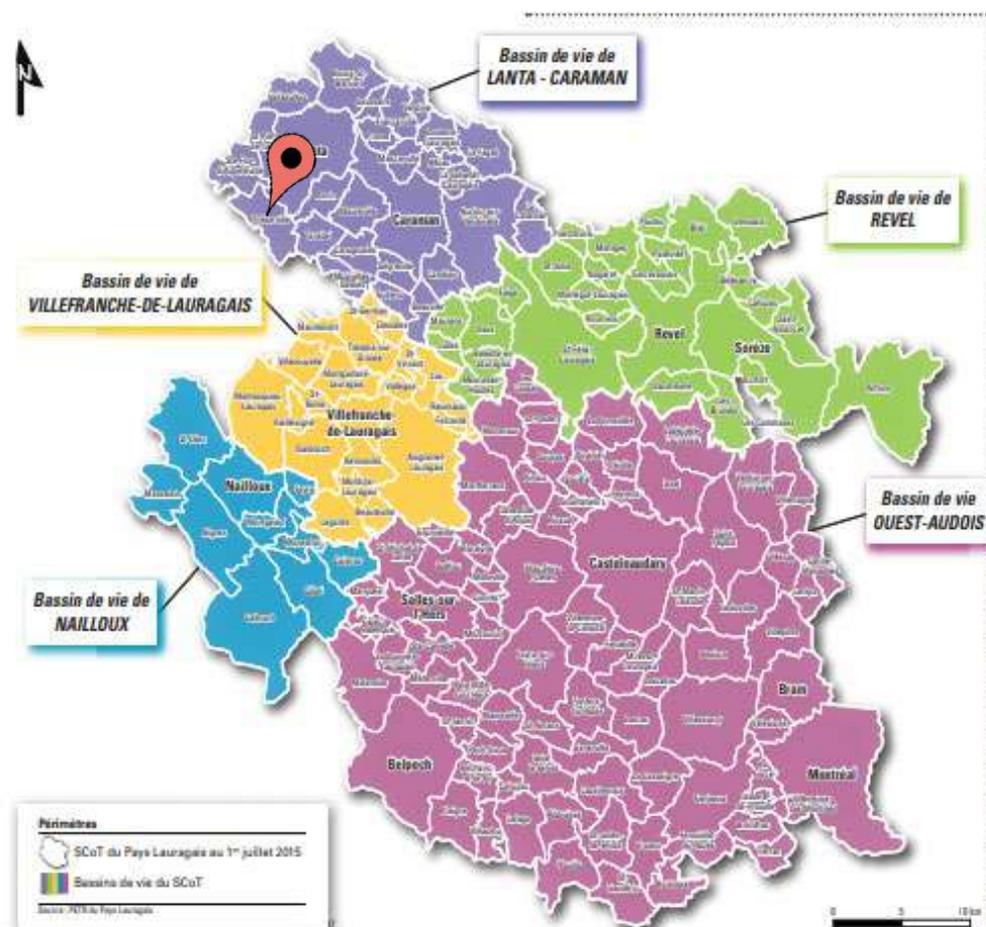


Figure 4 : Les 5 bassins de vie du SCOT du Pays Lauragais, source : DOO du SCOT



Le bassin de vie de Lanta-Caraman est articulé autour de ces 2 communes qui sont qualifiées de « pôle de proximité ». Il est par ailleurs composé et de quatre pôles de proximité secondaire (Auriac-sur-Vendinelle, Bourg-Saint-Bernard, Prèserville, Sainte-Foy d'Aigrefeuille). Cela traduit, d'une part la présence d'équipements et de services offrant une gamme intermédiaire à la population locale facilitée par une accessibilité renforcée, et d'autre part le développement d'espaces d'activités économiques conséquents visant à offrir des emplois et à réduire les mobilités.

Prèserville est considéré comme un pôle de proximité secondaire. Le SCoT fixe des orientations chiffrées en matière de construction de logements propres à la commune : + 280 logements entre 2012 et 2030.

Le SCoT spatialisé également des orientations de préservation, de revalorisation et de remise en état des espaces naturels, des continuités écologiques et de la biodiversité dans le DOO (document d'orientation et d'objectifs), que les documents d'urbanisme doivent intégrer.

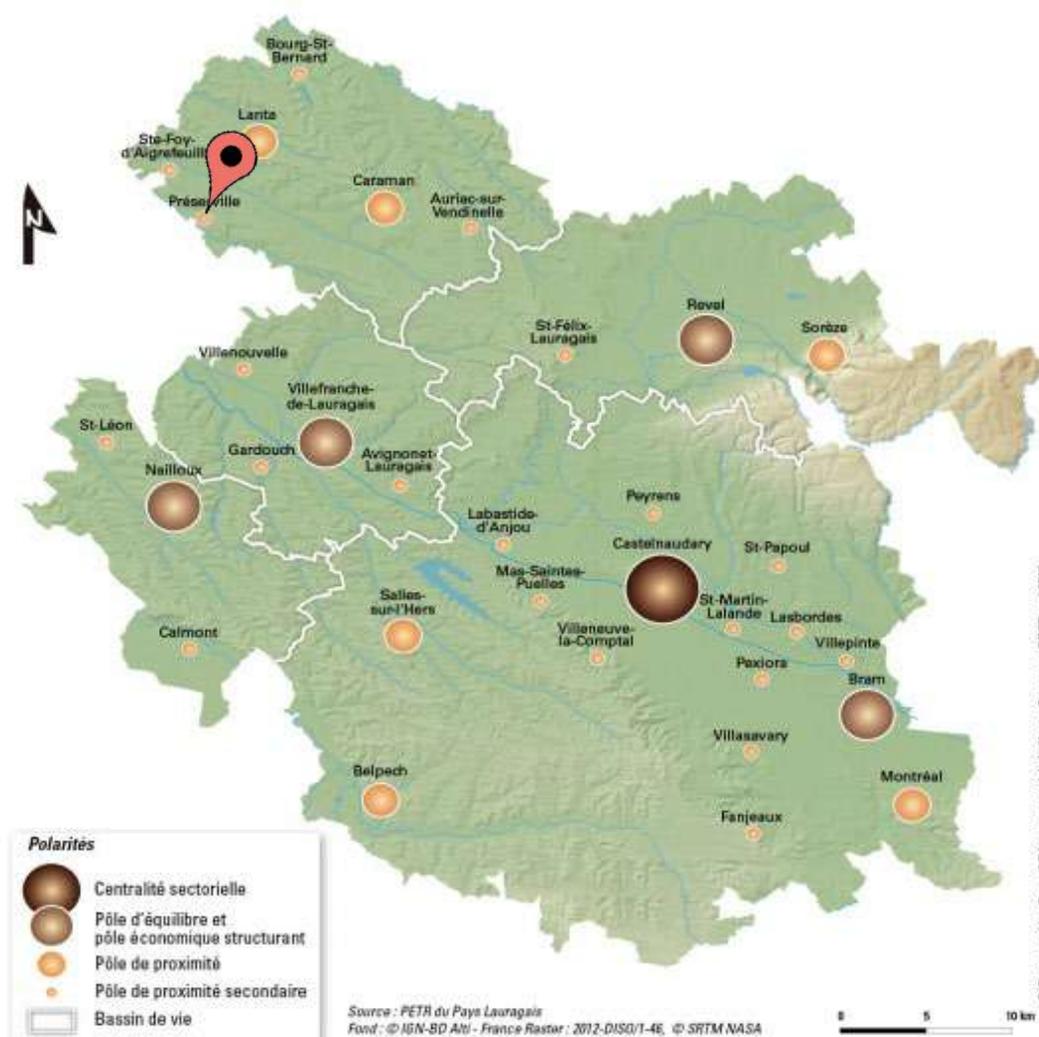


Figure 5 : Structuration du territoire du PÉTR du Pays Lauragais, source : DOO du SCOT

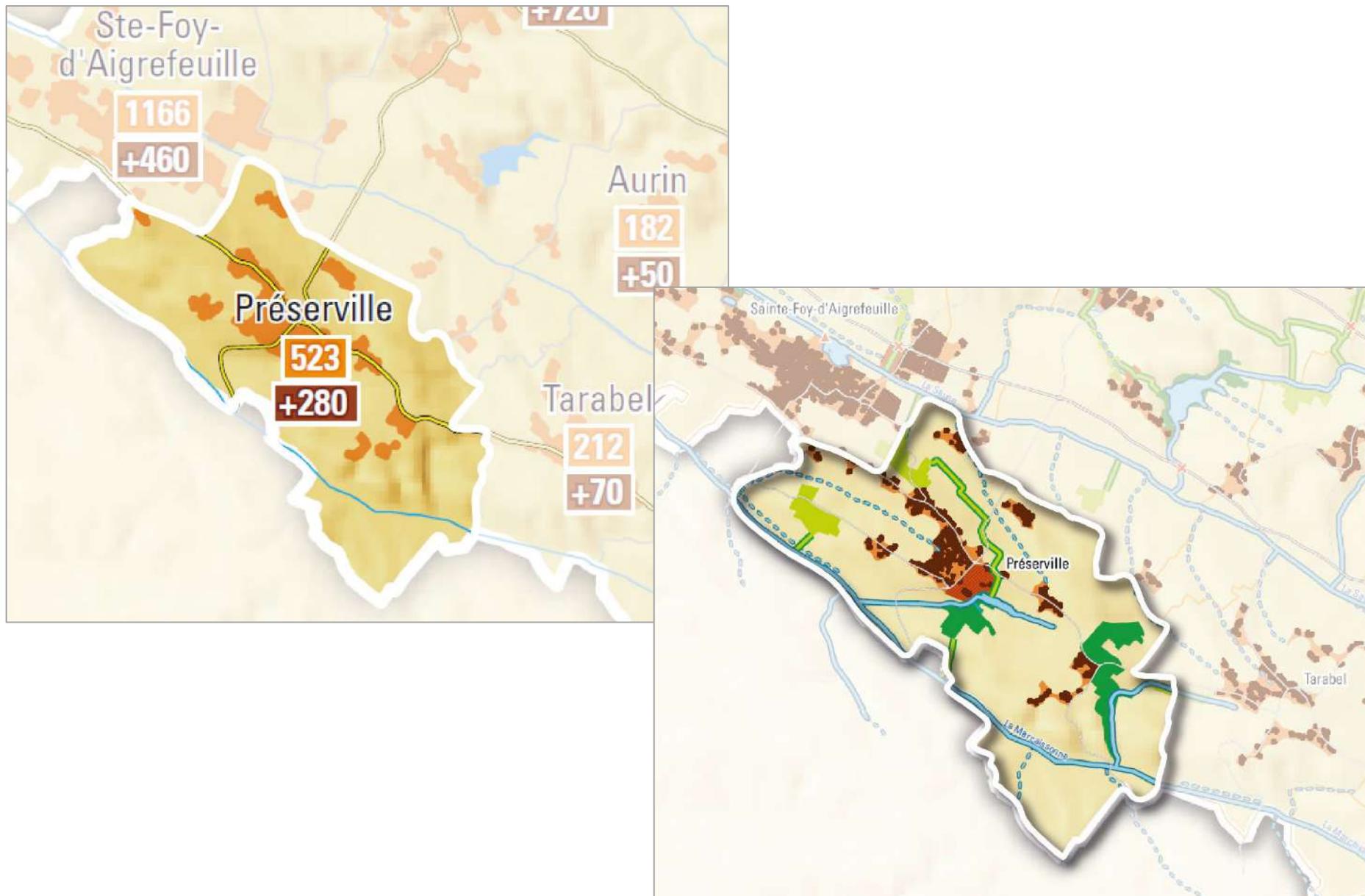


Figure 6 : extraits du DOO du SCoT du Pays Lauragais.

3. La dynamique de développement

Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée dans les années 1970 qui a accompagné l'accueil de près de 500 habitants, soit une population multipliée par trois sur les cinquante dernières années.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'attractivité communale. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire.

La dynamique démographique est confortée depuis trois décennies par la conjugaison de l'accueil de population issues d'autres espaces et du renouvellement naturel.

Sur la période récente, la variation annuelle de la population marque le pas, depuis 2006 l'accueil d'habitants issus des migrations extérieures a ralenti de façon notable. Cependant, il est à noter que des opérations d'aménagements ont été réalisées en 2019 et 2020 accompagnant la construction d'une cinquantaine de logements. Ainsi, il est à supposer que le dernier recensement INSEE de 2017 ne reflète pas la réalité communale.

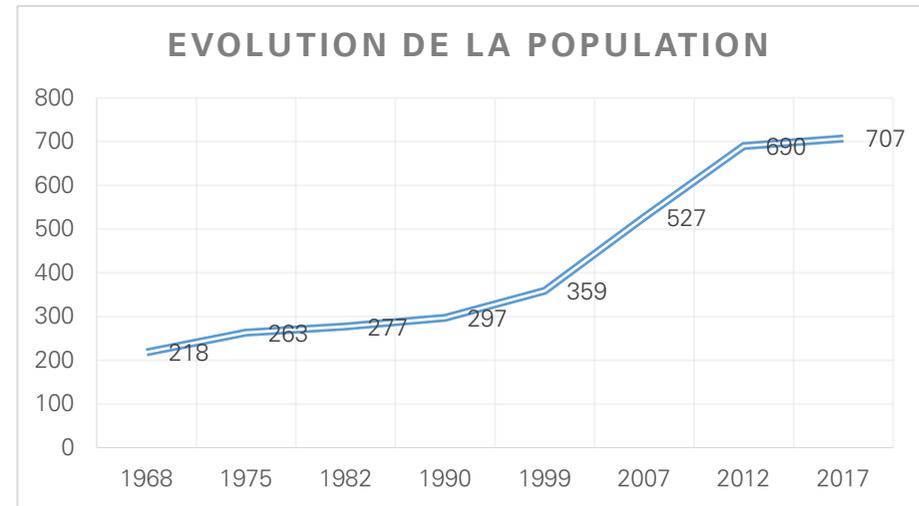


Figure 7 : évolution de la population, source INSEE, réalisation Paysages

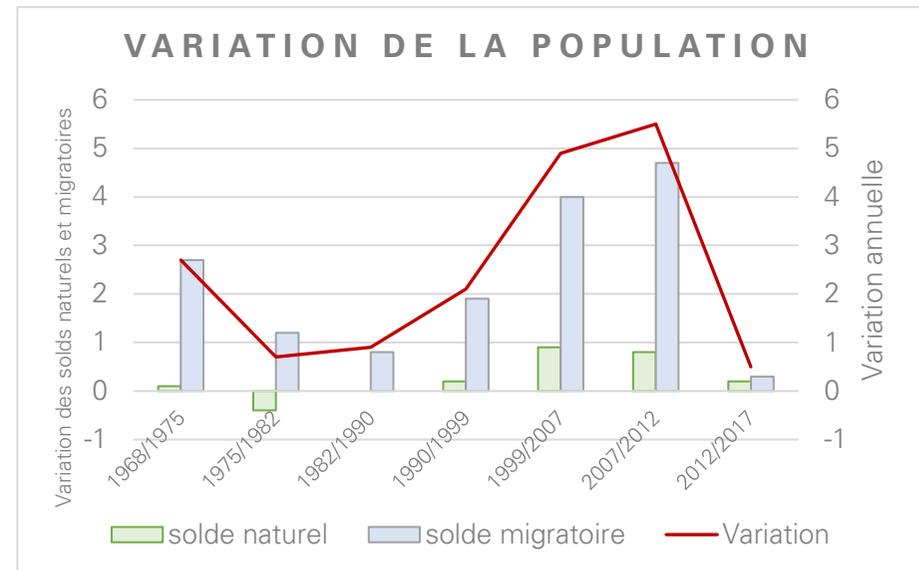


Figure 8 : Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages



Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par trois depuis 1968. L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2016 pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle).

Il est à noter que le parc de logements vacants est peu important, il représente moins de 5 % du parc de logements de la commune. On peut considérer qu'il s'agit d'une vacance fonctionnelle (bien en cours de vente, de succession, en attente d'un nouveau locataire, ...) et non d'un réservoir de logements à remobiliser.

Le développement démographique s'est également traduit par le développement d'une offre locale d'emplois, de commerces et de services répondant aux besoins de la population communale. En 2017, la commune compte 78 emplois (source recensement INSEE 2017), soit 1 emploi pour 5 actifs. Tous les secteurs d'activités sont représentés avec une représentation plus importante des établissements actifs dans le secteur de la construction (19.6 %) et des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (17.6 %).

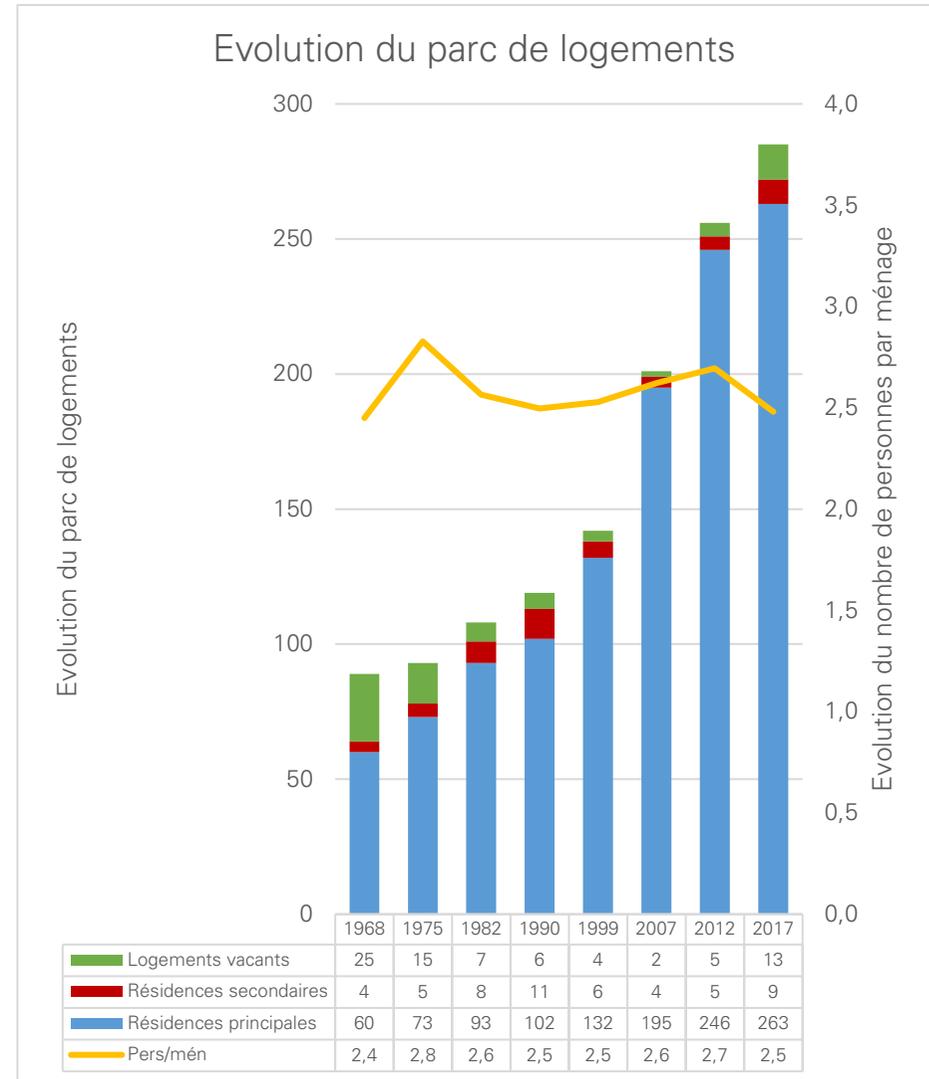


Figure 9 : évolution du nombre de logements et de leur occupation, source INSEE, réalisation Paysages



Préserville a autorisé 91 nouveaux logements entre 2011 et 2020, soit une moyenne de 9 logements par an.

Le pic des autorisations est atteint en 2020 avec 36 permis accordés concernant les opérations d'aménagements sur la zone AU1 : Les Hauts de Préserville et Château Vert.

Il est à noter que la majorité des permis de construire sont accordés dans des opérations groupées. De plus, les divisions parcellaires ne concernent que 3 permis sur les dix dernières années.

Sur ces dix années, les constructions se sont dispersées sur le territoire communal, majoritairement au Nord du centre dans la zone AU1 mais aussi au sein du tissu urbain permettant de conforter le noyau urbain comme le lotissement chemin du Parc.

Chaque construction à vocation de logement a en moyenne consommé 900 m², soit une consommation estimée à 8.2 ha sur 10 ans.

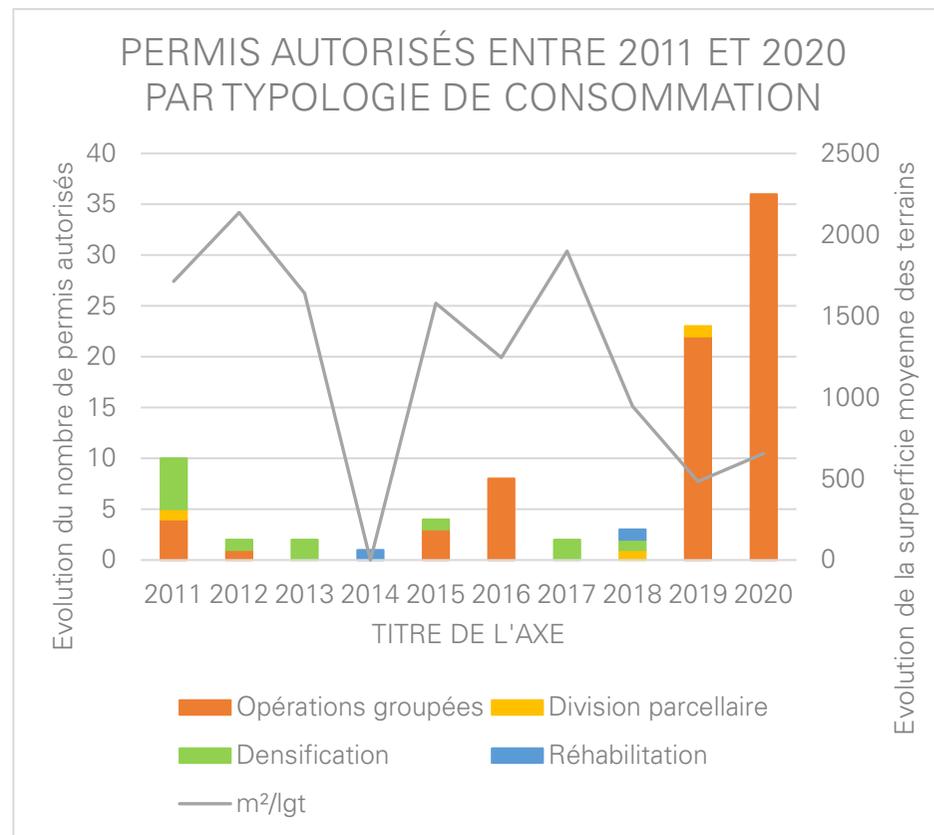


Figure 10 : Permis de construire autorisés par type d'urbanisation entre 2011 et 2020, source : Registre des permis de construire, réalisation : Paysages

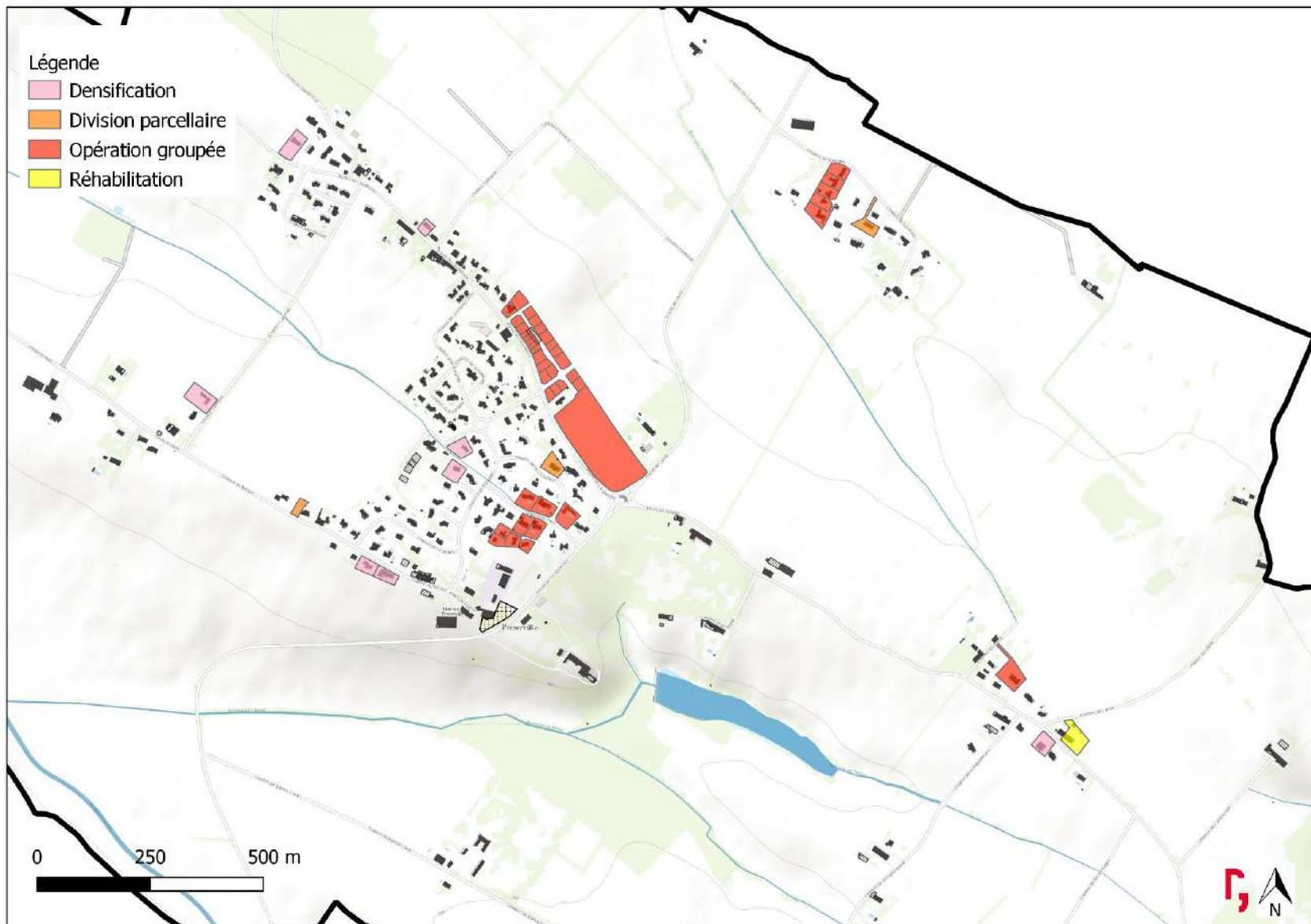


Figure 11 : Localisation des permis de construire autorisés par type d'urbanisation entre 2011 et 2020, source : Registre des permis de construire, réalisation : Paysages

4. Le PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2013. Le projet de territoire exprimé dans le PADD s’articule autour de plusieurs thématiques :

- I. Créer les conditions d’un projet attractif pour développer la commune conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Lauragais (pôle secondaire), en s’appuyant sur la conception d’une centralité de qualité et l’implantation de services (commerces, santé) et d’équipements de proximité, accompagnés par des liaisons qui permettront une alternative à la voiture,
- II. Anticiper l’arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec les dispositions du SCoT, en phasant dans le temps l’ouverture de zones à urbaniser et en favorisant la diversification de l’offre résidentielle,
- III. Valoriser l’économie agricole, notamment en proscrivant le mitage et en limitant la consommation d’espace,
- IV. Pérenniser et valoriser le cadre de vie en étant respectueux de l’identité de la commune à travers le paysage, ses trames environnementales (bois, haies, ruisseau) et son patrimoine (château, manoir, ferme, petit patrimoine bâti, ...)
- V. Mettre en œuvre des actions de la commune, une réflexion transversale qui prend en compte l’approche du développement durable.

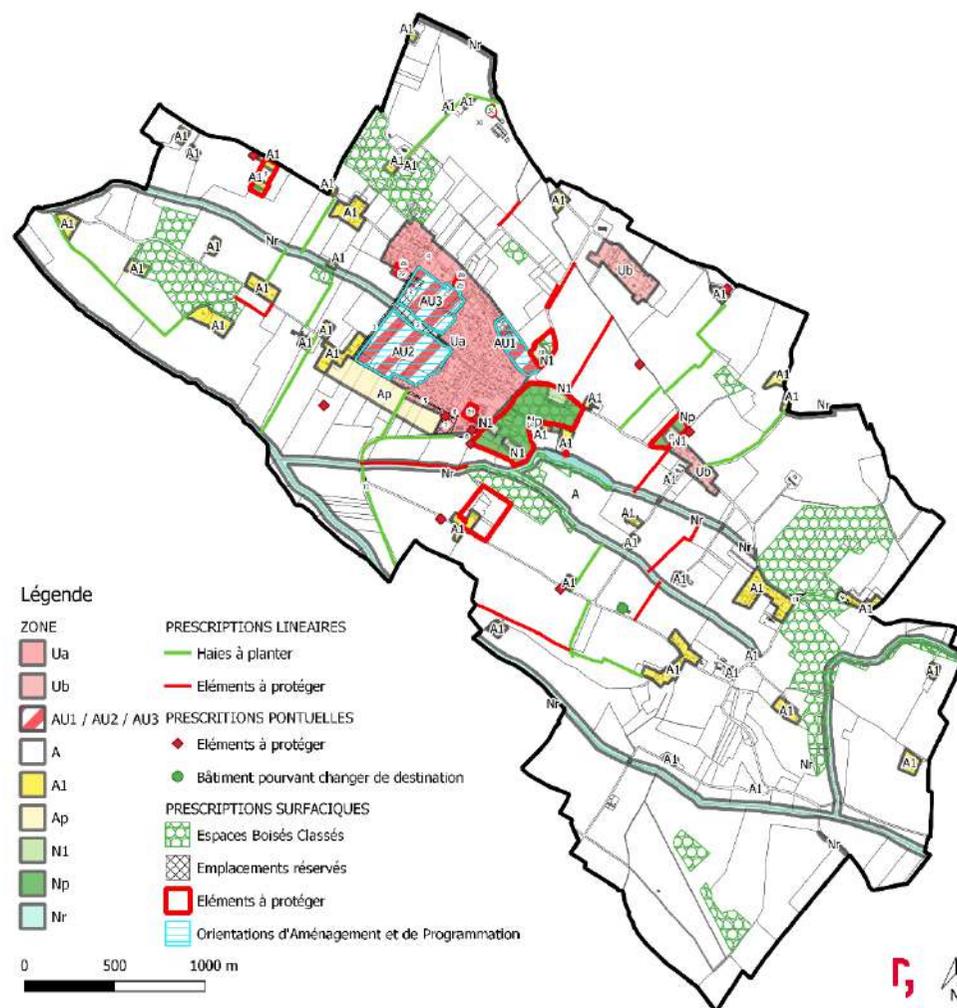


Figure 12 : Zonage en vigueur, réalisation : Paysages



Après 8 années d'application le potentiel urbanisable du PLU avoisine 26 ha soit 330 logements.

Ce potentiel représente différentes typologies d'espaces :

- ✓ Des espaces constructibles par densification douce (division parcellaire),
- ✓ Des espaces interstitiels des zones urbanisées (dents-creuses),
- ✓ Des zones AU (En Roussel et En Cammas) ouvertes à l'urbanisation qui représentent 88 % du potentiel urbanisable de la commune.

Ce potentiel ne peut être considéré comme directement mobilisable. Le potentiel identifié au titre de la division parcellaire se situe en majorité en fonds de parcelle, sur des unités foncières de grande taille sur lesquelles des difficultés techniques ou des phénomènes de rétention foncière contraignent la mise à disposition pour l'accueil de logements. De plus, l'analyse des permis de construire montre que seules trois divisions parcellaires ont été effectuées sur le territoire.

La commune souhaite donc intervenir sur les espaces offrant le plus grand potentiel d'urbanisation : les zones AU2 « En Roussel » et AU3 « En Cammas » afin de définir un phasage à l'urbanisation et un parti d'aménagement répondant davantage aux objectifs communaux.

Une analyse de la capacité des équipements scolaires a été réalisée afin de faire évoluer les infrastructures de la commune en fonction de l'urbanisation envisagée.

Zone	Division	Résiduel	Division	Résiduel
	Superficie		Estimation logements	
Ua	3,06	2,51	49	26
Ub	1,76	0,11	27	2
AU2	0	11,8	0	140
AU3	0	7,2	0	85
Total	4,82 ha	21,62 ha	76 logements	253 logements



Figure 14 : Potentiel urbanisable du PLU en vigueur, réalisation : Paysages

III. Approche des besoins sur les équipements scolaires

La commune de Préserville dispose d'une école de 4 classes (du CP au CM2), l'école du Grand Cèdre, qui accueille les élèves de Préserville et d'Aurin (regroupement pédagogique). Aussi, nous porterons un regard sur l'évolution des données de Préserville et d'Aurin pour cerner les tendances et les besoins à venir.

1. Tendances démographiques et urbaines à prendre en compte

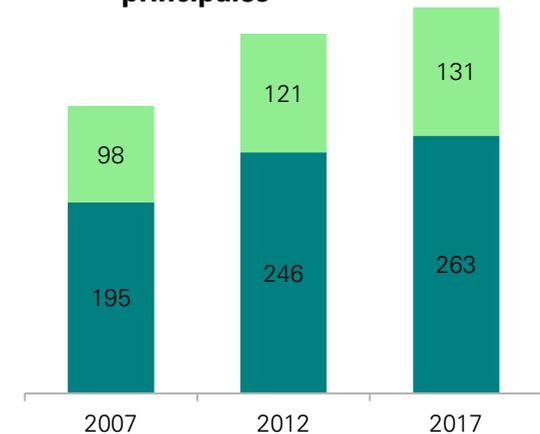
a) Population et logements

Préserville a connu une **croissance importante de la population** entre 2007 et 2012 (+5,5% par an). Sa voisine Aurin est également concernée (+4%). Ce taux de variation a baissé depuis. A elles deux, la population est passée de 792 à 1039 habitants en 10 ans. Cette croissance est portée principalement par **le solde migratoire**, signifiant que Préserville est une terre d'accueil d'une population nouvelle. On constate ainsi une **augmentation significative du nombre de résidences principales** (+35% en 10 ans à Préserville).

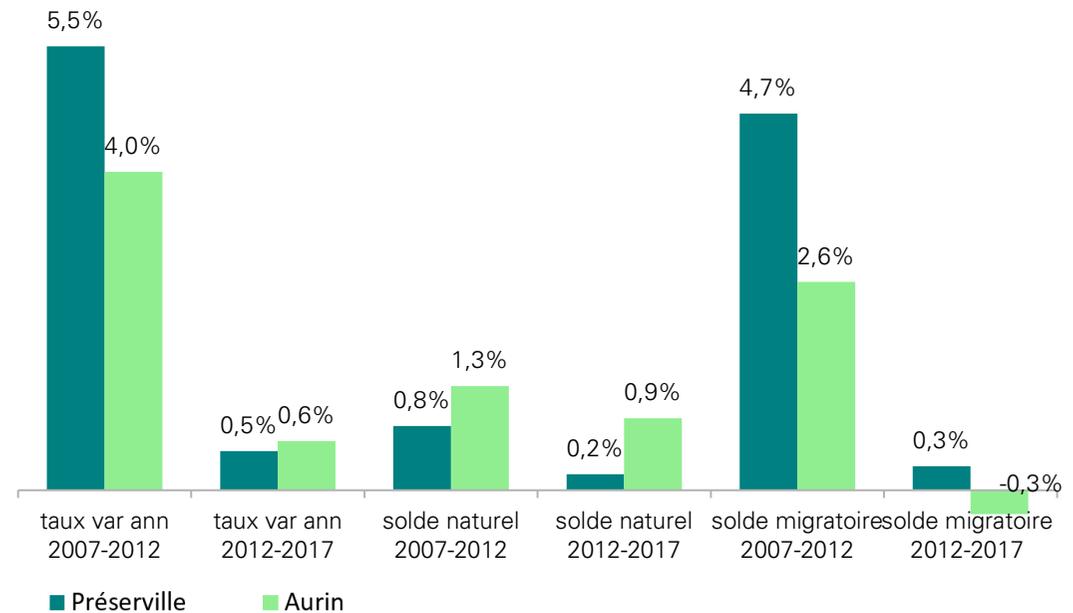
Evolution de la population



Evolution des résidences principales

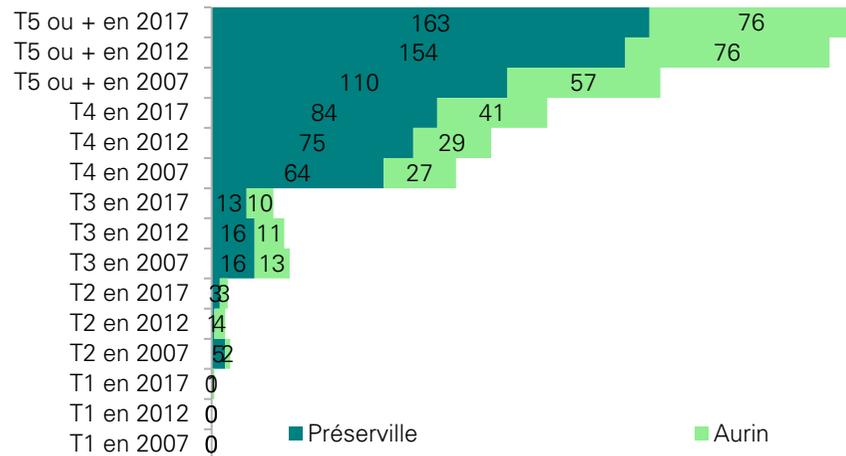


Variation annuelle de la population et facteurs



Par ailleurs, l'analyse de la typologie des logements montre que le parc est majoritairement composé de **grands logements** et que leur nombre est en augmentation, alors que les petits (T1 et T2) et moyens (T3) logements sont très peu représentés. Les T5 ont très nettement augmentés sur la décennie passée.

Evolution de la typologie des résidences principales



b) Evolution des naissances

En moyenne lissée sur 5 ans, le nombre de naissances a diminué, passant de 7 naissances par an entre 2007 et 2011 à 4 naissances par an.

Evolution des naissances à Préserville



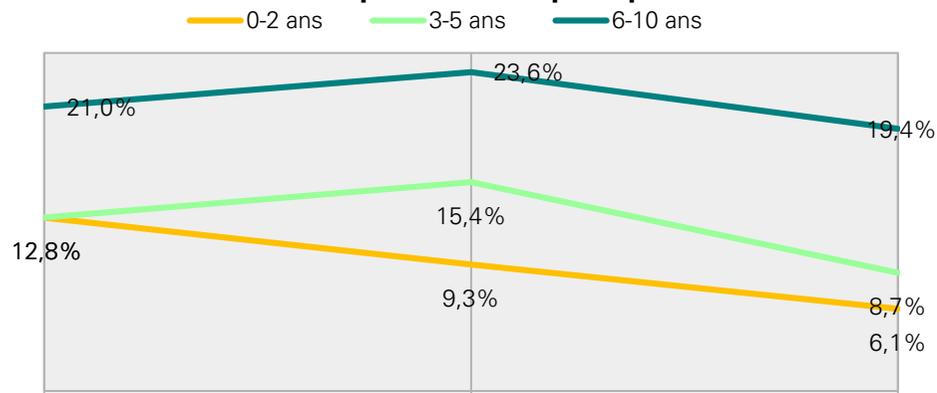
c) Evolution du nombre moyen d'enfants par résidence principales

Nous l'avons vu précédemment, le nombre de résidences principales (RP) a nettement augmenté à Préserville entre 2007 et 2012. En regardant simultanément l'évolution du nombre d'enfants et le ratio par RP, cela nous permet d'approcher les répercussions de la construction sur les besoins scolaires.

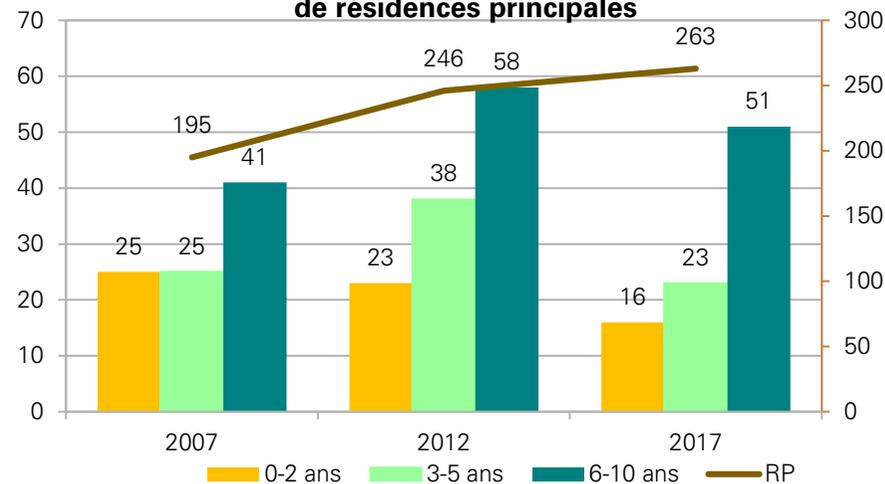
A Préserville, le nombre d'enfants âgés de 3-5 ans et de 6-10 ans a nettement augmenté également, alors que cela n'est pas le cas pour les enfants de moins de 3 ans (Cf. graphique ci-dessous). Autrement dit, la construction neuve a probablement permis d'accueillir des familles déjà constituées et a impulsé une augmentation significative des besoins scolaires, passant de 100 à 141 enfants recensés sur Préserville et Aurin en âge d'être scolarisés.

Le nombre d'enfants en âge d'être scolarisés **pour 100 logements** varie ainsi de **9 à 15 environ pour les maternels**, et de **19 à 24 pour les élémentaires**.

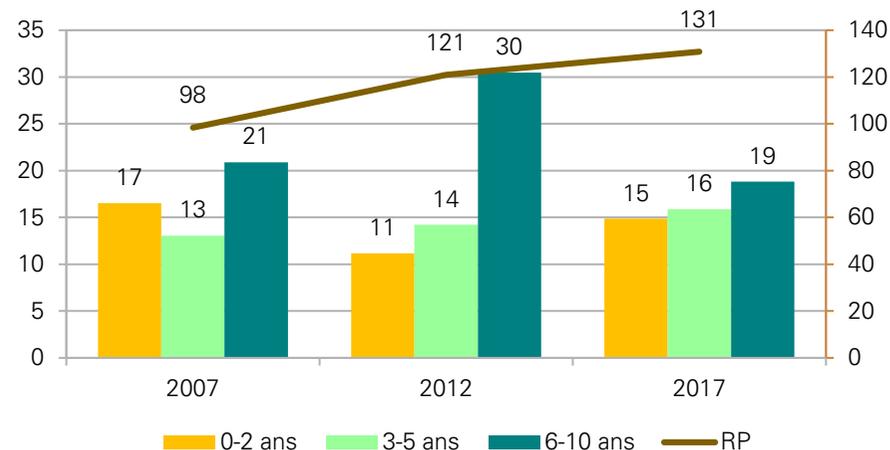
Préserville : ratio enfants par résidence principale



PRESERVILLE : Evolution en nombre d'enfants et de résidences principales



AURIN : évolution en nombre d'enfants et de résidences principales

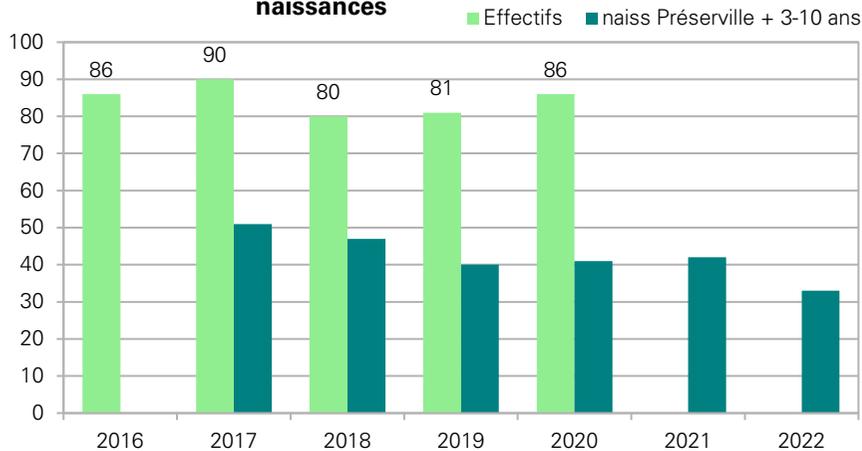


d) Effectifs scolaires

Entre 2016 et 2020, les effectifs scolaires fluctuent entre 80 et 90 élèves au total, maternels et élémentaires cumulés. 4 classes ouvertes sont ouvertes sur cette période, ce qui représente une moyenne de 20 à 22,5 élèves par classe. Cette occupation est assez faible (maximum 30 élèves en maternelle et 25/28 en élémentaires selon l'Education Nationale) et constitue une capacité d'accueil supplémentaire de l'ordre de 20 à 30 places.

A noter que les naissances domiciliées à Préserville, cumulées sur 8 ans (enfants âgés de 3-10 ans), représentent entre 48% et 59% des effectifs inscrits selon les années. Il faut y ajouter les élèves provenant d'Aurin ainsi que les élèves nés sur d'autres communes mais scolarisés à Préserville (installation de ménages avec enfants). L'analyse des naissances est ainsi insuffisante pour refléter l'intégralité des phénomènes.

Evolution des effectifs scolaires et croisement avec les naissances



e) Potentiel de logements neufs envisagés dans le PLU

Ces éléments constituent nos hypothèses d'entrée pour estimer l'impact sur l'évolution des besoins scolaires.

L'analyse de la zone urbaine (Ua et Ub) et de sa capacité de densification induit un potentiel de l'ordre de 104 logements neufs, issus de la division parcellaire ou du résiduel à bâtir. A cela, nous ajoutons le potentiel de la zone AU2 « En Roussel » à l'horizon 2030, estimé à 140 logements. **Au total, la projection portera ainsi sur 240 logements d'ici 2030, soit environ 27 logements par an en moyenne, 12 liés à la densification, et 15 liés à l'urbanisation de la zone AU2 « En Roussel ».**

Les tailles de logements influent directement sur le type de ménages accueillis et le nombre d'enfants. En l'absence de précision sur les orientations privilégiées, nous considérerons que les typologies attendues seront du même ordre que le parc de logement existant. Les résultats représenteraient donc une fourchette haute si la commune souhaite encourager la construction de petits et moyens logements (T1 à T3), moins représentés sur la commune.

2. Caractéristique de l'offre scolaire

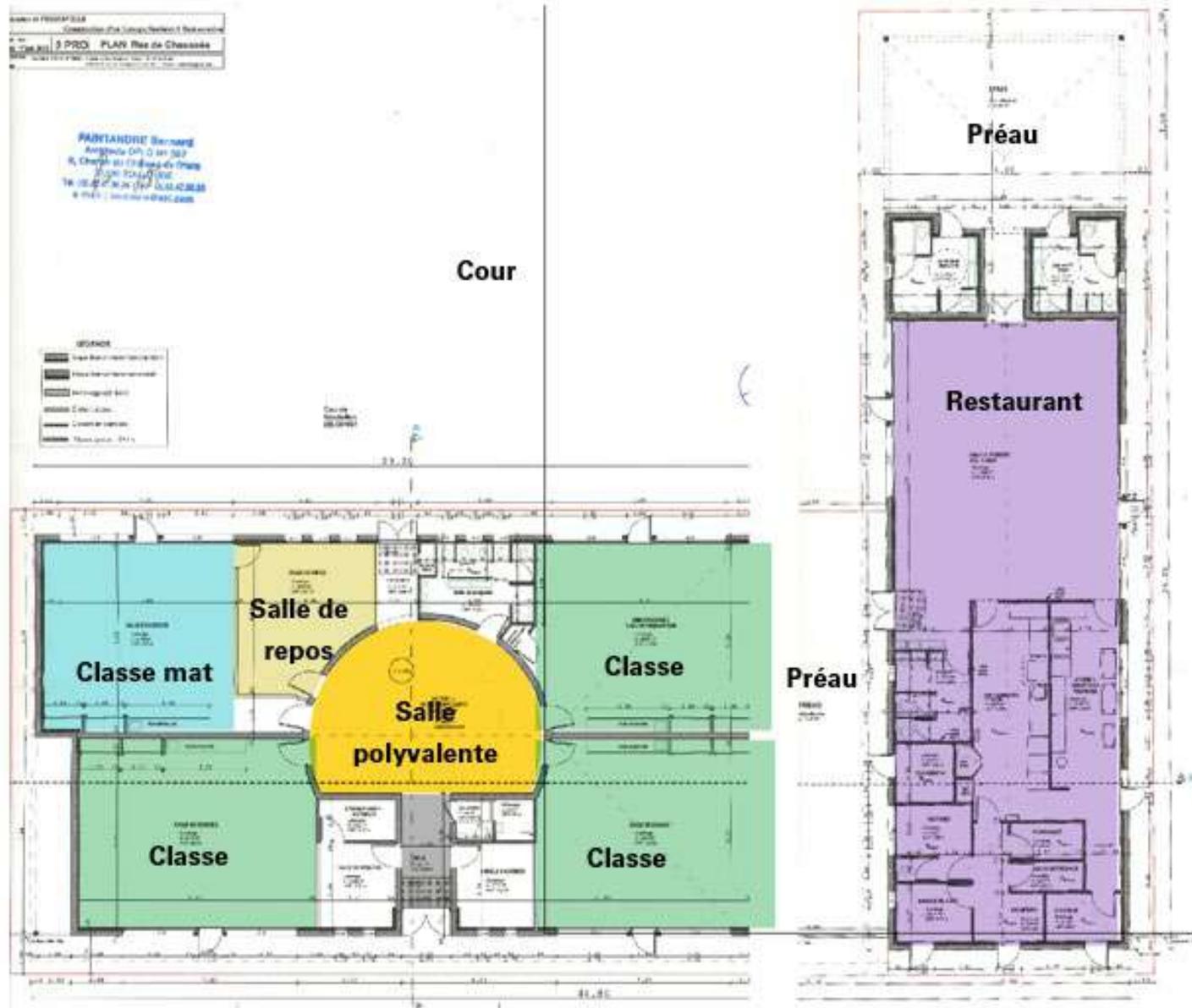
L'école du Grand Cèdre se situe sur les parcelles 374, 376, 378, 380, 382 représentant une emprise foncière de l'ordre de 3 300 m² environ. La cour mesure environ 1400 m², les deux préaux inclus, ce qui est généreux. En effet, pour 4 classes, l'Education Nationale conseille une surface extérieure de l'ordre de 800 m².

Le bâtiment de plain-pied est disposé en L : au nord se trouve le pôle restauration et au sud les espaces d'enseignement. Sur la partie sud, le bâti accueille 6 salles principales :

- 4 classes, l'une d'elle ayant pris la place de la bibliothèque initialement prévue,
- Une salle de repos pour les élèves maternels,
- Une salle polyvalente au cœur du bâtiment.

En l'état, le bâtiment actuel ne semble pas pouvoir accueillir de classes supplémentaires sans extension.





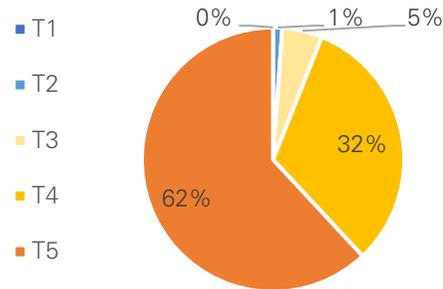
3. Projections des besoins

a) Données d'entrée

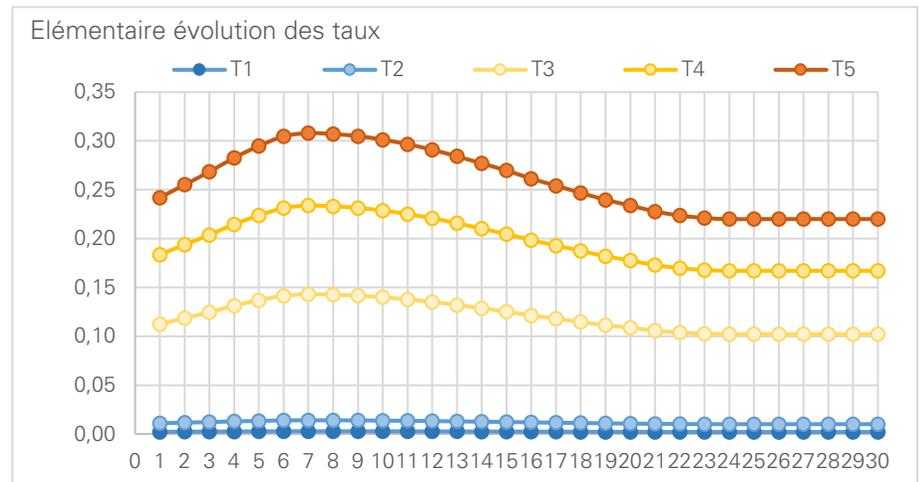
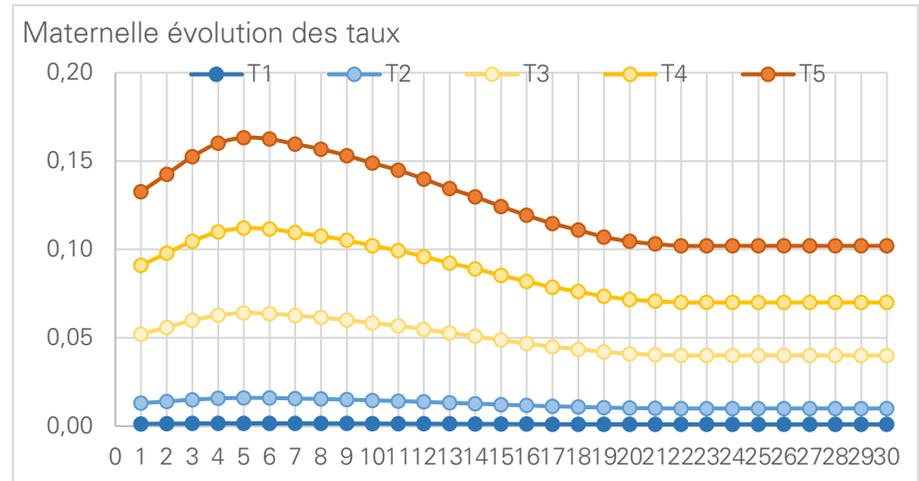
Les hypothèses de production de logements sont les suivantes :

PHASAGE	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
Densification zone U	12	11	12	11	12	11	12	11	12	104
Urbanisation zone AU	15	16	15	16	15	16	15	16	16	140
Total	27	28	244							

Ventilation	Commune en 2017	Projet
T1	0%	0%
T2	1%	1%
T3	5%	5%
T4	32%	32%
T5	62%	62%
	100%	100%



Les ratios de référence (taux plancher) correspondent aux indicateurs de 2017, soit 8,7 enfants de 3-5 ans et 19,4 enfants de 6-10 ans pour 100 logements. L'expérience montre que les ratios d'élèves par logement connaissent un pic dans les premières années de la vie du logement avant de redescendre progressivement vers le taux plancher. On obtient ainsi des courbes d'évolution des ratios en fonction du temps comme suit :



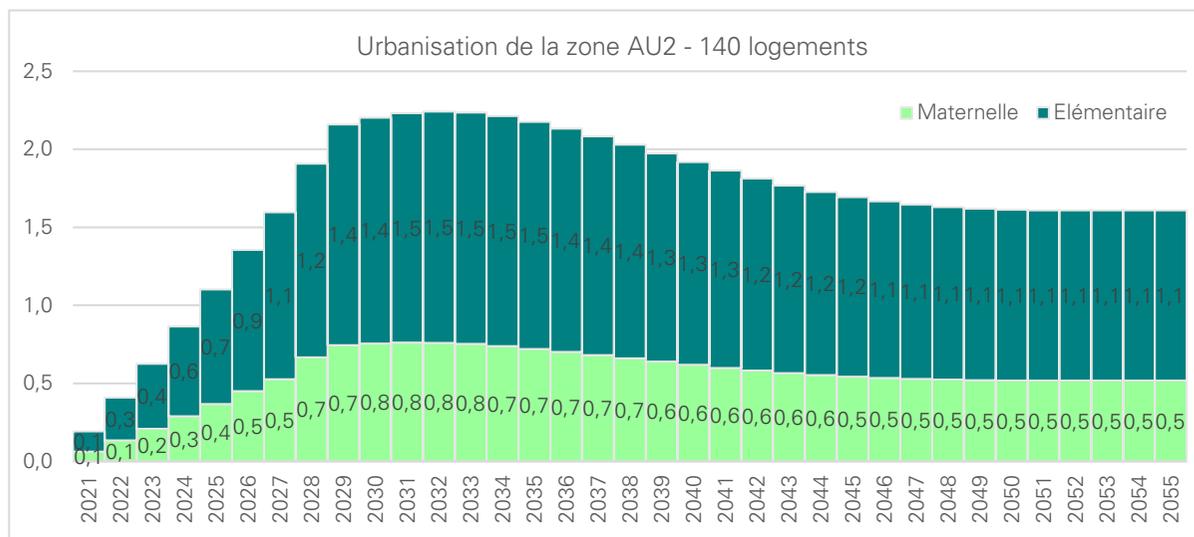
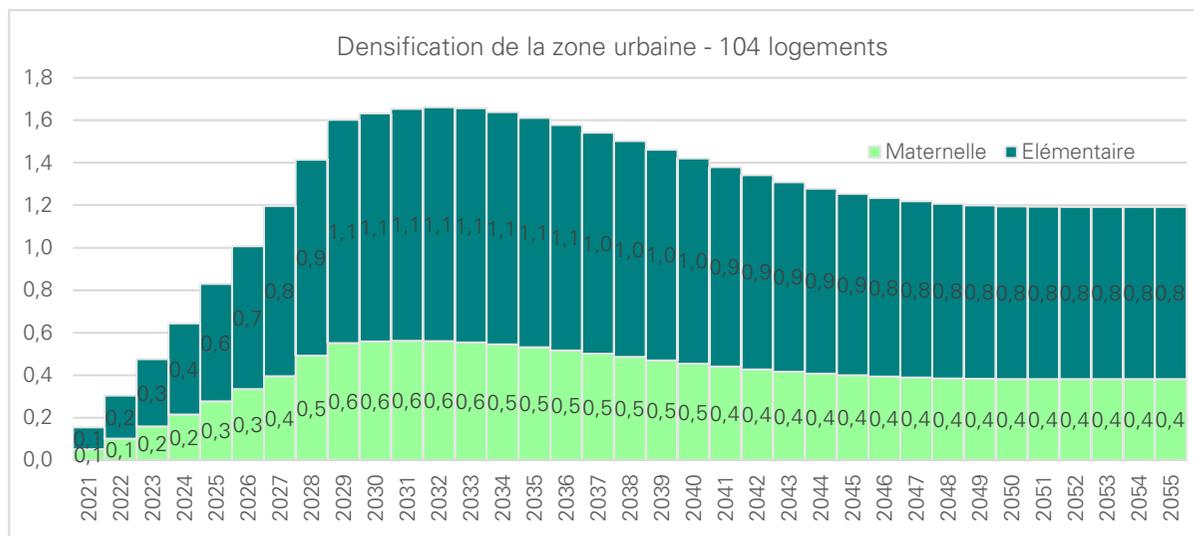
b) Résultats

L'addition des besoins générés, année par année, nous permet d'obtenir un graphique des besoins, en nombre de classes. Ci-dessous, nous avons distingué les besoins générés par :

- La densification seule : un pic de 15 élèves maternels et 28 élèves élémentaires représentant un total de 1,7 classe.
- L'extension urbaine : un pic de 21 élèves maternels et 37 élèves élémentaires représentant un total de 2,3 classes.

Les besoins prévisionnels générés par les nouveaux logements seraient ainsi de l'ordre de 2,8 à 4 classes.

Compte tenu de la marge d'accueil existante actuellement, environ 1 classe potentielle, il s'agira d'offrir **au moins 2 voire 3 nouvelles classes pour accompagner le développement urbain de Préserville.**



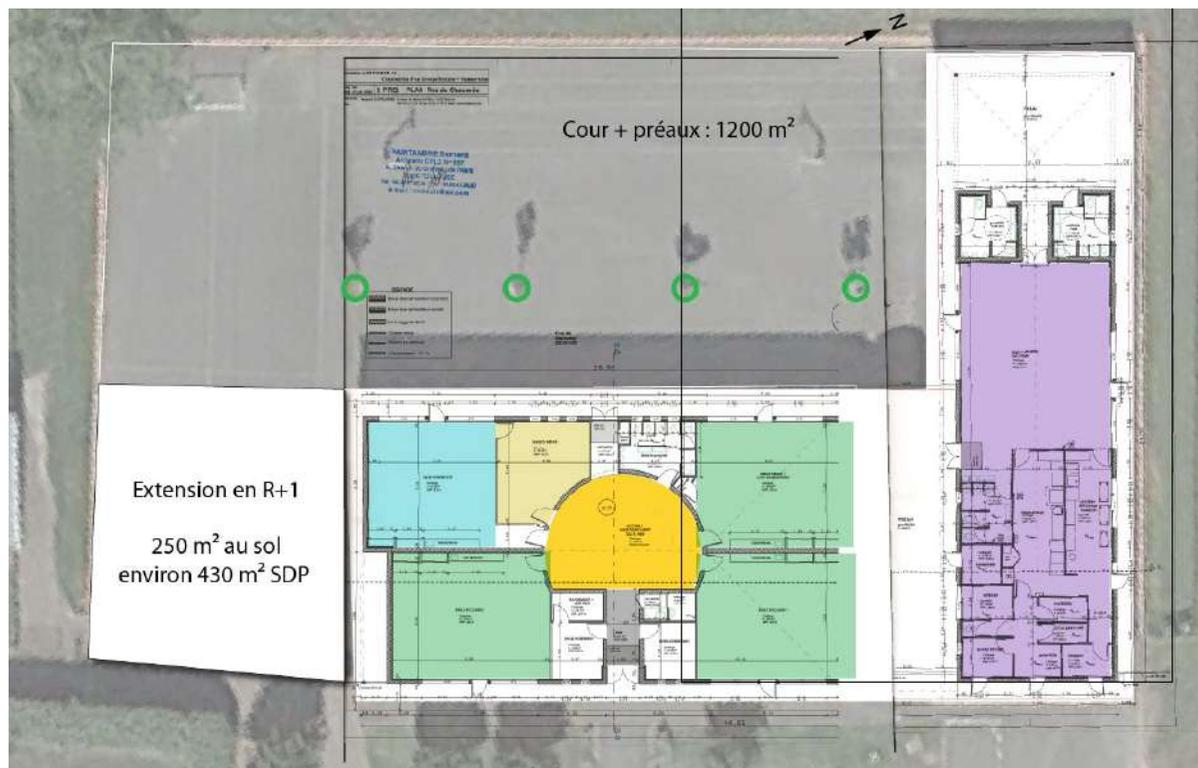
4. Propositions de réponse et estimation des coûts

En l'état, le bâtiment actuel ne semble pas pouvoir accueillir 2 à 3 classes supplémentaires. Une extension s'avérera nécessaire. Mais au-delà des 2 à 3 salles de classe, il s'agira de prévoir les espaces « servants » qui accompagnent les salles d'enseignement : sanitaires, vestiaires, salle de repos potentiellement à agrandir, retrouver une bibliothèque éventuellement, vérifier la capacité du restaurant scolaire...

Le tableau en page suivante propose un prédimensionnement pour une extension de 3 classes en tenant compte des surfaces existantes.

En prenant un ratio de l'ordre de 1800 €/m² SDP de travaux, cette extension coûterait environ **790 000 € HT** (hors frais d'honoraires, aléas, etc.).

Le schéma ci-dessous propose d'étudier une extension en continuité du bâtiment sud. Une emprise au sol d'environ 250 m² permettrait de construire une extension en R+1 d'environ 430 m² SDP.



Pour une extension de 3 classes (1 CM + 2 CE)		
	Description	Surface Utile créée
Entrée / accueil	Agrandir le hall existant en prenant la salle de réunion	0
Bureau de direction	Pas de modification	0
Sous total		0
Salles de classe	Ajouter 3 classes	180
Salle de repos	À agrandir	12
Bibliothèque, centre d'info	À créer	60
Salle de motricité / polyvalente	Pas de modification	0
Vestiaires	5m ² min par classe	15
Sous total		267
Restauration, salle à manger (2 services)	Suffisante si 2 services	0
Restauration, cuisines (<i>optionnel</i>)	À vérifier avec cuisinier	0
Salle de propreté	À compléter	30
Sanitaires élèves	À compléter	12
Sous total		42
Salle des enseignants / réunion	À reconstituer si agrandissement du hall et agrandir	20
Salle de service	Pas de modification	0
Sanitaires, vestiaires	À compléter	10
Cabinet médical	Option	0
Stockage, débarras	À compléter	15
Sous total		45
TOTAL SU		354 m²
TOTAL SDP		440 m²
Cour de récréation		1 100 m²

IV. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la 1^{ère} modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans la délibération du conseil municipal du 30/09/2020 :

I. Le questionnement des Orientations d'aménagement et de Programmation des zones AU2 et AU3 :

- De par son accessibilité routière, la présence d'équipements et d'emplois, mais aussi du fait de sa position de pôle de proximité du SCOT du Pays Lauragais, la Commune de Préserville est soumise à une forte pression urbaine et résidentielle, comme en témoigne la délivrance d'une soixantaine de permis en 2019 et 2020,
- La zone AU1 ayant été aménagée, la zone AU2 « En Roussel » de près de 12 ha est actuellement ouverte à l'urbanisation et peut faire l'objet d'une demande d'urbanisme. Cependant, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie ne répond plus aux objectifs communaux et il convient de la compléter pour davantage encadrer l'urbanisation de ce secteur d'importance,
- De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de revoir le parti d'aménagement des zones AU2 « En Roussel » visant à conforter le Village,
- Au regard de l'importance de l'urbanisation de la zone AU2 et de l'absence d'aménagement sur la voirie départementale route d'Odars, il convient de fermer à

l'urbanisation la zone AU3 « Au Cammas » afin de permettre une requalification de la route départementale.

- En accompagnement de la redéfinition des principes d'aménagements de la zone AU2 et de la fermeture à l'urbanisation de la zone AU3 « Au Cammas », il conviendra de faire évoluer le règlement de cette zone pour le mettre en cohérence avec les nouveaux principes.

II. L'adaptation des dispositions règlementaires des tissus urbanisés :

- La commune souhaite ajouter des dispositifs règlementaires sur l'emprise au sol des zones à urbaniser. Les dispositions réglementaires actuelles permettent une densification importante du tissu urbain en raison de la suppression du Coefficient d'emprise au sol depuis l'application de la Loi ALUR,
- L'aspect des constructions, notamment les toitures et les clôtures fera l'objet d'une attention particulière pour accompagner une meilleure intégration des nouvelles habitations dans leur environnement,
- De manière ponctuelle et ciblée et suite à son retour d'expérience après 8 années d'application de son PLU, la modification conduira à vérifier les dispositions règlementaires du PLU et à procéder à des adaptations mineures, en collaboration avec le service instructeur de la commune,

III. La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires :

- Les emplacements réservés existants au PLU ont été définis au regard des objectifs et projets qui existaient il y a une dizaine d'années. Il apparaît désormais nécessaire de réinterroger cette liste et les servitudes apparaissant sur le plan graphique afin de tenir compte des projets et

acquisitions qui ont été réalisés depuis lors. Il s'agira donc d'effectuer un toilettage des emplacements réservés, par la création ou la suppression de certains d'entre eux.

- Les différentes évolutions législatives ont généré des changements concernant le régime accordé aux constructions d'habitations situées dans les zones agricoles. Le sous-zonage des zones A1 et N1 n'a plus de fondements, les constructions seront intégrées à la zone Agricole (A) et Naturelle (N) et une règle sera définie pour encadrer l'évolution des constructions existantes.
- Le PLU en vigueur ouvre la possibilité aux bâtiments de pouvoir changer de destination s'ils sont identifiés sur le document graphique ou situé dans un zonage A1 ou N1. Ces sous zonage étant supprimé, il convient d'identifier l'ensemble des bâtiments pouvant changer de destination afin de répondre aux différents projets qui concerneraient ces bâtiments et faciliter leur réhabilitation.

1. L'aménagement de la zone AU2 « En Roussel »

a) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs de « en Roussel » et « au Cammas » se situent à l'Ouest du noyau urbain entre le chemin du Moulin, la route d'Odars et la RD 54. Le site est actuellement cultivé.

Ces secteurs ont été identifiés dans le PLU de 2013 comme les sites privilégiés de développement à mettre en lien avec les lotissements aménagés sur les dernières décennies. L'urbanisation de ces deux secteurs engendre le doublement de la superficie du Village et il convient d'être volontariste sur les choix d'aménagement de ces secteurs afin d'accompagner un développement harmonieux et progressif du village.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le PLU de 2013 ne permet pas de répondre aux objectifs communaux. En effet, il apparaît que seule la desserte routière est règlementée ainsi que le maillage piéton. La commune souhaite modifier cette OAP en ajoutant des principes d'aménagement paysagers, de phasage à l'urbanisation au sein des zones AU2 et AU3, de typologies de logements, d'adaptation à la pente,

L'enjeu est de définir un véritable quartier convivial pour les nouveaux habitants en facilitant son intégration dans l'environnement. La commune a souhaité définir de nombreux principes d'aménagement afin de guider au maximum l'urbanisation de ces secteurs d'extension.

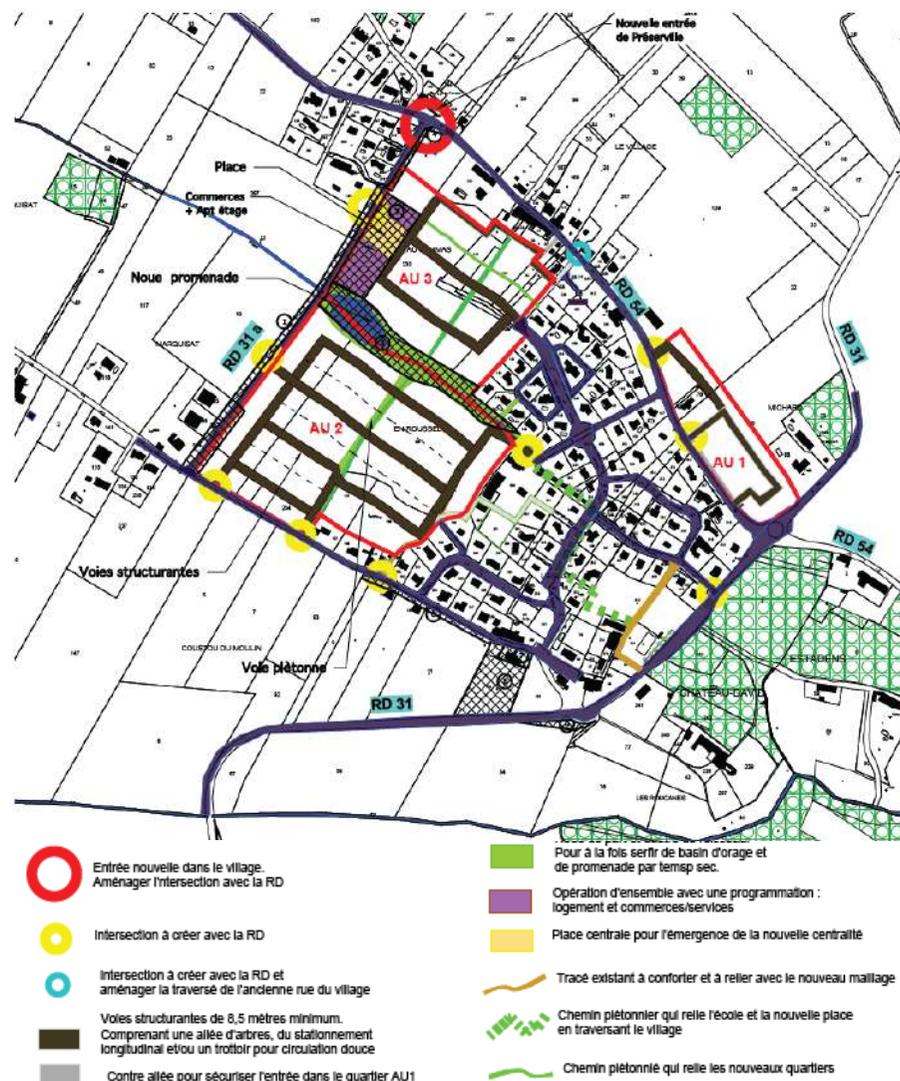


Figure 15 : photographies du site, source Paysages 03/2020

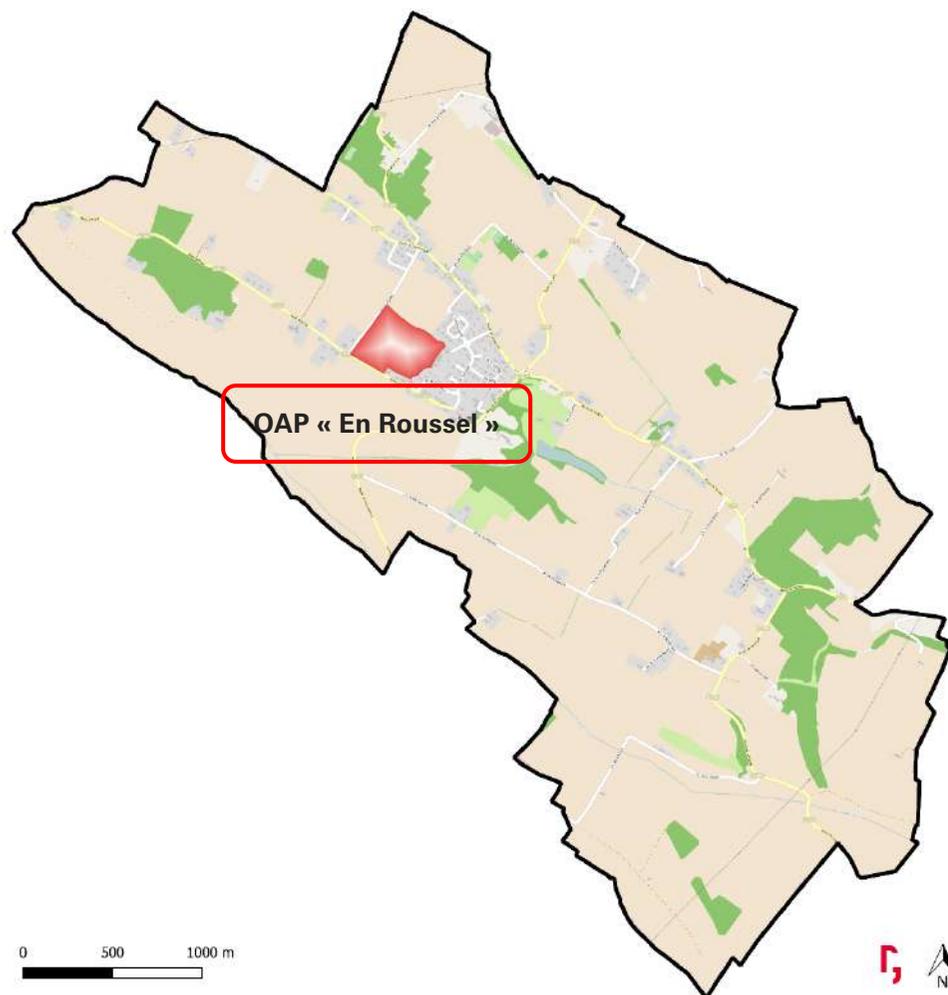


Figure 16 : localisation de l'opération d'aménagement, réalisation Paysages



Figure 17 : Photographies du site, source : Paysages

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement des quartiers En Roussel et Au Cammas s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Le décloisonnement et le maillage des différents quartiers, notamment la création de liens avec les espaces situés à l'Est de l'opération et au Nord via une sécurisation des déplacements piétons,
- Le traitement et la qualification de l'entrée de quartier avec une approche paysagère des points d'accroche et de connexion avec la route d'Odars,
- Le traitement des transitions urbaines et des coutures avec les quartiers avoisinants et le contexte agricole par une végétalisation des limites de l'opération,
- L'optimisation d'un foncier stratégique par la densification et la conception d'un projet plus dense que les espaces périphériques grâce à une diversité de formes urbaines et de typologies de logements composant le quartier,
- L'aménagement d'un quartier agréable à vivre offrant des aménités architecturales et paysagères atténuant l'impact du contexte routier et de la densité,
- L'accompagnement à la mixité sociale et urbaine par la diversification des typologies de logements,
- La limitation de l'impact du quartier sur l'environnement par une végétalisation importante contribuant aux continuités écologiques et la gestion des eaux de ruissellement in situ,
- Le développement du maillage de circulations douces en connexion avec le tissu urbain périphériques, afin de faciliter l'accès à l'espace paysager central en lien avec le ruisseau.



Figure 18 : Enjeux du projet, réalisation : Paysages



Le projet retenu par les élus s'appuie, d'une part sur le développement d'une trame paysagère au cœur des deux sites qui structure les espaces de détente du site et un maillage de circulations douces sécurisées, et d'autre part sur la constitution de formes urbaines accompagnant une diversité de typologies d'habitat.

En effet, il est attendu sur le quartier :

- De l'habitat en petit collectif (ou semi collectif) sur 2 niveaux constitué de plusieurs bâtiments d'environ huit logements chacun, cette forme pourra accompagner l'offre attendue sur les espaces de plus forte densité, elle est propice à la constitution d'une offre locative et sociale,
- De la maison de ville inspirée de l'habitat traditionnel des centres-bourgs, notamment caractérisée par une implantation sur 2 niveaux proches de la voie préservant les espaces d'agrément en arrière de parcelle, l'implantation en limite séparative latérale est recherchée, les maisons peuvent être groupées par 2 ou plus sur des parcelles en lanière d'une dizaine de mètres de large sur 20 à 30 m de profondeur,
- Des lots libres de constructions sur des fonciers plus importants (> à 600 m² en moyenne) et plus larges pour s'adapter à des projets moins contraints.

Ces typologies d'habitat visent à répondre à différentes étapes des parcours résidentiels des ménages déjà installés sur le territoire ou souhaitant s'implanter sur la commune, en constituant une offre propice au développement du parc locatif et social.

La desserte du site est assurée par la route d'Odars RD 70, pour des raisons de sécurité routière les accès sur la route du Moulin ont été exclus, le maillage piéton est assuré en dehors du réseau routier et se connectera sur les circulations douces existantes ou programmées.

Il est à noter que même si la modification à pour objectif de fermer à l'urbanisation la zone « Au Cammas », la commune a porté sa réflexion sur l'ensemble du secteur (zone AU2 et AU3 compris) afin de définir un aménagement cohérent dans son ensemble.



Maison de ville



Figure 19 : Exemple de réalisation à Lagardelle-sur-Lèze et à Fourquevaux, source : CAUE31 et Pixicity



Habitat intermédiaire

Collectif



Figure 20 : Exemple de réalisation à Saint-Clar et à Fourquevaux, source : Paysages et Pixicity



Figure 21 : aménagement possible des secteur « En Roussel » et « Au Cammas », réalisation Paysages



Au final, il est attendu sur le site de 11.8 entre 150 et 180 logements, dont 10 % de logements à caractère social (location ou accession) pour accompagner la densité et la mixité sociale sur la commune, et assurer l'intégration des recommandations et prescriptions du SCOT Lauragais.

Pour assurer la cohérence dans l'aménagement du quartier et l'atteinte des objectifs, plusieurs opérations d'ensembles sont demandées sur le site et l'urbanisation au coup par coup est proscrite.

Orientation d'aménagement et de programmation : schéma OAP « En Roussel »

ORGANISATION :

- L'existant :**
- Réseau routier
 - Réseau piéton
 - Équipements publics
 - Ruisseau d'En Burgade et milieux associés
- Le projet :**
- Périmètre de l'OAP
 - Voie type « partagée » à créer
 - Liaison douce à aménager
 - Frange paysagère à planter
 - Espace vert paysagé à aménager
 - Plantation d'essences locales à réaliser

DENSITÉ :

- 15 à 20 logements / ha → logement de type intermédiaire ou petit collectif
- 12 à 15 logements / ha → logement de type maison de ville
- 10 à 12 logements / ha → logement de type lot libre

OBJECTIFS :

- Surface aménagée : 11,8 ha
- Nombre de logements attendus : entre 150 et 180 logements
- Mixité sociale : 10 % soit 15 à 18 logements à caractère social (location ou accession) situés sur les sous-secteurs AU2b, AU2e et AUJ (environ 5 logements par phase)
- Densité moyenne brute : 15 logements /ha

MODALITE D'URBANISATION :

- 6 opérations d'ensemble couvrant les sous-secteurs AU2a, AU2b, AU2c, AU2d, AU2e, AU2f



Figure 22 : Schéma de l'OAP opposable, réalisation Paysages

Enfin l'intégration du quartier dans son environnement, au-delà des dispositions sur les constructions, fera l'objet d'un traitement végétalisé de toutes les limites, notamment pour assurer une gestion soignée de l'interface avec les espaces urbanisés périphériques et accompagner une entrée de ville qualitative et la transition progressive de l'urbanisation.

Au regard de la superficie importante du site, une programmation de l'urbanisation a été définie sur une temporalité de 12 ans afin de permettre à la commune de mettre en cohérence ses équipements et l'accueil envisagé de nouveaux habitants :

SECTEUR ET SOUS-SECTEUR	ECHÉANCE	SURFACE AMÉNAGÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS
AU2a	2022/2024	2.34 ha	25 à 30
AU2b	2024/2026	2.00 ha	25 à 30
AU2c	2026/2028	2.30 ha	25 à 30
AU2d	2028/2030	1.47 ha	25 à 30
AU2e	2030/2032	2.15 ha	30 à 35
AU2f	2032/2034	1.54 ha	20 à 25

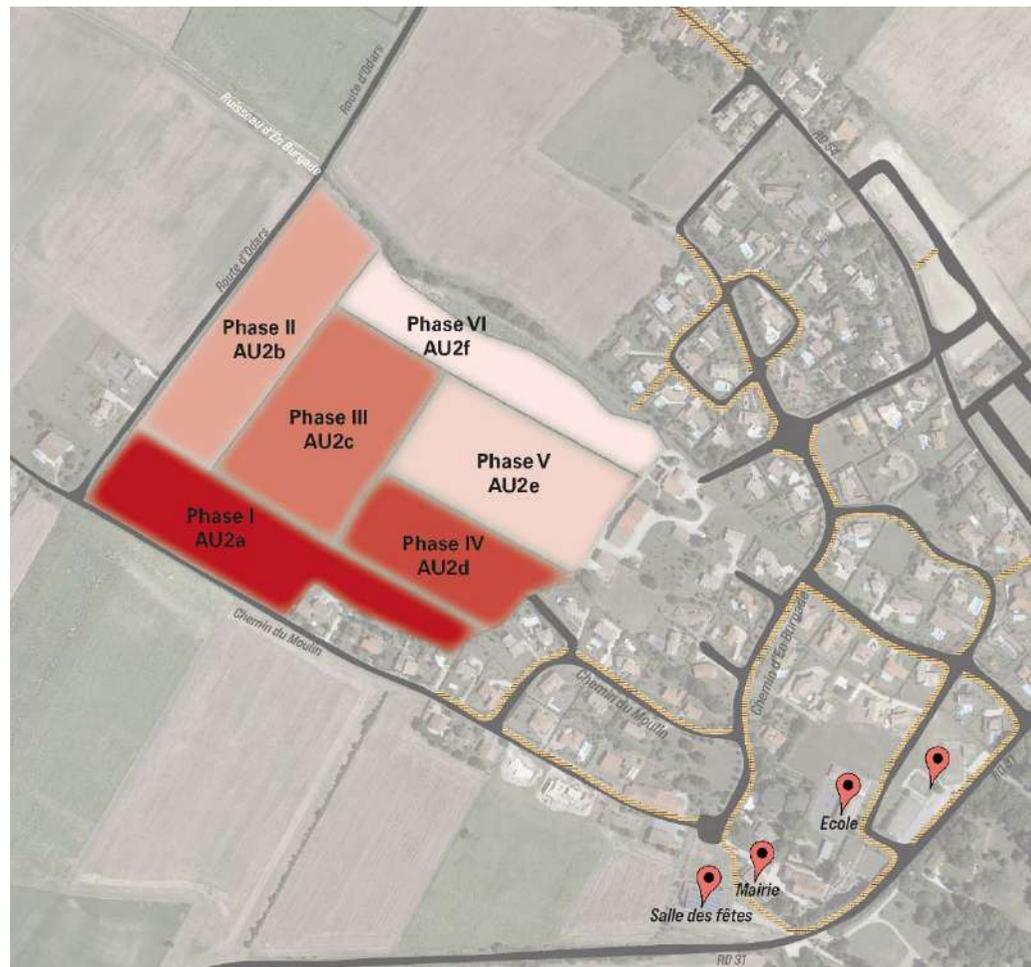


Figure 23 : Phasage à l'urbanisation, réalisation : Paysages

Le phasage de la zone AU2 a fait l'objet d'une véritable réflexion en collaboration avec les propriétaires fonciers de la zone. Les propriétaires ont acté en réunion le principe d'un projet d'ensemble.



b) Le règlement écrit

Le règlement en vigueur comporte des dispositions réglementaires concernant les zones AU à vocation d'habitat ouvertes à l'urbanisation qu'il convient d'adapter au regard des nouvelles orientations d'aménagements prévues et du retour d'expérience des élus.

Le règlement est modifié comme suit pour modifier les dispositions réglementaires de la zone AU et faciliter l'urbanisation de ces secteurs :

Occupations et utilisations des sols :

Le secteur est concerné par une pente de 8 %, cependant, le règlement interdit les affouillements et exhaussement des sol pouvant contraindre fortement les projets de construction. Il a donc été choisi de les autoriser mais en les encadrant afin d'éviter les dérives et l'intervention trop importante sur le terrain naturel.

Les modalités d'urbanisation du secteur sont définies au regard de l'OAP et des objectifs qu'elle poursuit. Ainsi une opération d'ensemble pour chaque secteur est privilégiée afin d'accompagner une urbanisation cohérente du site. De même, les objectifs de mixité sociale portés dans le cadre de l'OAP sont repris et précisés pour les rendre opposables en termes de conformité.

« ARTICLE AU - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits dans les zones AU :

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les caravanes isolées,
- Les parcs d'attractions,
- Les constructions industrielles,

- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves et des matériaux de toutes sortes,
- ~~- Les affouillements et exhaussements du sol,~~
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les établissements et installations classées hormis celles autorisées dans l'article 2,
- Les entrepôts hormis ceux autorisées dans l'article 2,

ARTICLE AU - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU.

La zone AU1 est constructible immédiatement au fur et à mesure de réalisation des réseaux. L'urbanisation de la zone AU2 et ~~AU3~~ sera autorisée selon les modalités d'ouverture à l'urbanisation suivantes (Art. R151-20 du CU) et conformément à l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- Secteurs AU2a, AU2b, AU2c, AU2d, AU2e, AU2f : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque le secteur.

~~Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et devront se dérouler suivant la hiérarchisation suivante :~~

- ~~- La zone AU2 sera ouverte à l'urbanisation sous réserve que la zone soit desservie par un réseau d'eau potable en capacité~~



~~suffisante et lorsque le nombre de permis de construire délivrés représentera 50 % de la superficie de la zone AU1.~~

~~La zone AU3 sera ouverte à l'urbanisation sera ouverte à l'urbanisation sous réserve que la zone soit desservie par un réseau d'eau potable en capacité suffisante et lorsque le nombre de permis de construire délivrés représentera 80 % de la superficie de la zone AU2.~~

Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

Les constructions à usages d'entrepôts ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

Les opérations *devront être compatibles avec les objectifs de production de logements social figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation* ~~d'une surface de plancher constructible supérieure ou égale à 500 m² devront réaliser un pourcentage de 20 % en catégorie de logements définie dans le respect des objectifs de mixité sociale.~~

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

Dans le cas de la réalisation de déblais et remblais, le traitement du dénivelé sera :

- De type talus enherbé : dans ce cas la mise en place d'une ou plusieurs nappes géotextiles ou géogrilles à la base du remblai sera réalisée, des essences à racines profondes seront à utiliser,
- De type platelage bois ou gabion dont la hauteur de dépassera pas 1m, dans ce cas une haie d'essences locales sera obligatoirement réalisée en bordure.

Réseaux et voiries :

Les conditions d'aménagement et de desserte des constructions visent à assurer la continuité avec les dispositions de la zone urbaine et le développement d'un maillage routier et modes doux tels que défini dans les OAP.

Cette démarche de développement de la trame viaire et piétonne participera à l'intégration du nouveau quartier dans le tissu existant et s'inscrit dans la continuité des aménagements déjà réalisés et dans le parachèvement du maillage en projet identifié par les emplacements réservés, notamment vers la liaison piétonne au bord du Ruisseau d'En Burgade.

ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : *plate-forme minimale 3,50 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m; (cf. annexe)* ; ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.



~~Les voies structurantes (celles figurants dans les orientations d'aménagement) seront de 8,5 mètres minimums d'emprise publique. L'emprise comprendra une chaussée, un alignement d'arbres de moyens jets, un piétonnier cyclable et/ou du stationnement longitudinal. L'éclairage public quand il existe devra utiliser des dispositifs permettant de limiter la consommation.~~

Le principe de composition des voies à créer et de développement du réseau de liaisons douces, ainsi que leur organisation, devra assurer la compatibilité avec les dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Implantation et gabarit des constructions :

La forme urbaine dans ce nouveau quartier vise à assurer la cohérence avec celle de zones urbaines aménagées et à la structuration d'espaces offrant des alternatives à la maison individuelle omniprésente sur le territoire pour offrir des logements répondant à toutes les trajectoires résidentielles.

Les règles encadrant la forme urbaine de la zone AU sont complémentaires aux dispositions prévues dans les OAP définissant notamment l'organisation du quartier et les densités attendues. La référence au calcul de la hauteur est homogénéisée à la sablière.

Une dérogation aux règles ci-après est accordée pour tous les équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics afin de pas bloquer des projets qui serait nécessaire pour la collectivité.

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans le cas d'un lotissement, où 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, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Pour toutes les voies existantes ou à créer la distance entre **au moins** un point de la façade des constructions et de l'espace public ou de la limite de l'emplacement réservé, doit être comprise entre ~~3~~ **5** mètres et 15 mètres.

Les annexes ~~(garages, piscine ...)~~ auront une implantation libre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques (distance comptée à partir de la limite du bassin).

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.



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, les règles édictées ne doivent pas être appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot issu de la division.

Les constructions doivent être implantées :

- ~~— Sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) ou~~
- ~~— au minimum à une distance égale à la demi hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sur au moins une des limites latérales.~~
- soit en limite séparative avec une hauteur à la sablière de 3 mètres maximum,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (à la sablière) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions implantées en limite séparative, la façade implantée sur chaque limite séparative ne pourra avoir une longueur supérieure à 8m.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives (distance comptée à partir de la limite du bassin). »

L'emprise au sol du quartier dans sa dimension globale est fixée dans l'OAP pour atteindre l'objectif global de 15 logements par hectare.

« ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

La densité des opérations devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). »

La hauteur des constructions assure la cohérence l'environnement paysager, ainsi la hauteur est construction est encadrée en fonction de la pente de l'opération.

Cette disposition assure également l'intégration du quartier dans son environnement, notamment au sein des espaces pavillonnaires proches dont une majorité des constructions sont de plain-pied.

« ARTICLE AU -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

~~La hauteur des constructions ainsi définies est limitée à 7 mètres.~~

La hauteur des constructions est limitée à :

- 5.5 mètres dans une bande de 100 mètres depuis la limite d'emprise depuis le chemin du Moulin telle que définie dans la coupe de terrain intégrée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- 7 mètres au-delà de cette bande de 100 mètres. »

Aspect et intégration des constructions :

Les objectifs poursuivis dans la définition des caractéristiques architecturales ont été :



- Le maintien des caractéristiques architecturales locales (toitures et façades),
- La limitation du recours aux références extra locales,
- La recherche de la cohérence avec les dispositions des espaces urbanisés,
- Le traitement qualitatif des limites avec les espaces publics et les espaces périphériques du quartier.

Des dispositions sur la réglementation des toitures ont été intégrée.

Les règles encadrant les clôtures ont été modifié pour mieux encadre les clôtures en lien avec l'espace public pour assurer une relation espace public/espace privé harmonieuse au sein des ensembles urbanisés et de leurs extensions.

« ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie.

Néanmoins la recherche architecturale pourra être autorisé et favorisé.

² Définition : Élément séparatif visuel entre deux habitations voisines (palissade, haie, treillis, ...).

Le choix des matériaux doit être effectué de façon à assurer une cohérence visuelle du paysage, de près comme de loin. Dans le cas particulier d'une recherche architecturale, la demande pourra être étudiée au cas par cas.

Façades :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

Les façades seront couvertes d'une couleur issue de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » annexée au règlement ou de la couleur du bâtiment existant. Toute couleur étant dans les teintes de la palette, sans être plus claire ou plus foncée que les couleurs les plus claires et les plus foncées de la palette, est autorisée.

L'utilisation du bois en façade est autorisée sous forme de bardage.

Les bardages métalliques sont autorisés dans la limite de 20 % maximum de chaque façade de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue ou en limite d'emprise publique

- *Les clôtures ne sont pas obligatoires,*
- *Les clôtures devront être constituées d'un soubassement maçonné enduit de la même teinte que la construction principale ; d'une hauteur 0,60 m maximum et surmonté d'un système à brise vue², occultant ou non qui ne sera pas de couleur blanche, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,*
- *La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.*



Pour les autres clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les clôtures devront être constituées :
 - o Soit d'une haie vive,
 - o Soit d'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive,
 - o Soit d'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit de 0,6 mètre maximum. Il pourra être surmonté d'un grillage simple. *Les murs seront enduits de la même teinte que la construction principale.*
- Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ...).
- Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toiture

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) d'aspect terre cuite ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être comprise entre 25 et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les couleurs des couvertures devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » située en annexe.

Les teintes foncées notamment de la gamme du noir et du gris sont proscrites.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la superficie de la toiture totale.

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, parties vitrées, toitures-terrasses, etc...) ainsi que les annexes de moins de 20 m² peuvent admettre des matériaux différents, à condition de garantir

une intégration harmonieuse dans l'ensemble et de reprendre la couleur de toiture du bâtiment principal. »

. »

Dans un souci d'anticipation de la gestion du stationnement dans les nouveaux quartiers, deux places par logement sont demandées au sein de la parcelle privative pour ne pas surcharger les espaces publics, auxquelles sont ajoutées des places mutualisées sur les espaces collectifs.

« ARTICLE AU -12 - STATIONNEMENT

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre au programme. Il sera de deux voitures minimum par logement.

Dans chaque opération, il est exigé, par tranche de 2 logements, une place de stationnement supplémentaire créée sur l'espace partagé.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone.

Il est demandé l'utilisation d'un revêtement non perméable pour les places de stationnement. »

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols pour des motifs écologiques et de ruissellement des eaux pluviales, une part de maintien des unités foncières en pleine terre est exigée sur toutes les unités foncières (30 % minimum).

« ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les espaces libres doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par tranche de 100 m².

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux seront à proscrire quand ils seront vus depuis les espaces publics.

Sur chaque unité foncière privative d'une superficie inférieure ou égale à 500 m², au moins 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre.

Sur chaque unité foncière privative d'une superficie supérieure à 500 m², au moins 50 % de l'unité foncière sera maintenu en espace de pleine terre. »

Réseaux techniques :

Dans un souci d'accompagnement de l'intégration paysagère des projets et d'anticipation des besoins, l'aménagement en sous-terrain des réseaux et le raccordement au haut débit sont demandés.

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

Demander aux aménageurs de prévoir les équipements qui permettront de mettre le raccordement au réseau électronique quand il sera présent.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone ...) doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des parcelles privatives.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements). »

c) Le règlement graphique

Afin de définir une urbanisation progressive de la zone AU2 « En Roussel », elle est subdivisée en six secteurs qui devront chacun faire l'objet d'une opération d'ensemble.



Figure 25 : Extrait du zonage avant modification, réalisation : Paysages

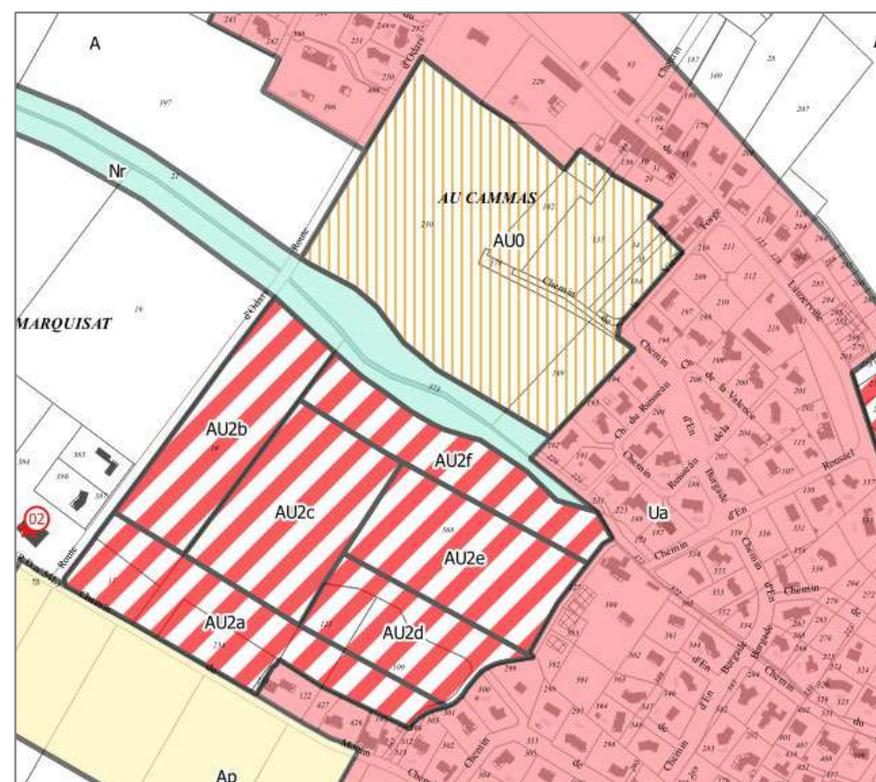


Figure 24 : Extrait du zonage après modification, réalisation : Paysages



2. La fermeture à l'urbanisation de la zone AU3

a) Le règlement

Au regard de la capacité de la voirie départementale, route d'Odars, il convient de fermer à l'urbanisation la zone AU3 « Au Cammas ». Avec l'aménagement de la zone AU2 « En Roussel », entre 150 et 180 nouveaux logements vont être aménagés, soit un trafic journalier supplémentaire de 300 à 360 nouveaux véhicules. En effet, chaque ménage dispose aujourd'hui de minimum deux véhicules.

La commune est d'ores et déjà engagée dans une réflexion sur la sécurisation des déplacements sur le territoire avec le réaménagement de la RD 54. Cette réflexion devra être poursuivie afin de requalifier la route d'Odars afin qu'elle soit en capacité d'accueillir une urbanisation plus importante avec l'ouverture de la zone AU3 « Au Cammas ».

La fermeture à l'urbanisation de la zone « Au Cammas » permet également d'affirmer la volonté de progressivité de l'urbanisation du Village souhaité par la commune. En effet, l'aménagement des deux zones AU prévu dans le PLU de 2013 nécessite l'évolution des équipements publics, notamment scolaire, pour faire face à l'accueil de nouveaux ménages. Ainsi, la fermeture de la zone permet à la commune de faire évoluer ses infrastructures pour ensuite accueillir ses familles dans des conditions convenables.

La zone AU3 « Au Cammas » est donc classé en zone AU0 fermé à l'urbanisation qui ne pourra être ouverte que par voie de modification ou de révision générale du Plan Local d'urbanisme.

Le règlement écrit du PLU doit donc évoluer pour intégrer des dispositions réglementaires à cette zone AU0 afin d'interdire toutes nouvelles constructions sur ce site.

« Dispositions applicables à la zone AU0

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU0 correspond au secteur « Au Cammas » à destination dominante habitat.

Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation dès que tous les équipements publics d'infrastructure seront réalisés et ceci conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE AU0 - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU0-2

ARTICLE AU0 - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction nouvelle est interdite dans les zones AU0, quel qu'en soit l'usage, sauf le cas échéant, pour les équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

ARTICLE AU0 - 3 jusqu'à L'ARTICLE AU0 -14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé. »

b) Le zonage

Suite à la fermeture de la zone de la zone AU3 « Au Cammas », elle est renommée en zone AU0, fermée à l'urbanisation.



Figure 28 : Extrait du zonage en vigueur, réalisation : Paysages



Figure 27 : Extrait du zonage modifié, réalisation Paysages

3. L'adaptation des dispositifs règlementaires des tissus urbanisés

a) L'emprise au sol

Le tissu urbain pavillonnaire de Préserville est en partie composé de parcelles de grande taille en raison d'anciennes contraintes (tailles minimales de parcelles et assainissement non-collectif).

Il se traduit aujourd'hui par un potentiel important de division parcellaire, la municipalité souhaite encadrer la densification des tissus urbains existants. En raison des zones actuellement urbanisables et des règles d'urbanisme en vigueur, le tissu urbain existant pourrait largement se densifier et entraîner des problèmes en termes de desserte en réseau et d'accessibilité.

La création des deux lotissements a permis la construction de près de 50 nouvelles habitations permettant une croissance démographique importante sur le territoire. Cependant, les équipements communaux, en particulier scolaires, arrivent à saturation. La commune n'est plus en mesure d'absorber l'arrivée massive de population et souhaite définir une programmation de son urbanisation.

L'encadrement de la diversification a également pour objectif de canaliser l'évolution du tissu urbain afin de préserver le cadre de vie rural du village de formes urbaines trop denses.

Un travail de simulation d'emprise au sol a été effectué sur un secteur en zone Ua et un secteur en zone Ub de la commune afin de déterminer l'emprise qui permettrait l'évolution du tissu sans une trop grande densification.

Une emprise de 30% a été retenue pour la zone Ua et 15 % pour la zone Ub permettant de densifier le tissu urbain tout en restant soutenable pour la commune.

Depuis un an, les élus ont constaté que la volonté de division parcellaire se fait de plus en plus forte sur la commune. Les lotissements aménagés dans les 2000 ont une population en cours de mutation, il est observé que lors d'une vente, le propriétaire recherche la valorisation de son foncier par division parcellaire.

Il est à noter que lors d'une réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées dans le cadre de la modification, les gestionnaires de réseaux (électricité et eaux) ont indiqué que les divisions parcellaires sont de plus en plus fréquentes sur le secteur du Lauragais, pouvant entraîner des difficultés de desserte à court et moyen terme.

La pression foncière se faisant de plus en plus sentir sur le territoire communal et souhaitant accompagner le maintien du cadre paysager de la commune, les élus souhaitent modifier les coefficients d'emprise au sol des zones urbaines pour permettre sa densification mais de façon durable et soutenable pour le territoire et ces habitants.

La zone UA

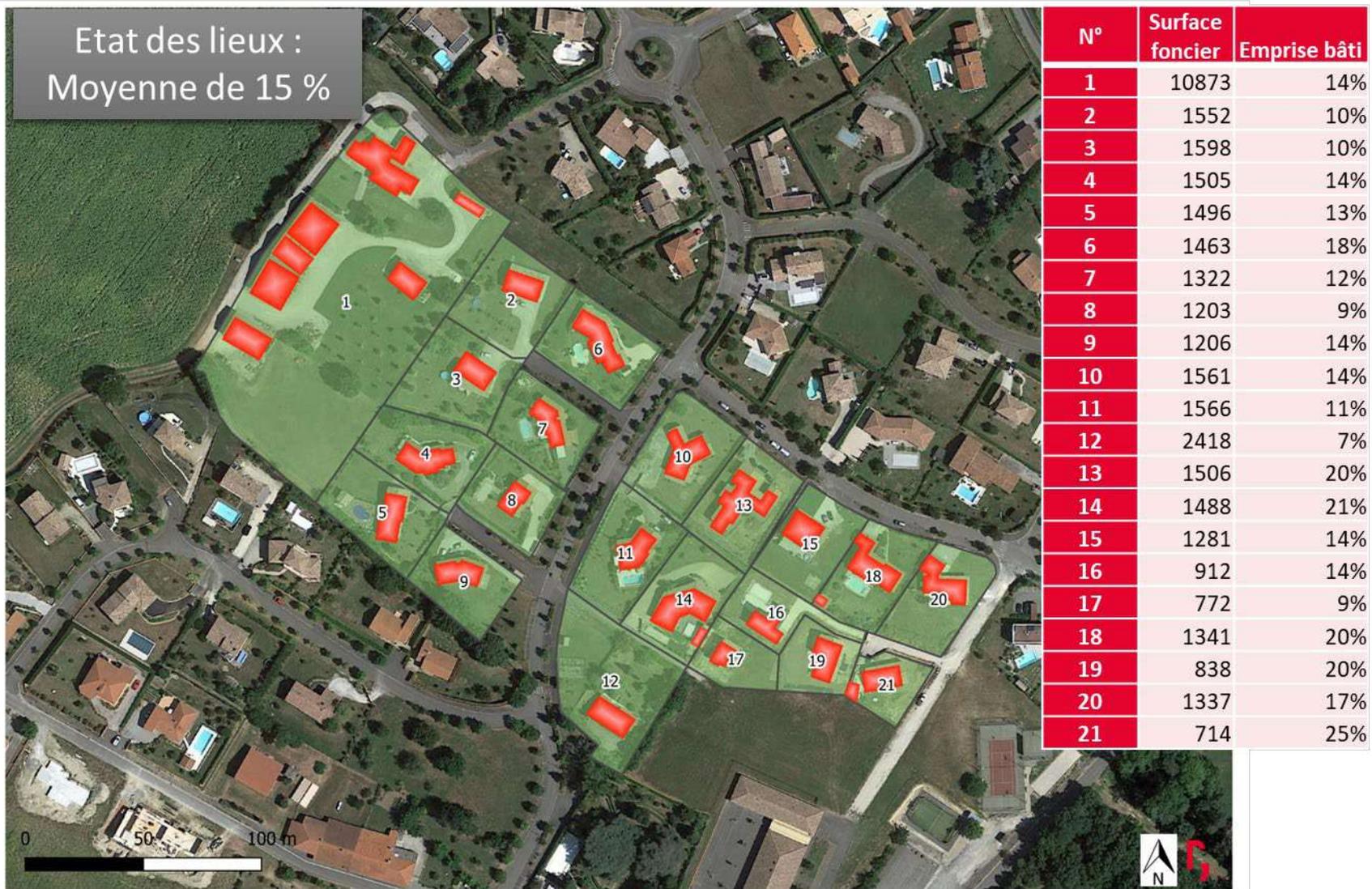


Figure 29 : Situation existante d'un secteur en zone Ua, réalisation : Paysages

N°	Surface foncier	Surface bâtie	Simulation à 50 %		Simulation à 30 %		Simulation à 20 %	
			Surface bâtie possible	Solde	Surface bâtie possible	Solde	Surface bâtie possible	Solde
1	10873	1471	5436,5	3966	3261,9	1791	2174,6	704
2	1552	152	776	624	465,6	314	310,4	158
3	1598	160	799	639	479,4	319	319,6	160
4	1505	211	752,5	542	451,5	241	301	90
5	1496	187	748	561	448,8	262	299,2	112
6	1463	264	731,5	468	438,9	175	292,6	29
7	1322	160	661	501	396,6	237	264,4	104
8	1203	112	601,5	490	360,9	249	240,6	129
9	1206	170	603	433	361,8	192	241,2	71
10	1561	226	780,5	555	468,3	242	312,2	86
11	1566	176	783	607	469,8	294	313,2	137
12	2418	177	1209	1032	725,4	548	483,6	307
13	1506	305	753	448	451,8	147	301,2	-4
14	1488	315	744	429	446,4	131	297,6	-17
15	1281	176	640,5	465	384,3	208	256,2	80
16	912	132	456	324	273,6	142	182,4	50
17	772	73	386	313	231,6	159	154,4	81
18	1341	267	670,5	404	402,3	135	268,2	1
19	838	168	419	251	251,4	83	167,6	0
20	1337	230	668,5	439	401,1	171	267,4	37
21	714	182	357	175	214,2	32	142,8	-39

Figure 30 : Simulation de différente emprise au sol sur le secteur en zone Ua, réalisation : Paysages

La zone UB

Etat des lieux :
Moyenne de 10 %



Figure 31 : Situation existante d'un secteur en zone Ub, réalisation : Paysages

N°	Surface foncier	Surface bâtie	Simulation à 50 %		Simulation à 20 %		Simulation à 15 %	
			Surface bâtie possible	Solde	Surface bâtie possible	Solde	Surface bâtie possible	Solde
1	7978	269	3989	3720	1595,6	1327	1197	928
2	1232	191	616	425	246,4	55	185	-6
3	1191	249	595,5	347	238,2	-11	179	-70
4	1173	192	586,5	395	234,6	43	176	-16
5	1164	124	582	458	232,8	109	175	51
6	1746	267	873	606	349,2	82	262	-5
7	3695	150	1847,5	1698	739	589	554	404
8	3451	338	1725,5	1388	690,2	352	518	180
9	1544	156	772	616	308,8	153	232	76
10	1553	211	776,5	566	310,6	100	233	22
11	4895	317	2447,5	2131	979	662	734	417
12	2472	256	1236	980	494,4	238	371	115
13	2470	192	1235	1043	494	302	371	179
14	4945	190	2472,5	2283	989	799	742	552
15	2700	192	1350	1158	540	348	405	213
16	2448	213	1224	1011	489,6	277	367	154
17	3983	500	1991,5	1492	796,6	297	597	97

Figure 32 : Simulation de différente emprise au sol sur le secteur en zone Ub, réalisation : Paysages



L'article 9 de la zone Urbaine (U) est donc modifié comme suit pour modifier le coefficient d'emprise au sol :

« ARTICLE U - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

~~Zone Ua et Ub CES=50%~~

Zone Ua

L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines et terrasses non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Zone Ub

L'emprise au sol maximale est fixée à 15 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines et terrasses non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Pour toutes les zones :

50 m² d'emprise au sol supplémentaire est autorisé (extensions et annexes comprises) :

- Dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle,*
- Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entraînerait le dépassement du seuil fixé par la règle. »*

Les piscines et terrasses non couvertes sont exclues du calcul de l'emprise au sol.



b) La qualité architecturale

- 1- Forte d'un retour d'expérience sur son document d'urbanisme de 8 ans, la commune souhaite intervenir sur les dispositions encadrant l'aspect des constructions en zone urbaine. En effet, certaine construction aménagée récemment s'intègre difficilement dans le paysage.

Ainsi, afin de renforcer la cohérence architecturale du tissu urbain, l'aspect des nouvelles constructions sera davantage encadré. La mobilisation de la palette des matériaux du Midi-Toulousain » assure l'utilisation de matériaux locaux. L'article 11 de la zone U est modifié :

« ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les porteurs de projet ~~devront~~ pourront s'inspirer de la charte paysagère et architecturale du Lauragais.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés.

- *Les constructions et installations liées à la climatisation ne sont*

autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

- *Sur les immeubles collectifs, il ne sera autorisé qu'une seule antenne ou parabole.*

Les principes suivants devront être respectés :

- *Simplicité des formes, harmonie des volumes et des couleurs*
- *Accord avec les constructions avoisinantes et intégration dans le site*

Les façades seront couvertes d'une couleur issue de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » annexée au règlement ou de la couleur du bâtiment existant. Toute couleur étant dans les teintes de la palette, sans être plus claire ou plus foncée que les couleurs les plus claires et les plus foncées de la palette, est autorisée.

L'utilisation du bois en façade est autorisée sous forme de bardage.

Les bardages métalliques sont autorisés dans la limite de 20 % maximum de chaque façade de la construction.

Clôtures

Les clôtures sur rue ou en limite d'emprise publique

- *Les clôtures ne sont pas obligatoires,*
- *Les clôtures devront être constituées d'un soubassement maçonné enduit de la même teinte que la construction principale ; d'une hauteur 0,60 m maximum et surmonté d'un*



système à brise vue³, occultant ou non, qui ne sera pas de couleur blanche doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,

- *La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.*

Pour les autres clôtures :

- *Les clôtures ne sont pas obligatoires.*
- *Les clôtures devront être constituées :*
 - o *Soit d'une haie vive,*
 - o *Soit d'un grillage simple doublé ou non d'une haie vive,*
 - o *Soit d'un mur en bois, brique, pierre ou matériaux enduit de 0,6 mètre maximum. Il pourra être surmonté d'un grillage simple. Les murs seront enduits de la même teinte que la construction principale.*
- *Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..).*

Dans tous les cas la clôture n'excédera pas 1,6 mètre de hauteur.

Toiture

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) d'aspect terre cuite ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être comprise entre 25 et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

³ Définition : Élément séparatif visuel entre deux habitations voisines (palissade, haie, treillis, ...).

Les couleurs des couvertures devront être issues de la « palette des matériaux du Midi-Toulousain » annexée au règlement.

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de la superficie de la toiture totale.

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, parties vitrées, toitures-terrasses, etc...) ainsi que les annexes de moins de 20 m² peuvent admettre des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble et de reprendre la couleur de toiture du bâtiment principal. »

- 2- Actuellement, aucune dispositions réglementaires ne réglementent les clôtures en zone agricole. La présente modification est l'occasion d'intervenir sur ce point en s'inspirant des règles de la zone naturelle :

« ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au



site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Les terrassements devront être minimum pour ne pas marquer le paysage de façon trop brutale.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures devront être constituées :

- Soit d'une haie vive,*
- Soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive avec la possibilité d'une maçonnerie de 0,2m.*

Dans tous les cas, il y aura une harmonie entre tous les éléments qui composent la clôture (poteaux, portails ..). La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur. »



c) Diverses adaptations du règlement écrit

Généralités :

En référence aux dispositions de la zone U et AU, pour faciliter l'application du règlement, la palette des matériaux du midi-toulousain est ajoutée aux dispositions générales.

Dérogation et exception :

La commune a travaillé en étroite collaboration avec le service instructeur afin de faire évoluer son règlement et ainsi faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme.

De manière générale, il est ajouté à l'ensemble des articles 6, 7, 8, 10 et 11 une dérogation pour les équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics. En effet, la commune a dû engager une modification simplifiée de son PLU afin d'autoriser la construction d'un château d'eau en zone Agricole et dont la hauteur ne respectait pas la règle écrite. Afin de ne pas se retrouver dans ce genre de situation, l'ensemble des équipements et infrastructure nécessaire à la collectivité ne sont pas soumises aux règles d'implantation, de volumétrie, de hauteur ou d'aspect. A titre d'exemple :

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics. »

Le règlement définit des conditions d'implantation et de hauteur pour les constructions. Il convient d'autoriser des implantations ou des hauteurs différentes pour les bâtiments existants ne répondant pas à la règle écrite toujours dans un souci de faciliter la délivrance des autorisations d'urbanisme :

« ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Des hauteurs différentes pourront être autorisées :

- *Dans le cas de l'extension et de l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si la situation du bâtiment existant en matière de hauteur est conservée,*
- *Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité de hauteur avec les constructions contiguës. »*

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

Ces règles ne sont pas applicables dans le cas de l'extension et l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle. »

L'article U2 permet la création d'entrepôts de 100 m² ainsi que la réhabilitation des bâtiments agricoles. Il convient de compléter la règle pour autoriser l'extension des entrepôts d'une superficie supérieure à 100 m² et l'extension des bâtiments agricoles.



« ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Toutes les constructions devant être démolies seront soumises à l'obtention du permis de démolir.
- La surface des entrepôts sera au maximum de 100m² d'emprise au sol,
- L'extension des entrepôts est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à condition qu'elle ne crée pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- Les clôtures seront soumises à autorisation.
- Les bâtiments agricoles existants dans la zone pourront être réhabilités. + extension sans nuisance
- L'extension des bâtiment agricoles existants est autorisée à condition qu'elle ne crée pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).
- 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. »

Accès et voirie :

Les dispositions réglementaires concernant la voirie imposent la réalisation d'une plate-forme minimale de 3.5 m et une hauteur sous porche de 3.5 m afin d'être adapté aux véhicules de lutte contre l'incendie. Cependant, depuis la rédaction du règlement, les préconisations du Service Département d'Incendie et de Secours (SDIS) ont évolués. Ainsi la règle est modifiée pour intégrer ces nouvelles préconisations qui sont ajoutées en annexe du règlement écrit :

« ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : ~~plate-forme minimale 3,50 m, hauteur minimale sous porche 3,50 m;~~ (cf. annexe) ainsi qu'à l'approche des engins de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse devront permettre un retournement adapté au trafic. »

Implantation :

Les articles 6 et 7 de la zone Urbaines sont modifiés pour faciliter leur compréhension et réglementer l'implantation des bassins de piscines.



L'article 8 est modifier pour règlementer la distance entre deux habitations sur une même propriété.

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

Zone Ua

- 1 - Pour les voies communales et départementales existantes et à créer *au moins un point de la façade des constructions doit être implanté ;*
 - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé ;
 - soit avec un retrait ~~maximal de~~ *de 4 à 15 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.*
- 2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :
 - Soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques autres.
 - Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions existantes et voisines ne permettent pas cette implantation.
 - *Soit, dans le cas de l'extension, de la reconstruction, de la surélévation et l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,*
 - *Soit, dans le cas où la construction projetée compose une continuité d'implantation avec les constructions contiguës.*

Zone Ub

- 1 - Pour les voies communales et départementales existantes et à créer ~~les un point de la façade de la construction doit être implanté~~ avec un retrait ~~maximal de~~ *de 4 à 15 mètres par rapport aux emprises publiques ou de la limite de l'emplacement réservé.*

Les annexes ~~(garages, piscine...)~~ auront une implantation libre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des voies et emprises publiques (distance comptée à partir de la limite du bassin).

- 2 - Des implantations différentes pourront être autorisées
 - *Soit pour ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics, ou pour des raisons techniques,*
 - *Soit si cet alignement ne peut être défini ou lorsque la forme ou la situation de la parcelle et des constructions existantes et voisines ne permettent pas cette implantation,*
 - *Soit dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments à la date d'approbation du PLU, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,*
 - *Soit, dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions contiguës,*

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

Zone Ua

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales),
- Soit au minimum à 3 mètres.



Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives (distance comptée à partir de la limite du bassin).

Zone Ub

Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales).

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres des limites séparatives (distance comptée à partir de la limite du bassin).

ARTICLE U - 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non-réglé

Une distance d'au moins 6 mètres est demandé entre deux habitations principales sur une même unité foncière. »

Stationnement

Enfin, des changements de destination ou réhabilitation de constructions ayant lieux dans le tissu urbain, il est demandé que le stationnement soit calibré aux besoins nouveaux.

« ARTICLE U -12 - STATIONNEMENT

En cas de changement de destination ou réhabilitation, les stationnements prévus devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet.

Pour chaque construction, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être de deux voitures minimum.

Dans l'espace public, il doit correspondre aux besoins de la fréquentation du public admises dans la zone. »

Réseaux techniques :

Dans un souci d'accompagnement de l'intégration paysagère des projets et d'anticipation des besoins, l'aménagement en sous-terrain des réseaux et le raccordement au haut débit sont demandés.

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

Sauf impossibilité technique, les réseaux électriques et de téléphone sont réalisés en souterrain, que ces réseaux doivent être intégrés à la construction : façade, mur de clôture

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements). »

4. La réalisation de quelques évolutions mineures complémentaires

a) L'évolution des emplacements réservés

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés qui doivent évoluer pour répondre aux objectifs communaux :

- La création d'une liaison douce entre la commune de Préserville et le chemin Toulousain (Baziège-Toulouse) présent sur la commune Auzielle pour participer à la découverte du territoire,
- La création d'un arrêt de bus le long de la RD 54 qui s'inscrit dans les travaux engagés par la commune de requalification et d'aménagement de cette route départementale.
- La suppression de l'emplacement réservé n°2 dédié à la création d'une opération de commerces et services : l'urbanisation de la zone AU3 « Au Cammas » sur lequel était envisagé cette opération ne pourra intervenir après 2034, hors les besoins en commerces et services sont réels et doivent être satisfait avant cette date. La commune souhaite aujourd'hui réinvestir le bâti communal de l'ancienne salle des fêtes en bordure de la RD 54 pour mener à bien ce projet de création de commerces et services. Une réflexion en partenariat avec le CAUE est engagée.
- Un permis de construire a été délivré pour la construction d'une nouveau château d'eau sur la commune, ainsi, l'emplacement réservé ne trouve plus son utilité.

Les prescriptions surfaciques représentées sur la cartographie du zonage ainsi que le tableau des emplacements réservés sont modifiés comme suit :

Tableau des emplacements réservés avant modification

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement de la roue pour aménagement	Commune	7 684
2	Opération commerce/habitat	Commune	10 977
3	Création d'une noue praticable pour le piéton	Commune	15 301
4	Sécurisation routière intersection	Commune	220
5	Création de parking	Commune	2 319
6	Création de parking	Commune	1 201
7	Création de parking public	Commune	8 453
8	Sécurisation routière	Commune	1 103
9	Château d'eau	SMEA	2 656
10	Sécurisation routière	Commune	765
11	Sécurisation routière	Commune	2 296

Tableau des emplacements réservés après modification

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement de la roue pour aménagement	Commune	7 684
2	Opération commerce/habitat	Commune	10 977
3	Création d'une noue praticable pour le piéton	Commune	15 301
4	Sécurisation routière intersection	Commune	220
5	Création de parking	Commune	2 319
6	Création de parking	Commune	1 201
7	Création de parking public	Commune	8 453
8	Sécurisation routière	Commune	1 103
9	Château d'eau	SMEA	2 656
10	Sécurisation routière	Commune	765
11	Sécurisation routière	Commune	2 296
12	Création d'une liaison piétonne	Commune	6 321
13	Création d'un arrêt de bus	Commune	213

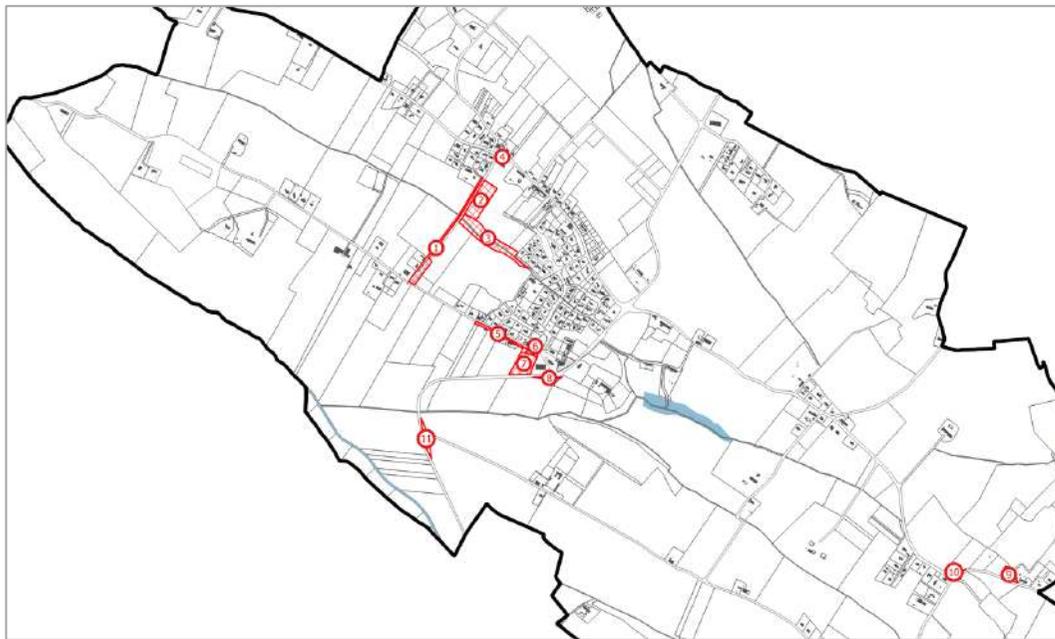


Figure 34 : Cartographie des emplacements réservés avant modification, réalisation : Paysages

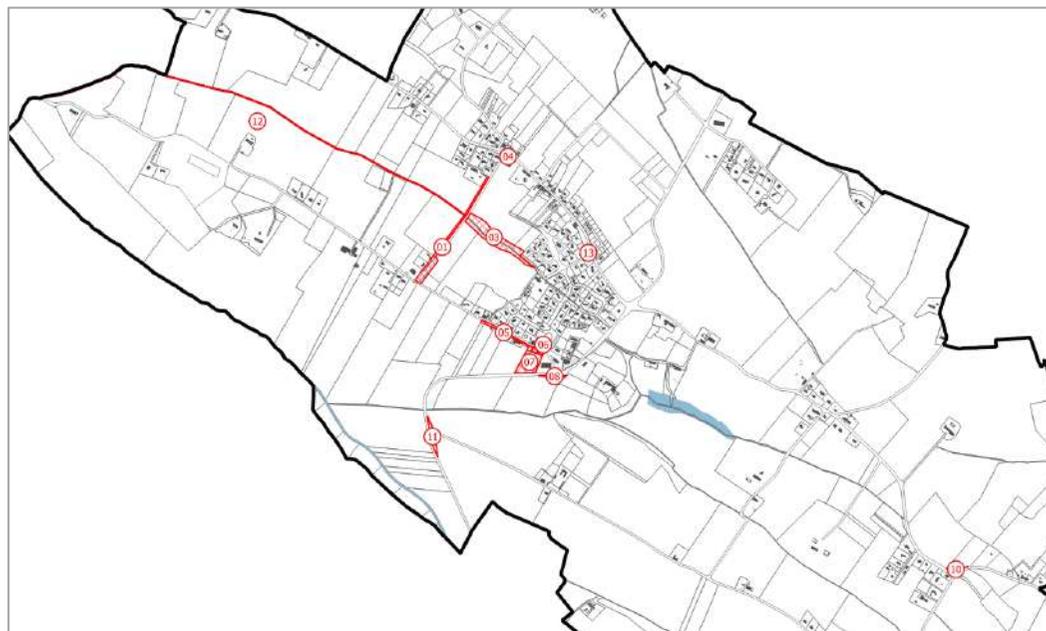


Figure 33 : Cartographie des emplacements réservés après modification, réalisation : Paysages



b) Suppression du pastillage

Le règlement

Les sous-secteurs N1 et A1 sont supprimés, le règlement de la zone A et N doit être modifié pour permettre l'évolution des constructions existantes situées en zone agricole ou naturelle.

Le caractère de la zone A doit être modifié pour supprimer la référence à la zone A1

« CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A est destinée à l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et permettant de diversifier et d'étendre l'activité agricole et de transformation agricole.

~~*La zone A1 est destinée à l'ensemble des constructions existantes lors de l'approbation du PLU et liées à l'habitation et ses annexes.»*~~

Afin d'encadrer l'évolution des constructions à destination d'habitat il a été choisi d'appliquer des règles compatibles avec les préconisations de la CDPENAF mais également d'autoriser l'évolution limitée des constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 200 m². Ainsi les articles 2, 6, 7, 8, 9 et 10 des zones A et N sont modifiés comme suit :

Zone A

ARTICLE A - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières

*Dans la zone **A***

- *Les constructions et installations nécessaires et liée à l'activité*

agricole,

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *Les constructions et extension à usage d'habitation liées et nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance inférieure ou égale à 50 mètres,*
- *Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme est autorisé. (cf. plan de zonage)*
- *Dans le secteur inondable de la zone A, seules les réhabilitations seront autorisées,*
- *Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, sont autorisées dans la limite de 30 % maximum d'emprise au sol de la construction initiale sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension),*
- *La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m²,*
- *Des extensions et changement de destination des constructions d'habitation existantes. Les changements de destination pourront l'être pour de l'habitat, l'hébergement hôtelier,*



commerces, services, artisanat.

Dans la zone **Ap**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectent l'architecture de l'édifice et ses abords.

~~Dans les zones **A1**:~~

~~Tout est interdit à l'exception :~~

- ~~— Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, et la production des produits dérivés.~~
- ~~— Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~
- ~~— Des extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements de destination pourront l'être pour de l'habitat, l'hébergement hôtelier, commerces, services, artisanat.~~
- ~~— L'extension des constructions existantes sera de :~~
 - ~~○ 30 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU~~
 - ~~○ 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU.~~
- ~~— Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.~~

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans la zone **A** : La distance par rapport à l'espace public sera de ~~2~~ 3 mètres minimum.

~~Dans la Zone **A1** : Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.~~

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

Dans la zone **A**

La distance par rapport aux limites séparatives sera de ~~2~~ 3 mètres minimum.

Quand il y a la présence d'un ruisseau ou d'un fossé-mère, toute construction sera alors implantée à 20 mètres minimum de part et d'autre des bords de ceux-ci.

~~Dans la zone **A1**~~



~~Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.~~

ARTICLE A - 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone A

Les constructions ne doivent pas être à plus de 50 mètres des constructions existantes de l'unité foncière, quand elles existent.

Les annexes à l'habitation doivent être implantées dans un rayon de de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale

ARTICLE A - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Non-réglémenté~~

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE A -10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Dans la Zone A La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur ne devra pas dépasser 9 m pour les constructions liées à l'agriculture et 7m pour les maisons d'habitations.

~~**Dans la Zone A1** La hauteur ne devra pas dépasser 7 m.~~

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Zone N

ARTICLE N -2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

Dans le secteur **Nr**, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les installations de pompage liées aux besoins de l'agriculture peuvent être autorisées.

~~Dans les zones **N1** :~~

~~Tout est interdit à l'exception :~~

- ~~— Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, et la production des produits dérivés.~~
- ~~— Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (château d'eau)~~
- ~~— Des constructions et des extensions et changement de destination des constructions existantes. Les changements de destination pourront être l'être pour de l'habitat, l'hébergement hôtelier, commerces, services, artisanat.~~

~~L'extension des constructions existantes sera de :~~

- ~~— 30 m² de surface de plancher pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU~~
- ~~— 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m² à la date d'approbation du PLU.~~

~~Les annexes liées à l'habitation des constructions existantes et les piscines.~~



Dans la zone **Np**, tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions existantes pourront être réhabilitées sans extension et en respectent l'architecture de l'édifice et ses abords,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et architecturale du site, sont autorisées dans la limite de 30 % maximum d'emprise au sol de la construction initiale sans dépasser 200 m² d'emprise au sol totale (construction initiale et extension),
- La construction d'annexes à l'habitation est autorisée dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site, qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 m mesuré depuis tout point de la construction principale et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m²,

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Zone N1

Quand le terrain jouxte plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliqueront sur la voie servant d'accès à la construction.

~~Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.~~

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

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

Zone N1

~~Les constructions doivent être implantées dans le zonage réservé à cet effet.~~

La distance par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres minimum.

La présence d'un ruisseau imposera un recul de 20 mètres par rapport aux berges de celui-ci.

ARTICLE N - 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non-réglémenté

Les annexes à l'habitations doivent être implantées dans un rayon de de 30 mètres maximum mesuré depuis tout point de la construction principale.

ARTICLE N - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non-réglémenté

L'emprise au sol totale des constructions existantes à usage d'habitation, existante ou à étendre, est limitée à 200 m²,

L'emprise au sol totale des annexes des constructions à usage d'habitations à créer, hors piscines, est limitée à 50 m².

ARTICLE N -10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

En zone N1

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à la sablière. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur ne devra pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

~~La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre qu'une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit.~~

La hauteur des annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à la sablière.

L'article L 111-4 du Code de l'urbanisme indique que « peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune : les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes »,

Les dispositifs règlementaires applicables aux annexes et extensions des habitations existantes en zone A ou N du projet de modification répondent à ce caractère « d'extension limitée ».

Une analyse de la taille des habitations en zones A et N indique qu'avec une emprise au sol totale de 200 m², 19 habitations en zone A peuvent avoir une extension.

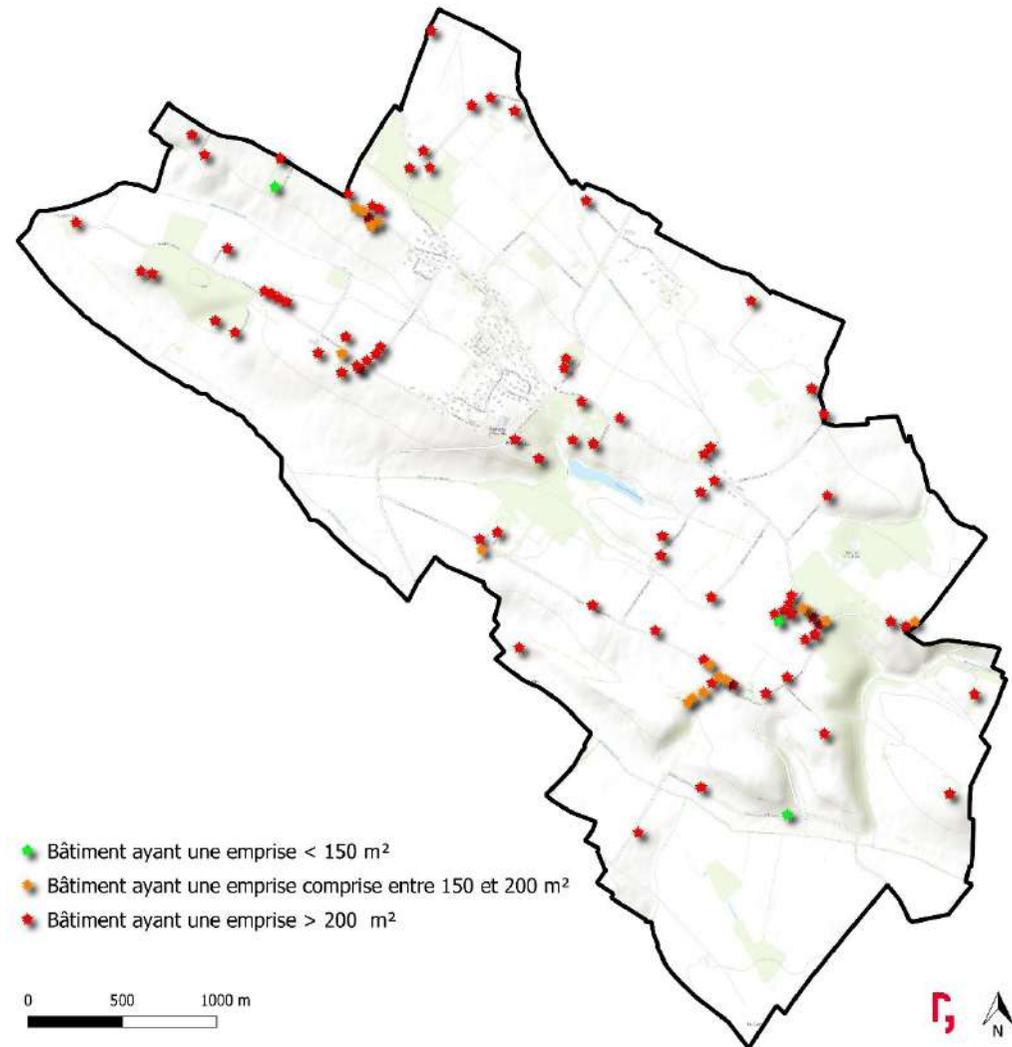


Figure 35 : Emprise des bâtiments en zone A et N, réalisation : Paysages

Le zonage

Le zonage est modifié pour supprimer les sous-secteurs A1 et N1, les bâtiments sont donc intégrés à la zone A et Np.

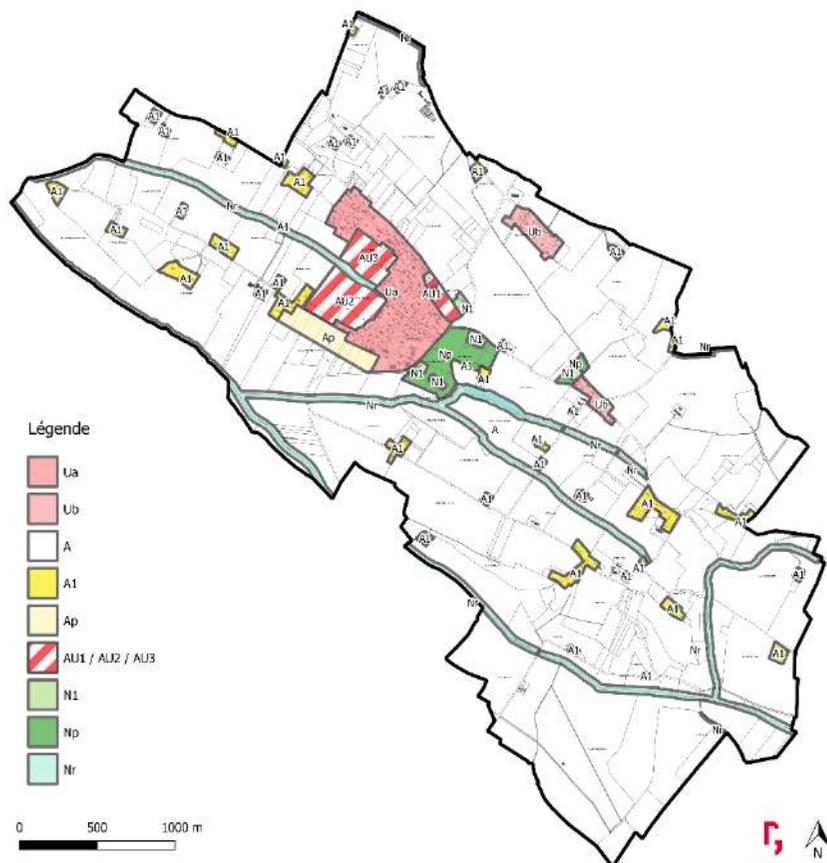


Figure 37 : Extrait du zonage avant modification, réalisation : Paysages

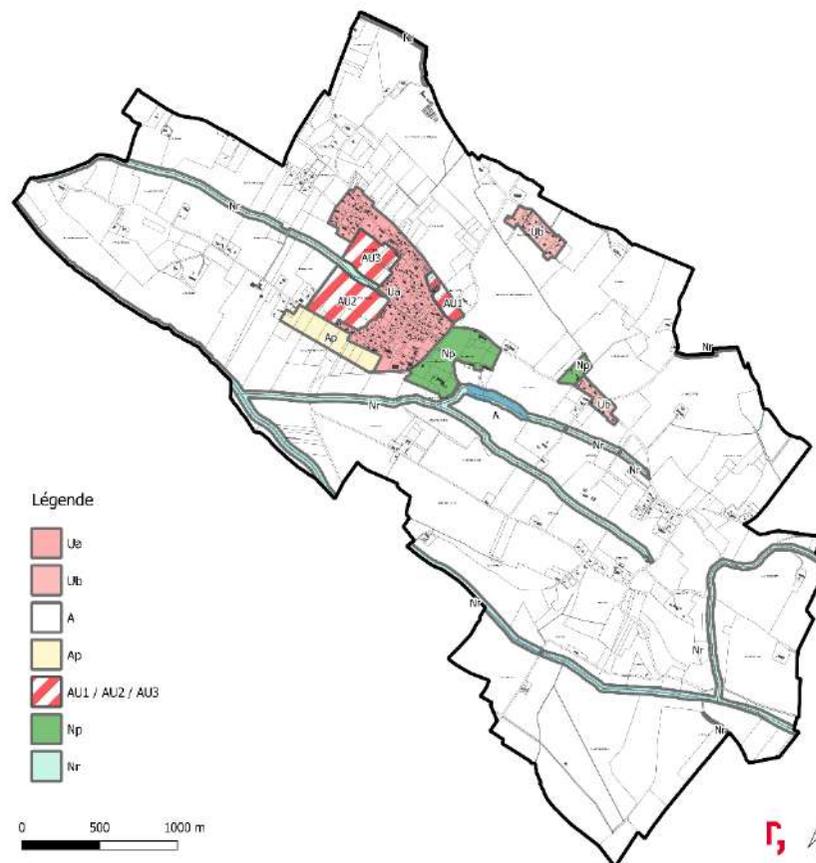


Figure 36 : extrait du zonage après modification, réalisation : Paysages

c) Identification des bâtiments pouvant changer de destination

Le code de l'urbanisme prévoit que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestière, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 1122-1-1 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. » (Article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Le changement de destination était autorisé dans les 49 sous-secteurs A1 et N1 du PLU en vigueur. La suppression de ces sous-secteurs a imposé un recensement de tous les bâtiments en capacité de pouvoir changer de destination : présence des réseaux et de la voirie, impact négligeable sur l'activité agricole, non concerné par un risque, qualité architecturale ou paysagère ...

De plus, deux bâtiments situés en zone agricole ont été repéré sur le document en vigueur comme pouvant changer de destination.

Trente-cinq bâtiments avec une qualité patrimonial indéniable susceptibles de changer de destination ont été identifié par la commune. Le document graphique est modifié pour les identifier par une étoile rouge :

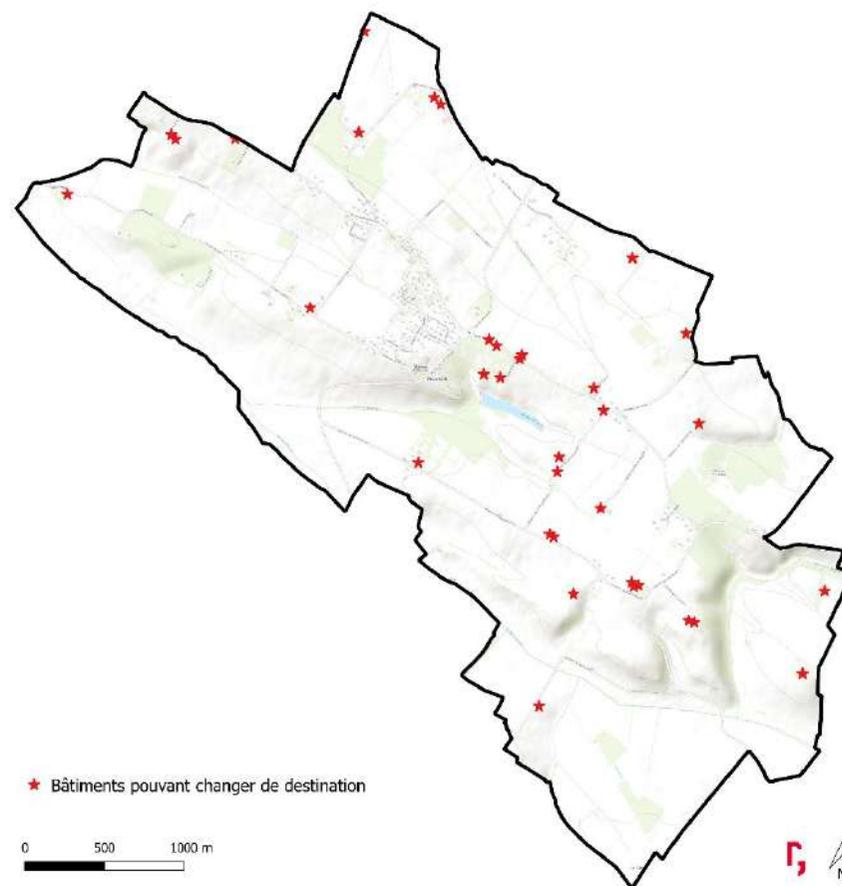


Figure 38 : Localisation des bâtiments agricoles pouvant changer de destination, réalisation : Paysages



L'article 2 de la zone A et de la zone N est modifié comme suit pour autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles :

« ARTICLE A - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières

*Dans la zone **A***

- (...)
- *Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé, vers une destination d'habitation, d'hébergement, de commerce ou d'activité de service, d'artisanat et de restauration, sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et que la capacité des réseaux soit suffisante. (cf. plan de zonage),*
- (...)

« ARTICLE N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Dans la zone **Np**, tout est interdit à l'exception :*

- (...)
- *Le changement de destination des constructions repérées au titre de l'article L.151.11 du code de l'urbanisme est autorisé vers une destination d'habitation, d'hébergement, de commerce ou d'activité de service, sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés*

et que la capacité des réseaux soit suffisante. (cf. plan de zonage)

- (...)

L'ensemble des bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés dans l'annexe à la notice afin de les situer dans leur environnement.

V. La compatibilité du projet avec les plans et programmes

1. La compatibilité avec le PADD du PLU en vigueur

a) La redéfinition des OAP

Le PLU de 2013 prévoit dans son PADD des orientations visant à accompagner le développement urbain de façon progressive et maîtrisée (extraits du PADD) :

- I- Créer les conditions d'un **projet attractif** pour développer la commune conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Lauragais (pôle secondaire), en s'appuyant sur la conception d'une centralité de qualité et l'implantation de services (commerces, santé) et d'équipements de proximité, accompagnés par des liaisons qui permettront une alternative à la voiture :
 - Enjeux :
 - **Faciliter l'accès dans le centre** en termes de confort, de qualité et de fonctionnalité, ...
 - **Permettre des liaisons au cœur du bourg** qui s'appuie sur des espaces publics à aménager ou à créer,
 - Proposer des **systèmes de déplacements alternatifs** à la voiture,
 - Projet :
 - **Programmer et soigner les espaces publics** de la commune, existants ou à créer, notamment dans les

- quartiers existants et à développer, en particulier à proximité de la RD en vue de la création de commerces,
 - **Hierarchiser les espaces publics** et les relier aux équipements actuels et futurs en fonction de leurs usages : mairie, salle socio-culturelle (en construction), école, tennis.
 - Assurer un **maillage entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers** qui soit de qualité pour permettre des alternatives à la voiture et favoriser les déplacements de la population cf. OAP,
 - **Ne pas favoriser la logique des impasses.**
 - **Elaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui organiseront le développement des nouveaux quartiers à partir d'espaces publics de qualité** et répondront aux différents usages (voitures, piétons, vélos), dans le respect de l'identité de Préserville.
- II- Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec les dispositions du SCOT, en phasant dans le temps l'ouverture de zones à urbaniser et en favorisant la diversification de l'offre résidentielle :
- Enjeux :
 - Poursuivre le **développement communal** conformément aux souhaits du conseil municipal aux orientations du SCOT, en anticipant l'arrivée de nouveaux ménages dans un habitat diversifié,
 - **Phaser l'ouverture des zones à l'urbanisation** dans le temps, en cohérence avec la programmation des équipements nécessaires à l'accueil de la population,

- **Maîtriser l'impact des nouvelles constructions en termes de consommation du sol et de cohérence architecturale, paysagère, et urbaine.**

→ Projet :

- **Accueillir de nouveaux habitants** mais aussi favoriser le maintien de la population en place dans deux contextes principaux :

- o Dans les zones déjà construites du bourg et des hameaux : le règlement incitera à la rénovation de l'habitat vacant (dont il est bien noté qu'il ne représente qu'un faible potentiel), à la densification de l'habitat existant, à la reconversion de dépendances.
- o En extension des zones urbaines constituées, sur des terrains potentiellement constructibles, en proposant des nouveaux quartiers reliés au bourg, avec des typologies et densités variées. Cette extension se réalisera de façon maîtrisée, phasée dans le temps, en s'appuyant sur des schémas d'orientations prévoyant la mise en place d'un maillage de rues permettant d'assurer une qualité du cadre de vie et de développer les déplacements doux.

III- Valoriser l'économie agricole, notamment en proscrivant le mitage et en limitant la consommation d'espace

→ Projet :

- o Le PLU de Préserville projette une consommation à l'horizon 2030 (13 ans) de 26,35 hectares avec une densité moyenne de **15,5 logements à l'hectare** (409 logements pour 26,35 hectares),

soit une consommation de 20,2 hectares pour les dix prochaines années. La diminution sera de 4 hectares soit un coefficient de maîtrise de la consommation des sols de 0,83.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées répondent aux objectifs définis dans le PADD dans le cadre où les principes d'aménagement visent à accueillir des nouveaux habitants dans un quartier qualitatif maillé au tissu urbain existant :

- La modification des Opérations d'Aménagement et de Programmation sur le site « En Roussel » assure l'application d'une densité répondant à l'objectif du SCoT sur le site, de 15 lgts/ha,
- Une attention particulière a été apportée à l'aspect paysager et architectural du quartier, ainsi, de nombreux principes d'aménagement ont été indiqués dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Diverses typologies de logements sont attendues sur la zone AU2 afin de diversifier l'offre de logements de la commune,
- Un maillage de circulations douces facilite l'accessibilité vers le centre du Village et ses équipements publics.

b) La fermeture de la zone AU3 « Au Cammas »

Un des enjeux du PADD est de « *Phaser l'ouverture des zones à l'urbanisation dans le temps, en cohérence avec la programmation des équipements nécessaires à l'accueil de la population* ». La fermeture à l'urbanisation de la zone « Au Cammas » répond pleinement à cet objectif



en mettant en attente un secteur d'urbanisation à long terme afin que la municipalité effectue des aménagements sur ses infrastructures, voiries et équipements scolaires notamment.

c) L'adaptation réglementaire

Globalement, l'adaptation réglementaire vise à assurer une meilleure cohérence architecturale et paysagère du tissu urbain existant et à développer. Cette modification s'inscrit en conformité avec l'orientation n°4 qui définit comme projet de :

- « Veiller à la qualité de l'architecture et à l'harmonie des façades et des clôtures (en recherchant l'harmonie sans interdire la diversité) ...par une écriture de règlement qui s'attache à prendre en compte l'esprit des lieux et l'expression contemporaine. »

d) Le questionnement des emplacements réservés

Les emplacements réservés font l'objet de modifications pour supprimer ceux qui n'ont plus d'utilité, notamment celui visant à créer un pôle de commerces et services sur la zone AU3. L'objectif de « créer un pôle de commerces et services » défini dans l'Orientatation n°1 est maintenu puisque la commune travaille en partenariat avec le CAUE pour la création de ce pôle à la place de l'ancienne salle des fêtes située en bordure de RD 54.

De plus, les emplacements réservés sont complétés pour permettre la création d'un abri bus le long de la RD 54 ainsi que la création d'un chemin

piéton, le long du ruisseau d'En Burgade. Ces deux projets s'inscrivent dans l'objectif de proposer des alternatives à l'automobile défini dans le PADD.

e) L'identification des bâtiments pouvant changer de destination

Le PADD définit comme projet d'autoriser le changement de destination des bâtiments patrimoniaux :

- « Et en territoire rural, en autorisant le changement d'affectation de quelques dépendances de caractère patrimonial. » (page 6 du PADD)

Le PLU en vigueur a identifié deux bâtiments pouvant changer de destination sur le règlement graphique et le règlement écrit autorise le changement de destination des bâtiments situés dans les sous-secteurs A1 et N1. Ces sous-secteurs étant supprimés dans la présente modification, le repérage des bâtiments patrimoniaux est complété dans le respect de l'objectif du PADD. Il est à noter que seuls des bâtiments ayant un aspect architectural remarquable ont été identifiés dans le cadre de la modification (cf. annexe à la notice).

2. La compatibilité avec le SCOT

a) La redéfinition des OAP

Le territoire communal est couvert par le du SCOT du Pays Lauragais révisé en 2018.

Ainsi, le document d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions figurant dans le SCOT conformément à l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme.

Production de logements (P4)

Le nombre de logements à produire entre 2011 et 2030 est précisé pour chaque commune et figure sur le document graphique n°1 : + 280 logements entre 2011 et 2030 à Préserville afin de disposer de 523 logements en 2030.

« Dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux, le recensement de la population INSEE le plus récent fait office de référence dans le recalcul des besoins en logements et doit être soustrait au nombre total de logements fixé par le SCOT en 2030. »

Ainsi, le dernier recensement INSEE de 2017 indique que la commune comporte 285 logements. Il convient de soustraire de nombre de 285 au nombre total de logements 2030 fixé par le SCOT pour connaître le nombre maximum de logements à produire entre 2020 et 2030, soit 238 logements.

Cependant, au regard des dernières opérations de logements élaborées sur la commune ces deux dernières années, il est important de mettre à jour ces données.

En effet, entre le 01/01/2018 et le 01/12/2020, 58 logements ont été autorisés sur la commune. Soit une construction maximum entre 2021 et 2030 de 181 logements.



L'urbanisation envisagée entre 2021 et 2030 est la suivante :

- Dans l'étude sur le potentiel urbanisable, il a été identifié la construction possible de 28 logements en densification du tissu urbain (urbanisation des dents-creuses) ainsi que de 76 logements en division parcellaire.
 - Les 28 logements en résiduel sont pondéré à hauteur de 70 % afin de prendre en compte la rétention foncière. En effet, ces espaces sont constructibles depuis l'application du PLU en 2013 et n'ont fait l'objet d'aucun projet,
 - Les 76 logements identifiés en division parcellaire font également l'objet d'une pondération car dans la fiche n°4.2 l'intensification du SCoT du Pays Lauragais il est indiqué que « *selon un sondage IFOP datant de mars 2012, 1/3 des propriétaires de maisons individuelles avec jardin sont prêts à étudier l'hypothèse d'une vente d'une partie de leur terrain afin qu'un particulier y fasse construire sa maison* »,
 - Les 35 bâtiments pouvant changer de destination identifiés sur le document graphique sont compatibles dans leur intégralité dans le projet.
 - Enfin, seul quatre sous-secteurs de la zone AU2 de « En Roussel » pourront être urbanisés en cohérence avec le phasage de l'urbanisation défini.

Il est donc attendu la construction de 180 à 200 logements à l'horizon 2030, la modification du PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT.

Temporalité de l'urbanisation			
	2021-2026	2026-2030	Après 2030
Urbanisation par densification	20 logements		
Urbanisation par changement de destination	35 logements		
Urbanisation par division parcellaire	23 logements		
Urbanisation des secteurs AU2a et AU2b	50 à 60 logements		
Urbanisation des secteurs AU2c et AU2d		50 à 60 logements	
Urbanisation des secteurs AU2e et AU2f			50 à 60 logements

Figure 39 : Analyse de l'urbanisation envisagée entre 2021 et 2030, réalisation : Paysages



Consommation d'espace (P6)

Le SCoT demande un objectif de réduction de consommation d'espace de 50 % :

« D'une manière générale, l'ensemble des prescriptions relatives à la protection des espaces naturels et agricoles et à la densité bâtie figurant au DOO a pour objectif de poursuivre l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur tout le territoire. Les développements urbains doivent être conçus avec le souci d'économiser le plus possible les espaces agricoles, naturels et forestiers. »

Afin de participer à l'effort national de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la commune a souhaité fermer à l'urbanisation une zone de plus de 7 ha dans le cadre de la modification afin de préserver cet espace pour les générations futures.

De plus, selon l'observatoire national de l'artificialisation 23 ha ont été consommé sur la commune entre 2009 et 2019. La modification du PLU vise à réduire cette consommation puisqu'entre 2021 et 2030, il est envisagé la construction de 180 à 200 logements pour une consommation de 11.39 ha réparti de la façon suivante (cf. tableau ci-contre) :

Il est à noter que la création de logements par changement de destination ne consomme pas d'espace agricole, naturels ou forestiers.

Indicateurs d'artificialisation entre 2009 et 2019

Indicateurs	Préserville	Haute Garonne
Flux artificialisation 2009-2019 (ha)	23	7 258
Part de la surface totale du territoire artificialisée entre 2009 et 2019 (%)	1,88	1,14
Part des surfaces artificialisées pour l'activité économique entre 2009 et 2019 (%)	1,1	20,1

Figure 40 : Indicateurs d'artificialisation entre 2009 et 2019, source : Observatoire national de l'artificialisation - Plan National Biodiversité.

Urbanisation	Logements attendus	Surfaces consommées
Urbanisation par densification	20	1.84 ha
Urbanisation par changement de destination	35	0 ha
Urbanisation par division parcellaire	23	1.44 ha
Urbanisation des secteurs AU2a, AU2b, AU2c et AU2d	100 à 120	8.11 ha
Total	180 à 200	11.39 ha

Figure 41 : Potentiel d'urbanisation à l'horizon 2030 en fonction des typologies d'urbanisation, réalisation : Paysages



Densité (P87)

Pour les pôles de proximité secondaire comme Préserville, la densité minimale brute doit être comprise entre 15 et 20 logements par hectare.

Depuis 2011, la densité appliquée sur la commune est conforme aux prescriptions du SCoT, notamment en raison des opérations groupées denses sur ces deux dernières années permettant d'atteindre une densité de plus de 11 lgts/ha malgré quelques opérations isolées peu denses.

La modification des Opérations d'Aménagement et de Programmation sur le site « En Roussel » assure l'application d'une densité répondant aux prescriptions du SCoT sur le site. En effet, la modification envisage l'urbanisation de 8.11 ha à l'horizon 2030 (sous-secteurs : AU2a, AU2b, AUc et AU2d) pour la construction de 100 à 120 logements soit une densité comprise entre 12 et 15 logements par hectare.

Toutefois, lorsque l'on comptabilise l'ensemble des logements attendus à l'horizon 2030 sur le territoire : densification, division parcellaire, changement de destination et urbanisation des sous-secteurs AU2a, AU2b, AU2c et AU2d, la densité est plus importante. En effet, 180 à 200 logements sur 11.39 ha est attendus soit une densité comprise entre 16 et 18 logements par hectare.

SECTEUR ET SOUS-SECTEUR	ECHÉANCE	SURFACE AMÉNAGÉE	NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS	DENSITE
AU2a	2022/2024	2.34 ha	25 à 30	11 à 13 lgts/ha
AU2b	2024/2026	1.47 ha	25 à 30	17 à 20 lgts/ha
AU2c	2026/2028	2.30 ha	25 à 30	11 à 13 lgts/ha
AU2d	2028/2030	2.00 ha	25 à 30	13 à 15 lgts/ha

Figure 42 : Phasage à l'urbanisation de la zone AU2 « En Roussel »