

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



**P.L.U.**

## 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme

0- Partie administrative

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : [paysages@orange.fr](mailto:paysages@orange.fr)

0



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE**

**SEANCE DU 29 MAI 2015**

**DELIBERATION n° 2015-0025**

<b>Nombre de conseillers :</b>
- En exercice : 15
- Présents : 13
- Procurations : 02
- Ayant pris part au vote : 15
- Date de la convocation : 22.05.2015



L'an deux mil quinze et le vingt-neuf mai à 19 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Karine BRUN, Maire de Lafitte-Vigordane.

**Présents :** M.MDS BRUN Karine, SEVILLA Thierry, HAVARD Sandrine, RIVIERE Alain, CARNIN Philippe, GARE Thierry, CAZARRE Jean-Louis, GRAIN Valérie, MALLEJAC Michel, MARTINOUE Muriel, COUSIN Céline, CHAMPAGNE Corinne, BRUNED Laurent.

**Absents excusés :** Néant

**Absents ayant donné procuration :** ARLET François donne procuration à Laurent BRUNED, RAZZETTO Mylène donne procuration à Céline COUSIN.

**Secrétaire de séance :** Thierry SEVILLA

**Objet :** Ouverture de zones AU dans le cadre d'une modification de Plan Local d'Urbanisme.

**Exposé des visas :**

- ✓ Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.123-13-1 ;
- ✓ Vu l'arrêté du maire numéro 2014-0045 en date du 08 octobre 2014 prescrivant la modification du PLU ;

**Exposé des motifs :**

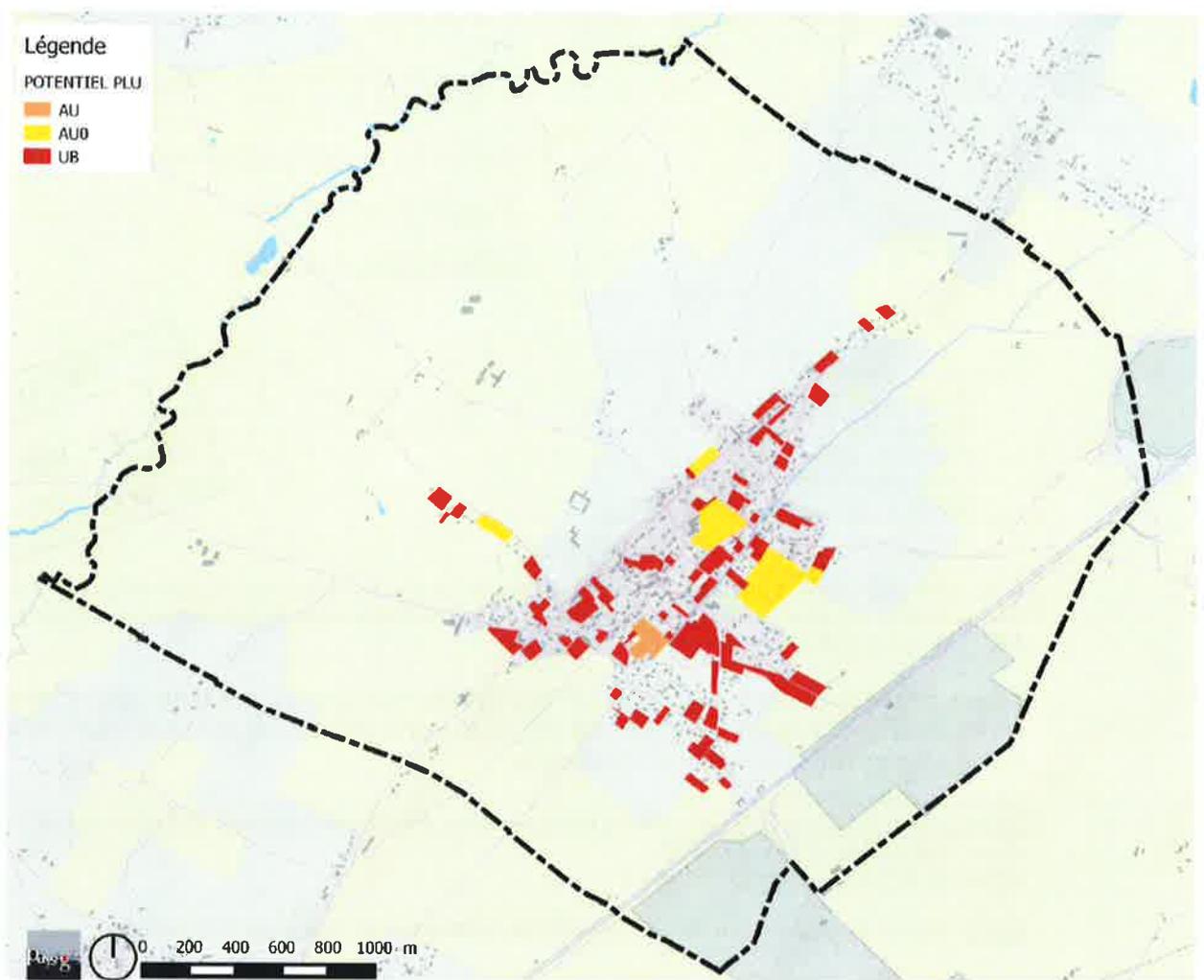
- ✓ Considérant que l'article L. 123-13-1 3°alinéa prévoit que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Madame le Maire précise que la modification du PLU a notamment pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de l'ensemble foncier classé actuellement en zone à urbaniser fermée (AUo) sur le secteur dit de « La Chapelle ».

Il s'agit également d'en organiser le développement et la programmation urbaine, à travers la mise en place d'une orientation d'aménagement et alors qu'il s'agit d'un terrain dont la propriété est communale et qui sera desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Madame le Maire présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) déjà ouvertes.

Dans le détail, les capacités foncières actuellement disponibles dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont importantes et se répartissent de la manière suivante :



Les terrains immédiatement disponibles totalisent environ 28 hectares, déclinés comme suit :

- 26,4 hectares sont disponibles dans la zone UB, constitués de terrains de taille souvent réduite et qui sont disséminés dans tous les quartiers de la commune,
- 1,7 hectare sont disponibles en zone AU ouverte, à travers un ensemble foncier d'un seul tenant.

Il convient de préciser que la grande majorité de ces disponibilités foncières présente l'inconvénient de ne pas être raccordable à court terme au réseau d'assainissement collectif en cours d'étude (schéma directeur d'assainissement en cours de révision), contrairement à la zone de « La Chapelle », objet de l'ouverture à l'urbanisation.

Madame le Maire précise en outre les motifs qui justifient l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUo de « La Chapelle » pour une surface totale de 2,1 hectares, secteur sur lequel il est notamment prévu de réaliser :

- Un pôle de commerces et de services de proximité,
- La production d'un habitat diversifié, incluant notamment des logements locatifs sociaux ainsi qu'une diversité de formes urbaines.

Ce type d'offre (logements sociaux et commerces) fait actuellement défaut sur la Commune, qui fait face à un besoin avéré non satisfait, avec également un déficit en la matière à proximité immédiate de la Commune. Le projet urbain vise, en outre, à combler le déficit constaté ces dernières années en matière de densité de la construction au regard des objectifs assignés par le SCoT du Pays du Sud Toulousain.

Or, une telle opération d'urbanisation ne peut s'envisager dans les disponibilités foncières actuelles dans la mesure où ces dernières sont soit constituées de terrains trop exigües, dispersés, soit s'avèrent mal situées d'un point de vue de la desserte, en particulier routière.

Ainsi, les plus grands terrains disponibles, en zone UB ou en zone AU déjà ouverte, sont particulièrement enclavés et irrigués par des voies étroites et dangereuses, à l'écart des principaux axes routiers circulés, dont la proximité immédiate permettrait d'assurer une viabilité économique et une faisabilité opérationnelle au projet, notamment pour le pôle de commerces et de services.

En revanche, la zone AUo de « La Chapelle » présente de nombreux avantages, en étant :

- raccordable au futur réseau d'assainissement collectif, dont elle assurerait en outre la faisabilité opérationnelle et financière,
  - En bordure de la RD 626B, voie pénétrante principale de la Commune et liaison majeure avec les communes voisines de Gratens ou de Marignac-Lasclares,
  - A proximité immédiate du centre bourg, des équipements publics et en particulier du groupe scolaire, situé en mitoyenneté de cette zone,
  - Une emprise foncière immédiatement mobilisable, s'agissant d'une propriété communale libre d'usage,
- ✓ Considérant donc que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U et AU ouvertes ne sont pas adaptées pour mettre en œuvre le projet urbain motivant la modification du PLU et l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUo de « La Chapelle ».

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- ❖ Que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AUo de « La Chapelle » pour une surface totale de 2,1 hectares est justifiée par une capacité résiduelle d'urbanisation sur les zones U et AU inadaptée à la faisabilité opérationnelle du projet d'urbanisation mixte incluant commerces et logements diversifiés, objet de la modification du PLU.
- ❖ La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.
- ❖ Le projet de modification du PLU sera notifié pour avis, avant enquête publique, aux personnes publiques associées (PPA) suivantes :
  - l'Etat ;
  - la région ;
  - le département ;
  - le syndicat Mixte du SCOT du Pays du Sud Toulousain ;
  - la chambre de Commerce et d'Industrie, la chambre des Métiers et de l'Artisanat et la chambre d'Agriculture ;
  - La Communauté de Communes du Volvestre ;

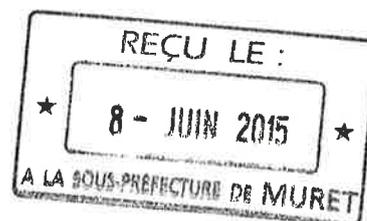
Ainsi fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an que dessus.

**Pour copie certifiée conforme**

**A Lafitte-Vigordane le, 04 juin 2015**

**Le Maire**

**Karine BRUN**



**Certifié exécutoire compte tenu de la transmission à la Sous-Préfecture le :**

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

1 – Notice explicative

Modification du

P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : paysages@orange.fr

**1**

---

<b>I. Préambule</b>	<b>3</b>
1. Le document de planification en vigueur	3
2. Cadre législatif	3
<b>II. Le contexte communal et le PLU en vigueur</b>	<b>4</b>
1. L'influence de la métropole toulousaine	4
2. Les effets de la dynamique de développement	5
3. Le bilan du PLU en vigueur	6
4. La mise en place de l'assainissement collectif	8
5. Le SCoT du Sud Toulousain	9
<b>III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU</b>	<b>11</b>
1. La prise en compte des évolutions réglementaires liées à l'application de la loi ALUR	11
2. La redéfinition du projet urbain dans les espaces de développement stratégique : Danville et Le Vigné	12
3. L'ouverture partielle de la zone AU de la Chapelle	13
<b>IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification</b>	<b>14</b>
1. Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
2. Règlement écrit	20
3. Règlement graphique	29
<b>V. Incidences de la modification sur l'environnement</b>	<b>33</b>
1. Incidences des modifications des orientations d'aménagement	33
2. Incidences des modifications du règlement écrit	33
3. Incidences des modifications du règlement graphique	34

## I. Préambule

### 1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de Lafitte-Vigordane a été approuvé le 30 août 2012. Ce document n'a pas été élaboré en conformité avec la loi Engagement National pour l'Environnement dans la mesure où il a été arrêté avant le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

La révision générale du PLU pour sa mise en conformité avec les lois ENE et ALUR a été engagée par délibération en date du 29/05/2015.

Depuis son approbation en 2012 le PLU de la commune n'a fait l'objet d'aucune évolution.

Le 29/05/2015 le conseil municipal de Lafitte-Vigordane a prescrit la 1<sup>ère</sup> modification du PLU afin de :

- adapter le règlement aux évolutions liées à la loi ALUR,
- mettre en cohérence le développement urbain de certains quartiers avec la création d'un réseau d'assainissement collectif sur une partie du centre-ville,
- ouvrir un ensemble foncier classé AU0 sur le secteur dit de « la Chapelle ».

### 2. Cadre législatif

La 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre législatif en vigueur lors de sa prescription, à savoir :

*« Article L123-13-1 du code de l'urbanisme :*

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le **règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.*

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.*

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

La procédure ne relève pas de dispositions de l'article L123-13 du C.U imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du PLU envisagées ne :

- Changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- 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.

Dans ce contexte les objectifs poursuivis par la commune de Lafitte-Vigordane répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

## II. Le contexte communal et le PLU en vigueur

### 1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à 45 km de la capitale régionale, Lafitte-Vigordane est pleinement intégrée à la couronne du pôle Toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la présence de l'A64 sur le territoire et une desserte directe un échangeur aménagé en partie sur le territoire communal.

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 urbaine<sup>1</sup>, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

La métropole toulousaine fait preuve d'une dynamique démographique dont Lafitte-Vigordane profite avec une progression annuelle de sa population de 4.02 % sur la dernière décennie, lui permettant d'atteindre 1 050 habitants en 2011.

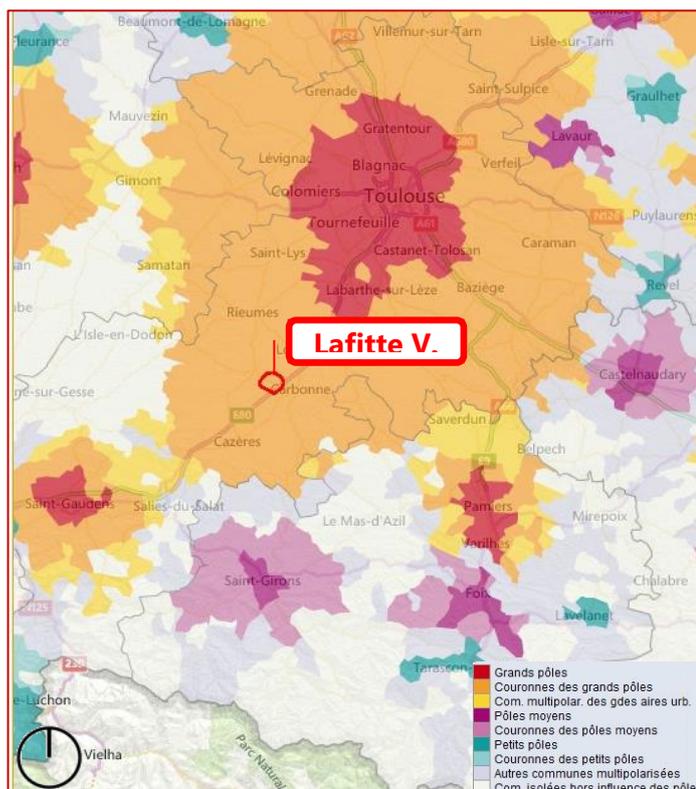


Figure 1 : typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE Géoclip

<sup>1</sup> 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 résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

## 2. Les effets de la dynamique de développement

Le développement communal des dernières années s'est entre autres traduit par le fort développement du parc de logements. Entre 2005 et 2014 le parc communal a gagné 85 constructions, dont 72 logements sous forme de maisons individuelles exclusivement.

Les effets spatiaux de cette dynamique se sont traduits par une consommation de 38.7 ha d'espaces agricoles en majorité, dont 14 ha pour le logement, soit une moyenne de 1 944 m<sup>2</sup> par logement.

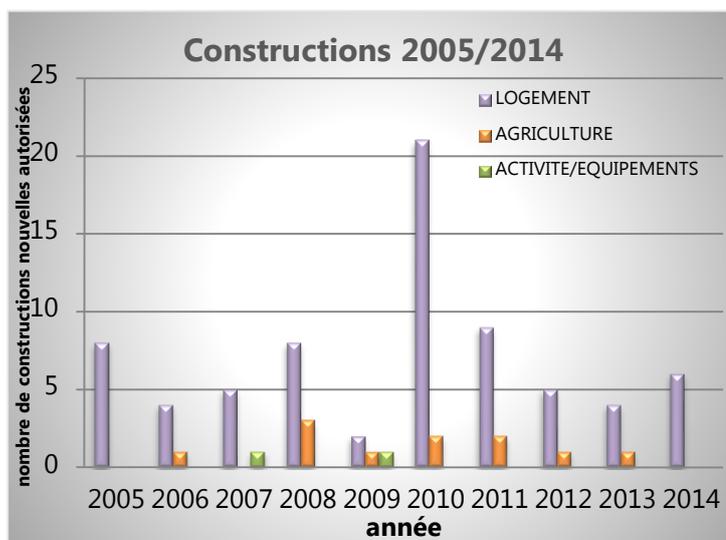


Figure 2 : constructions autorisées entre 2005 et 2014, source registre des PC, réalisation Paysages

En 2012 la commune a mis en application un PLU. Depuis la mise en œuvre de ce document la commune a accueilli 12 nouveaux bâtiments, dont 11 maisons individuelles (au 31/12/2014). Cette nouvelle étape du projet de territoire s'est traduite par une progression de la consommation d'espace avec une moyenne de 1 964 m<sup>2</sup> par logement.

Par ailleurs, en termes de localisation les projets ont eu tendance à se concentrer sur les franges de l'enveloppe urbaine et ainsi à développer une forme d'étalement urbain sur la commune sans densifier les espaces déjà urbanisés.

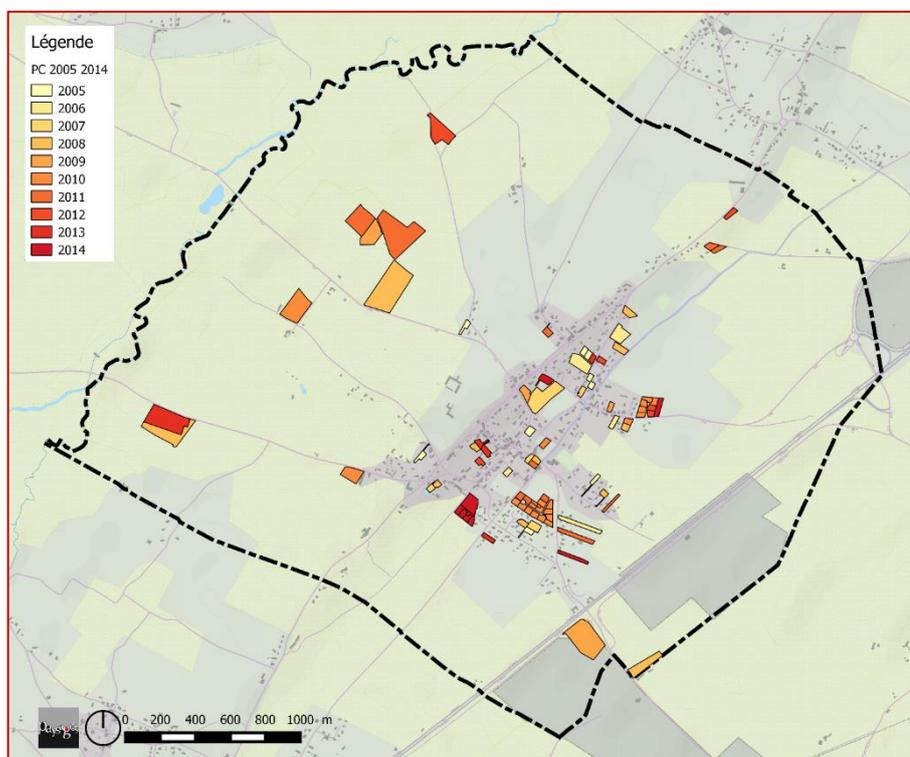


Figure 3 : localisation des autorisations de construire 2005/2014, réalisation Paysages

### 3. Le bilan du PLU en vigueur

Lors de son approbation en 2012 le PLU poursuivait plusieurs objectifs, notamment celui de la maîtrise de la croissance démographique. Le rapport de présentation justifie le projet développement de la façon suivante :

- Maintenir la population communale dans la limite de 1 550 hab à horizon 2030,
- Ouvrir un potentiel de constructible correspondant à l'objectif démographique de 2030 :
  - « Une moyenne annuelle de l'ordre de 8,5 nouveaux logements ;
  - Une superficie moyenne des terrains de 1200m<sup>2</sup> par logement du fait des impératifs de surface liés aux systèmes d'assainissement autonome (toute la zone constructible ne sera pas raccordable au réseau public d'assainissement);
  - 20% de superficies rajoutées afin de tenir compte de la réalisation des voiries, aires de stationnement, espaces verts...
  - Un coefficient de rétention foncière afin de tenir compte du fait que toutes les parcelles non bâties apparaissant sur le plan cadastral ne seront pas forcément disponibles à la vente dans les 10 ans à venir » (extrait du rapport de présentation du PLU de 2012).

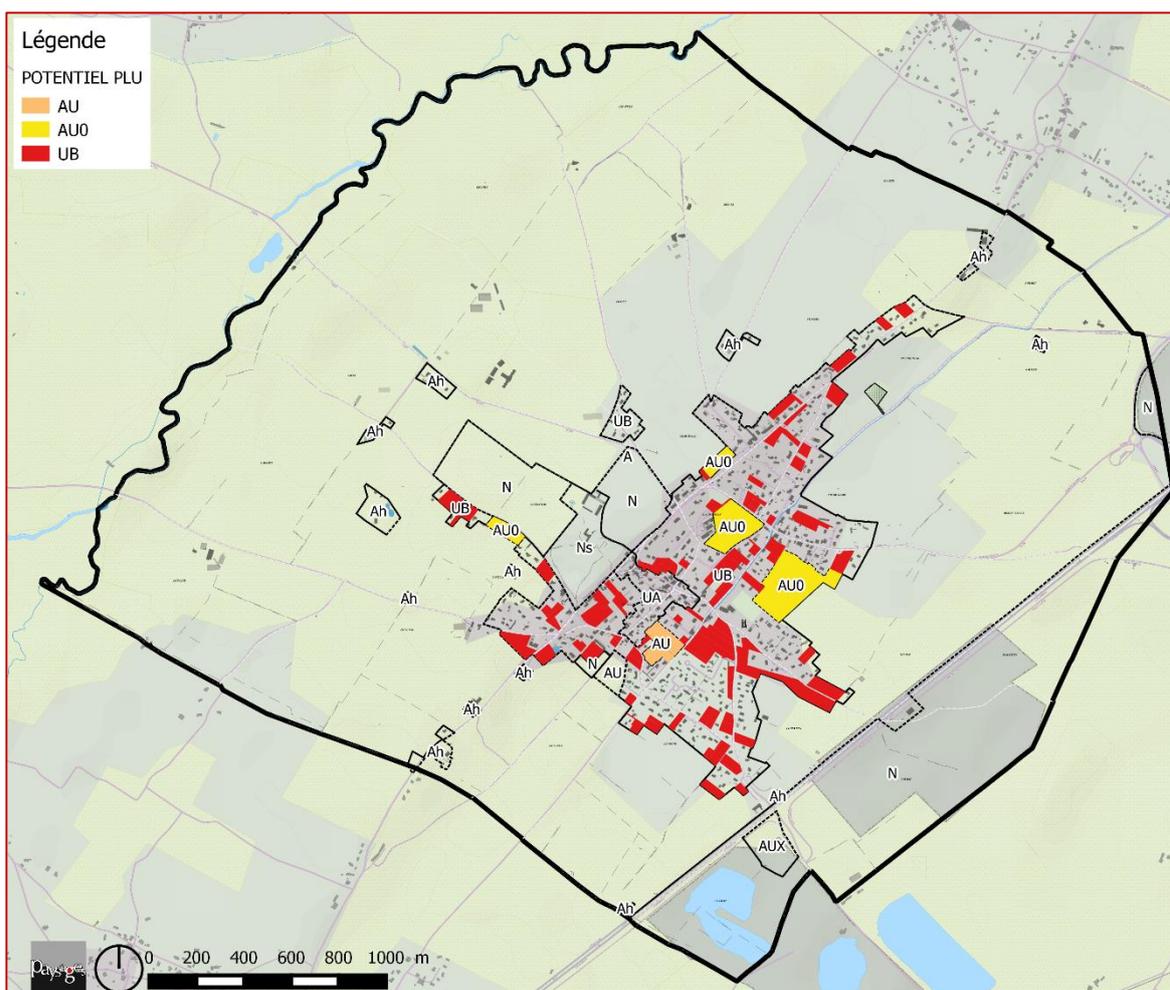


Figure 4 : potentiel constructible du PLU au 31/12/2014, réalisation Paysages

Après un peu plus de 2 années d'application du PLU plusieurs constats émergent :

- Production de logement sous forme exclusive de maison individuelle,
- Absence de logement social,
- Consommation spatiale en progression et supérieure aux 1 200 m<sup>2</sup> par logement prévus dans le PLU,
- Objectifs de production de logements non-atteints malgré une offre foncière importante.

Aujourd'hui le potentiel de développement urbain reste conséquent. Néanmoins avec le maintien des dispositions en vigueur il semble peu probable que ce modèle de développement peu dense à l'œuvre évolue.

Les effets générés par ce modèle de développement urbain sont divers ordres :

- Consommation spatiale excessive : impact agricole et environnemental,
- Banalisation de l'espace : impact paysager et sur le cadre de vie,
- Diffusion de l'habitat à distance du centre-ville : impact sur les mobilités et sur le dynamisme du centre-bourg,
- Offre de logement mono-orientée : impact social par une réponse destinée à un seul profil de population et diminution des jeunes actifs.

Face à ces constats la modification du PLU a pour objectif d'adapter certaines règles et de construire des projets de quartiers en levier sur de nouvelles pratiques de développement urbain.

Les effets recherchés dans le cadre de cette procédure sont :

- Offrir des formes urbaines plus économes en consommation spatiale : impact environnemental et agricole,
- Valoriser la consommation spatiale du tissu urbanisé pour participer au maintien de la biodiversité : impact environnemental,
- Proposer une plus grande diversité de formes urbaines répondant à différents modèles et aspirations : impact social,
- Mettre en place des quartiers structurés et intégrant toutes les fonctions de la cité : espaces publics, mixité sociale et des fonctions, accès aux équipements structurants, mise en place d'un maillage doux à l'échelle communale : impact environnemental, économique et social.



## 5. Le SCoT du Sud Toulousain

Le Scot du Sud toulousain est un document de planification territoriale qui a été élaboré à l'échelle du Pays, devenue PETR, soit sur 99 communes.

Ce document a été approuvé le 29 octobre 2012, l'ensemble des communes couvertes par ce document doivent mettre leur document de planification en compatibilité avec ce dernier au plus tard trois ans après son approbation.

Dans ce cadre, le PLU de Lafitte-Vigordane et ses évolutions doivent être compatibles avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant le territoire.

Le projet de territoire retenu par le SCoT se structure sur la constitution d'un modèle d'organisation autour de pôles et de bassins de vie. Ce modèle de développement doit permettre d'assurer une répartition équilibrée du développement démographique, du parc du logement et de l'équipement du territoire.

Les bassins de vie identifiés dans ce cadre sont ceux de :

- ✓ D'Auterive,
- ✓ De Carbonne (auquel appartient Lafitte-Vigordane),
- ✓ De de Cazères,
- ✓ De Rieumes.

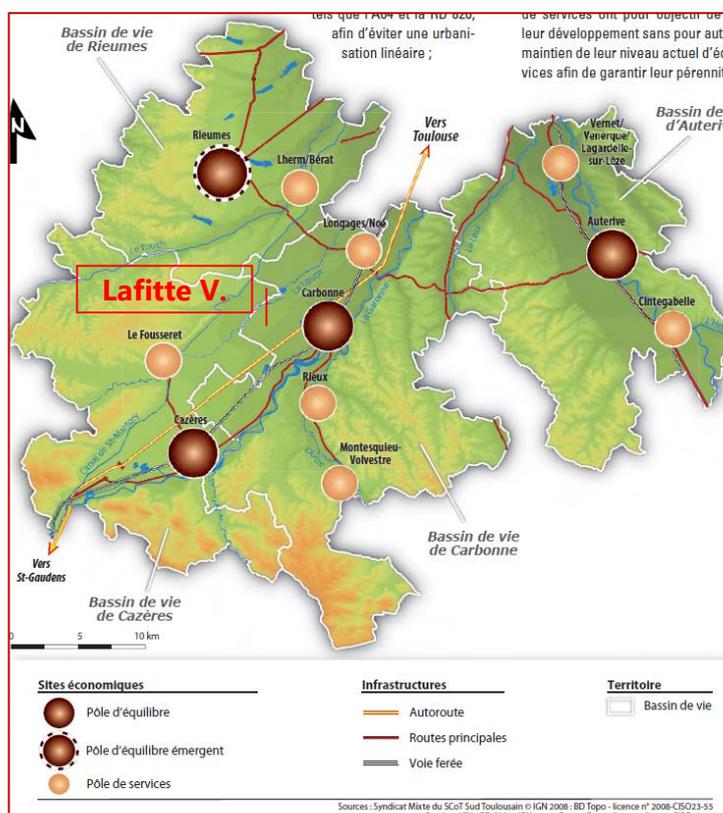


Figure 6 : extrait du PADD du SCoT Sud Toulousain

Concernant le développement urbain, le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT fixe des objectifs chiffrés de production de logement et de consommation spatiale correspondante entre 2010 et 2030.

Ainsi la commune de Lafitte-Vigordane a pour objectif maximal de production de 150 logements pour une consommation spatiale maximum de 27 ha, soit une densité correspondant aux territoires en assainissement autonome (5 à 10 logements/ha).

Le point de départ à prendre en compte dans cette programmation est la situation de la commune estimée au 01/01/2010 dans le cadre du SCoT, à savoir pour Lafitte-Vigordane une population de 1 175 habitants pour 425 logements, soit un total de 575 logements en 2030.

L'objectif à horizon 2030 est à réparti en deux temporalités de la façon suivante :

- 2010-2020 : 60 % de la production de logements : 90 logements,
- 2020-2030 : 40% de la production de logements : 60 logements.

Après vérification, le nombre de logements à prendre en compte en 2010 était de 410 logements, et entre 2010 et 2014 la commune a produit 40 logements, ainsi le solde à répartir en 2015 est le suivant :

- 2015-2020 : 65 logements
- 2020-2030 : 60 logements.

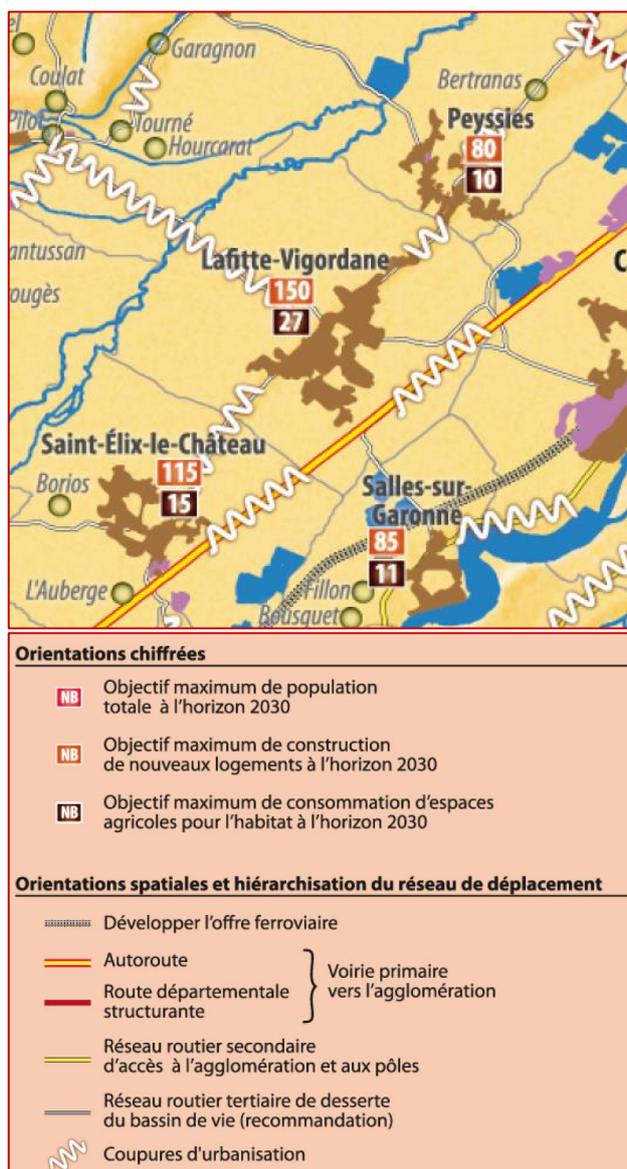


Figure 7 : extraits DOO du SCoT Sud Toulousain

### **III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU**

#### **1. La prise en compte des évolutions réglementaires liées à l'application de la loi ALUR**

Le PLU élaboré en 2012 articulait son règlement autour de dispositifs recherchant à « limiter l'impact des constructions sur l'environnement et pérenniser les formes urbaines existantes » (extrait du rapport de présentation). L'outil mobilisé dans ce cadre était celui d'une limitation du C.O.S, à savoir dans les zones UB et AU un C.O.S maximum de 0.25 en assainissement collectif et de 0.15 en assainissement autonome pour le logement, dans la mesure où la commune ne dispose pas de réseau collectif, on peut considérer que le COS était généralisé à 0.15 sur les zones de développement.

La mise en œuvre de la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové) en 2014 a supprimé l'application de cette règle et ainsi a considérablement augmenté le potentiel constructible des zones UB et AU, estimé à 21 ha lors de l'approbation du PLU et porté à 28.2 ha en 2015 en supprimant les contraintes de superficies minimales de parcelles liées aux dispositifs d'assainissement.

Ainsi le développement d'espaces non maîtrisés pourrait se traduire par un accueil de logements et de populations incohérentes avec les objectifs du SCoT Sud Toulousain et inadaptées aux capacités communales, notamment en termes d'équipements et de réseaux.

En effet, certaines dispositions de ce nouveau cadre législatif font l'objet d'un échéancier de mise en application, mais la suppression du C.O.S a fait l'objet d'une application immédiate, à savoir le 27 mars 2014.

C'est pourquoi, en amont de la révision générale du PLU, dont le lancement est concomitant à la présente modification, il est nécessaire d'adapter certaines dispositions réglementaires visant à poursuivre les objectifs du PLU de 2012, notamment la pérennisation des formes urbaines existantes. La révision générale du PLU engagée aura pour rôle de revoir en profondeur le document d'urbanisme et d'assurer la cohérence de l'ensemble des pièces constitutives du PLU et leur compatibilité avec la loi ALUR, ce qui n'est plus le cas avec la suppression du COS dans le règlement en vigueur.

Dans ce cadre la procédure de modification a pour objet la suppression des dispositions figurant dans les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol) et d'adapter certaines règles participant au maintien des formes urbaines existantes et à un développement urbain cohérent avec les capacités communales.

## 2. La redéfinition du projet urbain dans les espaces de développement stratégique : Danville et Le Vigné

Depuis la mise en application du PLU en 2012 les effets du document sur les deux premières années sont déjà perceptibles, il est entre-autres possible d'observer :

- Une production exclusive de maison individuelle,
- Une absence de diversité des formes d'habitat,
- Une consommation spatiale en progression,
- Un objectif de développement non-atteint, dont il est possible de faire le lien avec l'absence de projet urbain (banalisation de l'offre).

Aujourd'hui la commune est en cours de mise en place d'un réseau d'assainissement collectif qui desservira le bourg. Cette opportunité d'équipement amène à une nouvelle réflexion sur les espaces desservis en assainissement collectif afin de mettre en œuvre un projet urbain à l'échelle du cœur de ville visant à offrir :

- Des quartiers structurés en lien avec les fonctions de la cité, notamment par l'aménagement d'espaces publics et d'accès aux équipements structurant et par la mise en place de circulations douces intégrées au futur maillage communal,
- Des formes urbaines plus économes en consommation spatiale et diversifiées en réponse à de plus larges modèles et aspirations.

Dans ce cadre, après analyse des disponibilités de densification du cœur de ville, la redéfinition d'un projet urbain sur les secteurs de Danville et le Vigné apparaît comme une opportunité à saisir dans le cadre du développement communal par leur localisation au sein du tissu déjà urbanisé et leur situation à proximité des équipements communaux structurants.

Ces sites font donc l'objet d'une réflexion permettant de programmer la réalisation de quartiers structurés et cohérents avec le développement des équipements communaux dans le cadre de la redéfinition de nouvelles OAP sur ces secteurs.

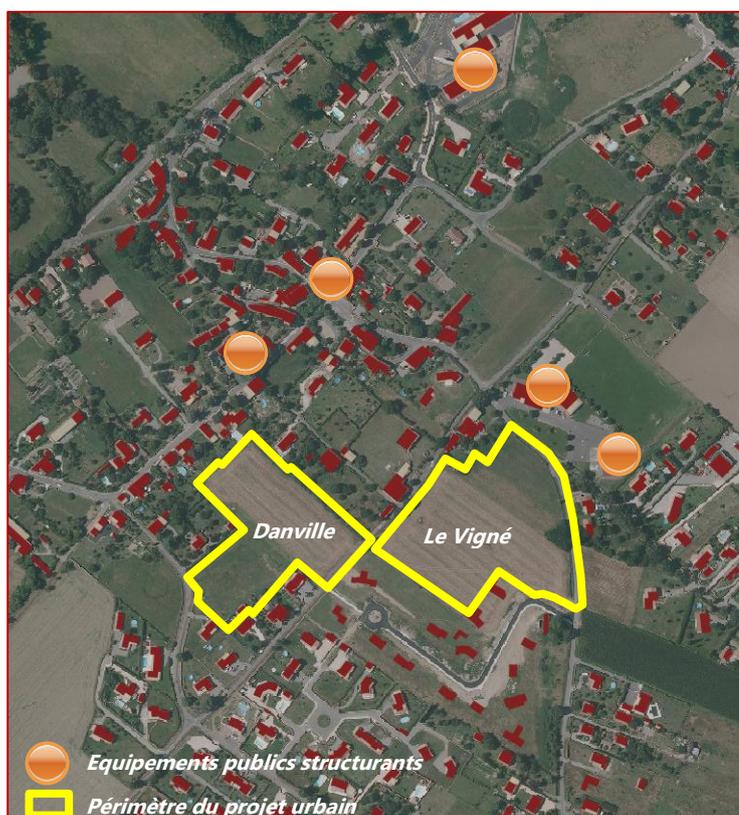


Figure 8 : localisation des quartiers Danville et Le Vigné, réalisation Paysages

### 3. L'ouverture partielle de la zone AU de la Chapelle

Au regard de l'équipement communal et des effets produits par l'application du PLU, la commune souhaite structurer un nouveau quartier au sein du cœur de ville permettant de répondre aux besoins de la population locale, à savoir : des commerces, des services, des logements sociaux et un tissu plus dense et organisé que celui offert par les zones U et AU du PLU.

Le potentiel de développement urbain mobilisable dans le PLU en vigueur demeure important. Cependant les disponibilités foncières sont fragmentées et dispersées dans les zones urbaines du territoire communal, ne pourront pas prendre part au projet de réseau collectif d'assainissement et ne bénéficient pas d'une desserte viaire suffisante.

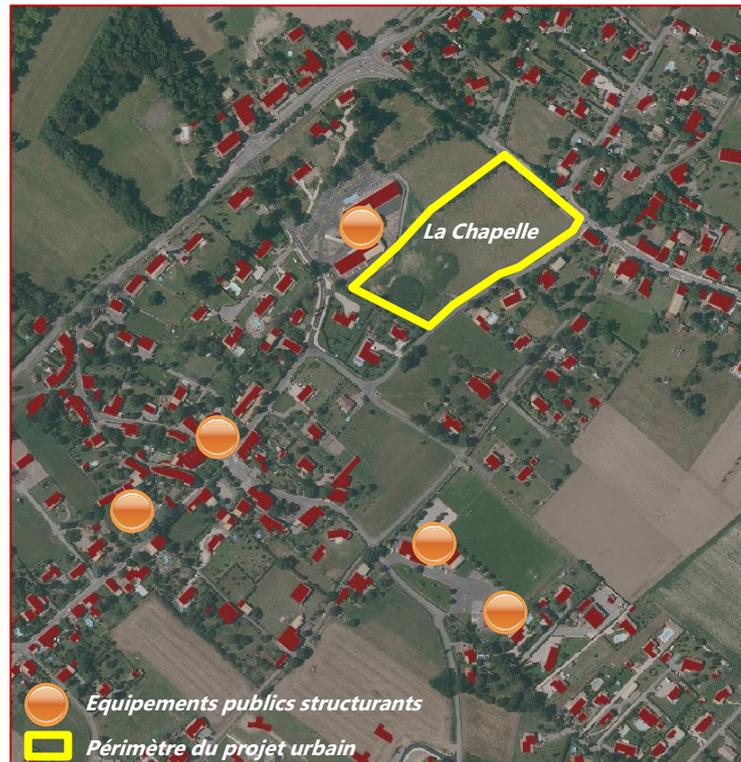


Figure 9 : localisation du quartier de la Chapelle, réalisation Paysages

C'est pourquoi le choix de ce site apparaît pertinent au regard de différents volets opérationnels :

- Il s'agit d'une propriété communale d'un seul tenant garantissant la maîtrise de la réalisation du projet,
- Le site est desservi par un axe principal de la commune : la RD 626 B permettra d'accéder au futur quartier en toute sécurité après aménagement,
- L'aménagement du quartier participera à la structuration du cœur de ville et à l'articulation entre l'école et les espaces urbanisés, en particulier ceux situés du Nord et de l'Est de la commune,
- Le site étant inclus dans les espaces urbanisés et n'ayant aucune occupation actuellement, son évolution ne générera pas d'étalement urbain et ne consommera pas d'espace agricole,
- La maîtrise du projet par la commune permettra de tendre vers les objectifs portés par le SCoT du Sud Toulousain, notamment en termes de densité et de production de logement social,
- La production de logement social intégrée à ce nouveau quartier sera supérieure à celle affectée aux communes non-pôles de l'EPCI dans le cadre du PLH de la communauté

de communes du Volvestre et permettra ainsi de répondre à des besoins supracommunaux.

Le PLU en vigueur classe le site au sein d'une zone AU0, la modification a pour objet d'ouvrir partiellement la zone AU0 en zone AU sur une superficie d'environ 2 ha.

## IV. Evolutions du PLU dans le cadre de la modification

### 1. Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### a) Principe général d'évolution

Le PLU en vigueur dispose d'orientations d'aménagement sur 4 sites : secteur AU du Bourguet, secteur AU de Danville, zone AU0 de La Chapelle et zone AU0 de Milhat.

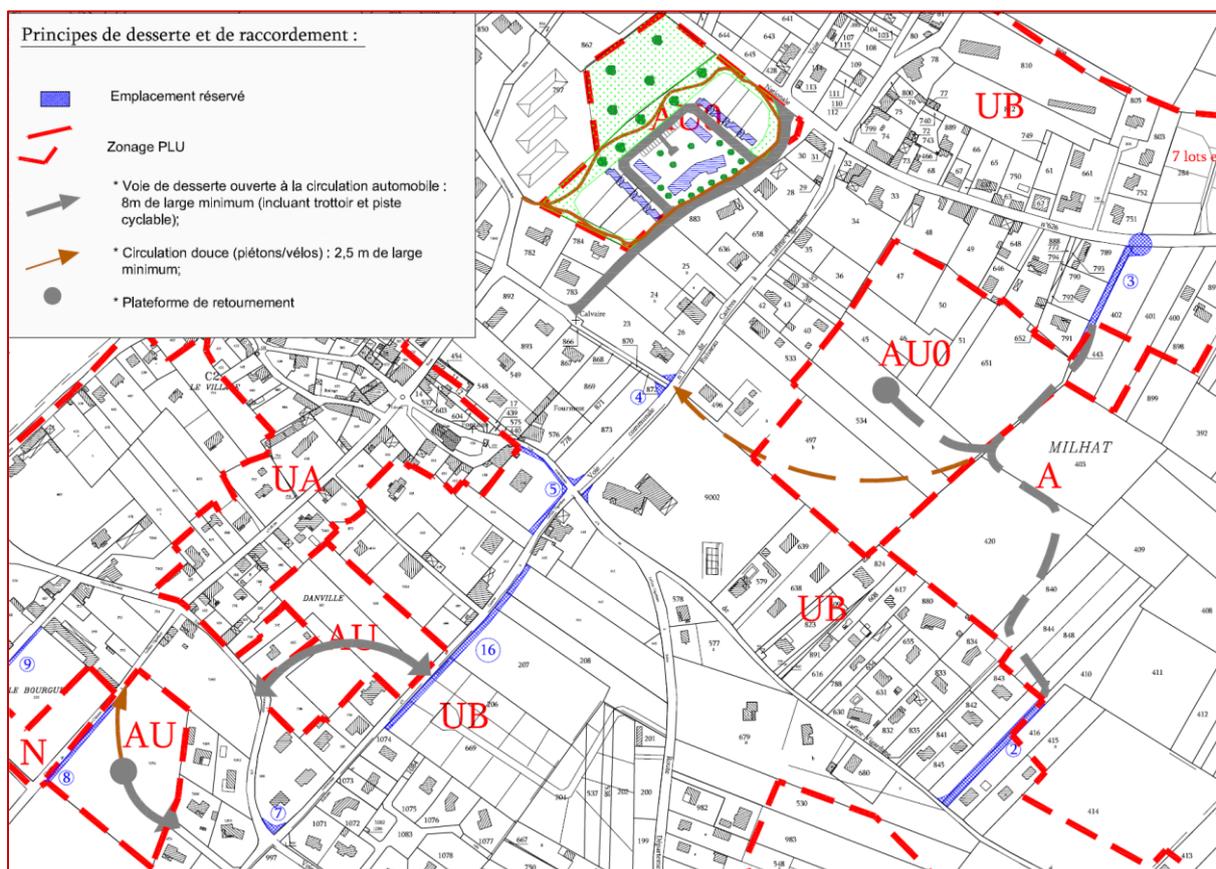


Figure 10 : extrait des orientations d'aménagement PLU en vigueur

Les principes détaillés dans ce document traitent essentiellement de la desserte des futurs espaces bâtis. Les permis d'aménager déposés dans ce cadre ont donc pour unique contrainte d'assurer leur compatibilité avec les principes de liaisons formulés.

Le cadre législatif permet de conférer une portée plus large aux orientations d'aménagement et de programmation, Article L123-1-4 du CU :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

***Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.***

*Elles peuvent porter sur **des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.***

*Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.** [...]».*

Dans ce cadre la réflexion sur l'aménagement des nouveaux quartiers de Lafitte-Vigrodane sur les secteurs à enjeux, a eu pour objet de poursuivre deux objectifs centraux correspondant aux possibilités offertes par ce cadre législatif :

- Comporter un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements correspondant à l'aménagement des zones,
- Définir les formes urbaines à aménager.

### ***L'échéancier prévisionnel de réalisation des équipements :***

Le développement des secteurs à enjeux est dorénavant lié à la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

Ce choix a été déterminé pour plusieurs motifs :

- Adapter le développement urbain aux capacités communales : le réseau d'assainissement ne sera pas réalisé en une seule tranche de travaux, le phasage du développement urbain permet d'assurer la cohérence entre la réalisation du réseau et l'aménagement des quartiers desservis,
- Formuler un projet de développement cohérent avec celui porté par le SCoT Sud Toulousain : le phasage permet d'envisager une production de logements répartie entre 2015 et 2020 et entre 2020 et 2030 conformément aux temporalités prescrites par le SCoT et aux potentiels de développement qu'il porte pour le territoire,
- Ne pas aggraver l'existant : le phasage de l'ouverture des zones permet programmer l'aménagement de certains espaces, précédemment immédiatement urbanisables, à

une réalisation ultérieure et par-là même de maintenir un potentiel de développement urbain équilibré et maîtrisé sur l'ensemble des zones AU.

Ainsi, les modalités d'urbanisation des zones AU sont liées à la réalisation du réseau collectif d'assainissement en périphérie immédiate de chaque zone. Dans ce cadre l'échéancier prévisionnel de réalisation de ce réseau par le SMEA 31 est le suivant :

Secteur	Travaux à réaliser	Echéance prévisionnelle	Urbanisation prévisionnelle	Densité moyenne	Surface aménagée	Nombre de logements créés
<b>La Chapelle</b>	Création réseau assainissement collectif	2016/2017	2017	20 logements/ha	2.1 ha	40
<b>Le Vigné</b>	Création réseau assainissement collectif	2016/2017	2017	15 logements/ha	1.7 ha	25
<b>Le Vigné Nord</b>	Extension réseau assainissement collectif	2018/2019	2020	25 logements/ha	0.6 ha	15
<b>Danville</b>	Extension réseau assainissement collectif	2018/2019	2020	15 logements/ha	1.6 ha	25



**Figure 11 : localisation des secteurs d'aménagement, réalisation Paysages**

## b) Danville et Le Vigné

Dans le PLU applicable, le secteur de Danville fait l'objet d'une orientation d'aménagement basée sur la création de voirie reliant le chemin de la Dourdouille à la rue du Bourguet.

Ce principe a pour effet majeur de faire supporter une large part du trafic lié au développement du quartier sur le chemin de la Dourdouille, dont le sous-dimensionnement entraînerait un élargissement à réaliser par la commune.

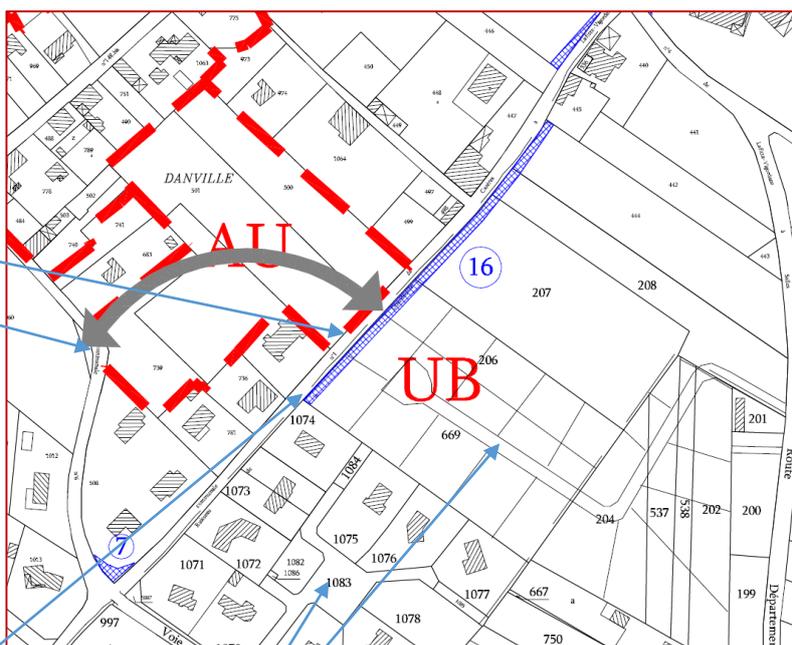


Figure 12 : extrait des orientations d'aménagement PLU en vigueur

Concernant le secteur du Vigné aucune demande n'est formulée, l'aménagement d'un lotissement isolé en poursuite des modèles existants était à envisager.

La nouvelle réflexion portée dans le cadre de l'aménagement de ce secteur a été d'une part de structurer un quartier liant les deux sites en intégration au tissu urbain périphérique, et d'autre part d'accompagner des formes urbaines plus denses et organisées autour d'espaces partagés ayant d'autres vocations que la desserte routière.

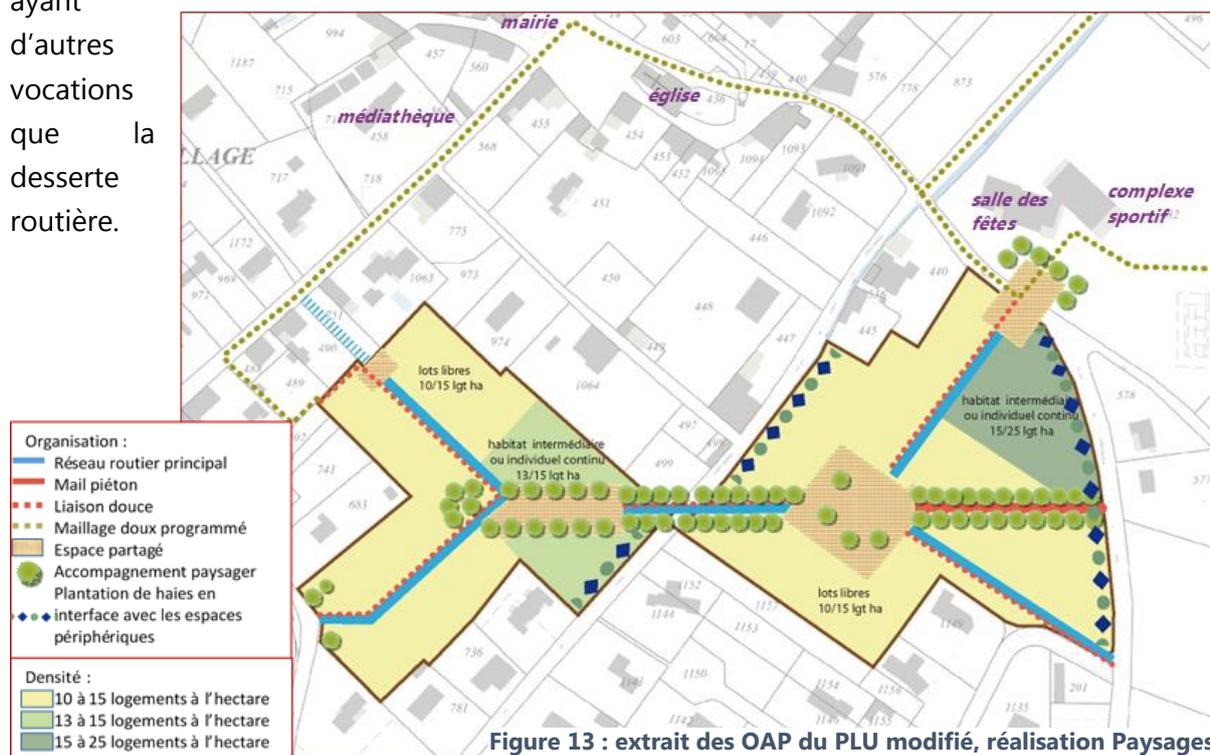


Figure 13 : extrait des OAP du PLU modifié, réalisation Paysages



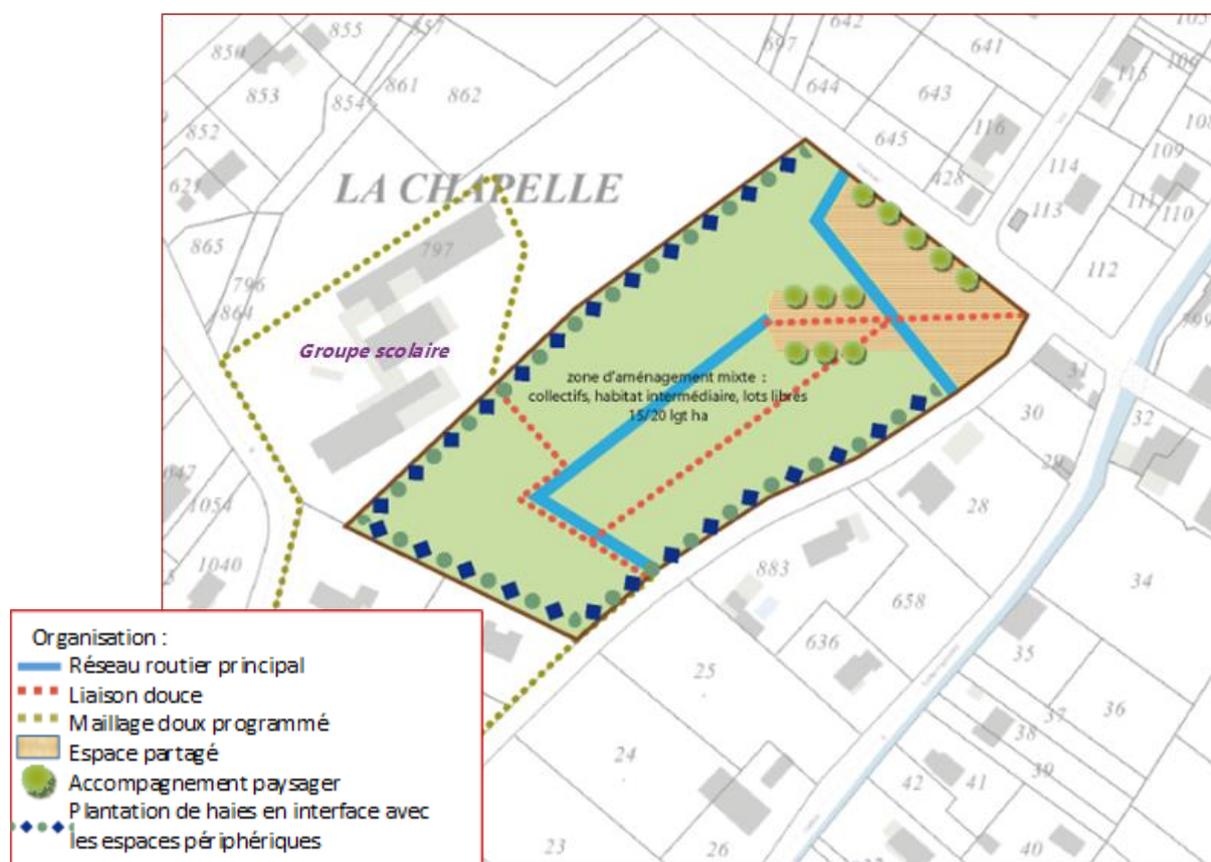
Dans le cadre de l'ouverture partielle de la zone AU0, la réflexion s'inscrit dans le prolongement de l'orientation initiale en reprenant la notion de mixité, mais la volonté communale s'est attachée à inscrire ce nouveau quartier en réponse aux besoins de la population et en articulation avec les autres espaces urbanisés du cœur de ville.

Cette réponse se traduit par la volonté d'offrir sur un même site une diversité de fonctions par l'aménagement de logements, commerces et services, mais également d'une diversité de formes avec la mise à disposition de la population de différentes typologies (du collectif au lot libre) et statuts (du social à la propriété) afin d'ouvrir ce quartier au plus grand nombre.

L'intérêt général du projet est également matérialisé par la maîtrise foncière communale et la volonté d'ouverture du quartier sur les espaces périphériques avec l'intégration du quartier au maillage de liaisons douces, facilitant notamment l'accès aux équipements publics dont le groupe scolaire. De plus, l'aménagement d'espaces publics partagés profitera à l'animation de la vie locale, ils accueilleront différents évènements de la vie publique et constitueront une articulation entre les quartiers localisés au nord de la RD 626 B est le cœur de ville.

En outre, l'urbanisation du quartier participe à l'opérationnalité de la mise en place du réseau d'assainissement collectif, dont le raccordement est nécessaire dès sa création.

Enfin, l'ouverture de ce quartier n'accélère pas le développement communal dans la mesure où l'échéancier prévisionnel de l'ouverture des autres zones AU assure un équilibre conforme avec les prévisions de développement du PLU avant modification et celles portées par le SCoT Sud Toulousain.



## 2. Règlement écrit

### a) La prise en compte de la loi ALUR et les adaptations réglementaires

- *La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains*

La loi ALUR, entrée en vigueur le 27/03/2014, a modifié le code de l'urbanisme et a eu pour effet immédiat de supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la possibilité de fixer une taille minimale des terrains.

Dans ce contexte les articles 5 et 14 de l'ensemble du règlement deviennent sans objet, extraits du règlement :

#### **ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- ~~Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;~~
- ~~En cas de recours à un assainissement autonome, la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;~~
- ~~La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes et changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement ;~~

Sans objet.

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~1- Secteur UA : non réglementé~~

~~2- Secteur UB :~~

- ~~**Constructions à usage d'habitation** le COS est fixé à 0,25 en cas d'assainissement collectif, à 0,15 en cas d'assainissement par tranchées filtrantes ou puits d'infiltration et à 0,12 en cas d'assainissement nécessitant un rejet dans le milieu superficiel ;~~
- ~~**Constructions à usage d'activité** : le COS est fixé à 0,25 en cas d'assainissement collectif, par tranchées filtrantes ou puits d'infiltration et à 0,20 en cas d'assainissement nécessitant un rejet dans le milieu superficiel ;~~

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- ~~Lorsque le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement, la taille des parcelles n'est pas réglementée ;~~
- ~~En cas de recours à un assainissement autonome, la taille des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;~~
- ~~La taille des parcelles n'est pas réglementée pour les extensions, création d'annexes et changements de destination sous réserve qu'il n'y ait pas création de logement ;~~

Sans objet.

## ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**1- Constructions à usage d'habitation :** le COS est fixé à 0,25 en cas d'assainissement collectif, à 0,20 en cas d'assainissement par tranchées filtrantes ou puits d'infiltration et à 0,15 en cas d'assainissement nécessitant un rejet dans le milieu superficiel ;

**2- Constructions à usage d'activités :** le COS est fixé à 0,25 en cas d'assainissement collectif, par tranchées filtrantes ou puits d'infiltration et à 0,20 en cas d'assainissement nécessitant un rejet dans le milieu superficiel ;

Sans objet.

- *La réglementation des distances entre les constructions*

Afin de maintenir une densité du tissu urbain conforme à l'existant et cohérente avec les capacités de l'ensemble des réseaux, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle est règlementée.

L'analyse du tissu existant fait apparaître qu'une distance de 20 m entre deux constructions s'inscrit dans la trame du tissu urbain des espaces aménagés. Ainsi elle permet la densification douce des espaces urbanisés sans pour autant bouleverser leur équilibre.

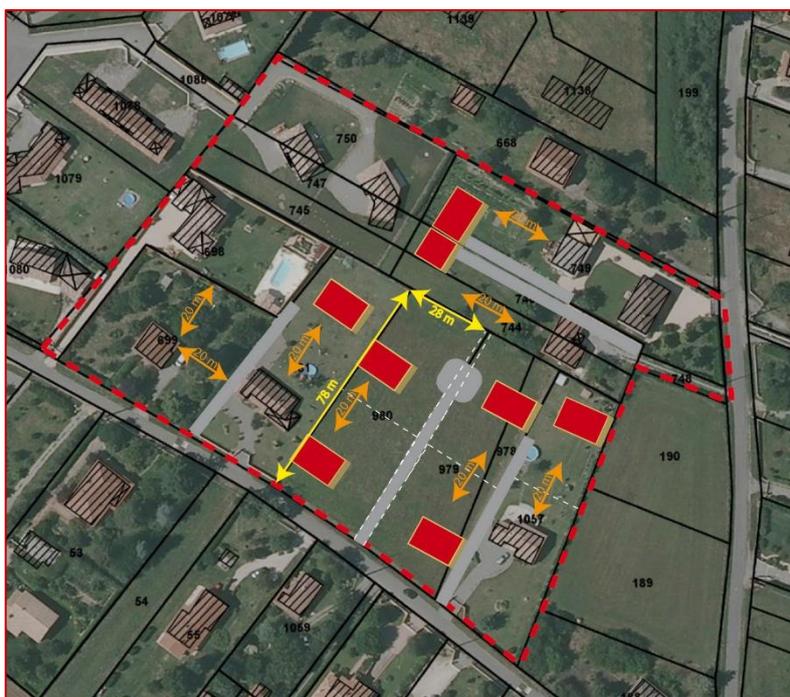


Figure 15 : exemple de densification en application de l'article 8 modifié en bordure de la VC 6 dite de Danville, réalisation Paysages

La mise en place de cette règle se justifie dans les espaces les plus lâches, notamment les zones Ub, le secteur Ua étant plus dense cette règle n'y est pas adaptée.

Dans ce contexte l'article 8 des zones U et AU est modifié, extraits du règlement :

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

Non règlementé.

Secteur Ua : non règlementé

Secteur Ub : La distance mesurée entre deux constructions sur une même propriété, hors annexes et piscines, ne pourra être inférieure à 20 m.

- **L'aspect des constructions**

La rédaction du PLU en vigueur pose question sur un point règlementaire soumis à interprétation qui entraîne des difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme. La modification du PLU permet de clarifier le point suivant : dans la zone UB sont autorisées les toitures-terrasses partielles dont les façades ne donnent pas sur des rues. Les notions de « partielle » et de « rues » manquent de clarté et amènent à différentes interprétations.

Il a donc été décidé de modifier cette disposition de l'article 11 afin de la rendre plus explicite, dans l'attente d'une réflexion plus globale sur l'aspect des constructions dans le cadre de la révision générale du PLU engagée.

Ainsi la notion de partielle, n'étant pas associée à une valeur (minimale ou maximale), est supprimée car elle ne renvoie à aucune référence et est ainsi difficilement compréhensible pour les pétitionnaires et instructeurs.

De même, la notion de rue, pouvant donner référence à différents types d'espaces publics ou privés, pouvant exclure d'autres formes de voies circulées, est remplacée des voies repérées sur plan intégré au règlement afin de permettre une localisation précise de cette disposition. En effet l'objectif initial de cette disposition étant de préserver une certaine harmonie architecturale sur les espaces de caractères du cœur de ville, il n'est pas nécessaire d'appliquer cette restriction à l'ensemble des voies incluses dans la zone UB.

Ainsi l'article 11 est partiellement modifié comme suit :

- **Dans le secteur UB** : le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. **Excepté pour** les toitures-terrasses **qui** sont autorisées sous réserve ~~d'être partielles~~ et de ne pas concerner les façades donnant sur ~~rue~~ **les voies repérées sur le plan annexé**. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics.

**Figure 16** :  
extrait des  
annexes du  
règlement  
modifié



- *La mise en place du CBS (coefficient de biotope par surface)*

Dans le cadre des évolutions règlementaires liées à la mise en œuvre de la loi ALUR, est offerte la possibilité de fixer un coefficient de biotope par surface dans les règlements des PLU. Il permet de définir la part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, intégrant ainsi la préservation de la biodiversité dans les espaces urbanisés.

Cet outil permet ici d'allier maîtrise de la densité et préservation de la nature et de la biodiversité en milieu urbain.

Dans le cas de Lafitte-Vigordane, une analyse de tissu urbanisé « type » affiche un CBS moyen de 0.71 par parcelle bâtie.

Au regard de ces éléments, le CBS retenu dans le cadre de la mise en place de la règle est de 0.5 pour permettre l'évolution des espaces urbanisés tout en préservant des superficies non imperméabilisées de taille suffisante participant au maintien de la densité du tissu et de l'équilibre écologique existant au sein de ces espaces.

Le règlement s'appuie sur une méthodologie de calcul prenant en compte les espaces non imperméabilisés mais également les espaces éco-aménageables. Il s'agit ici de permettre la conjugaison de différents types de surfaces dans le calcul du CBS offrant un outil souple et adaptable aux parcelles de superficie réduite.

Au regard des tissus urbanisés de la commune, cet outil sera appliqué aux zones Ub et AU, le secteur Ua étant déjà trop dense pour mettre en place ce type de dispositif.

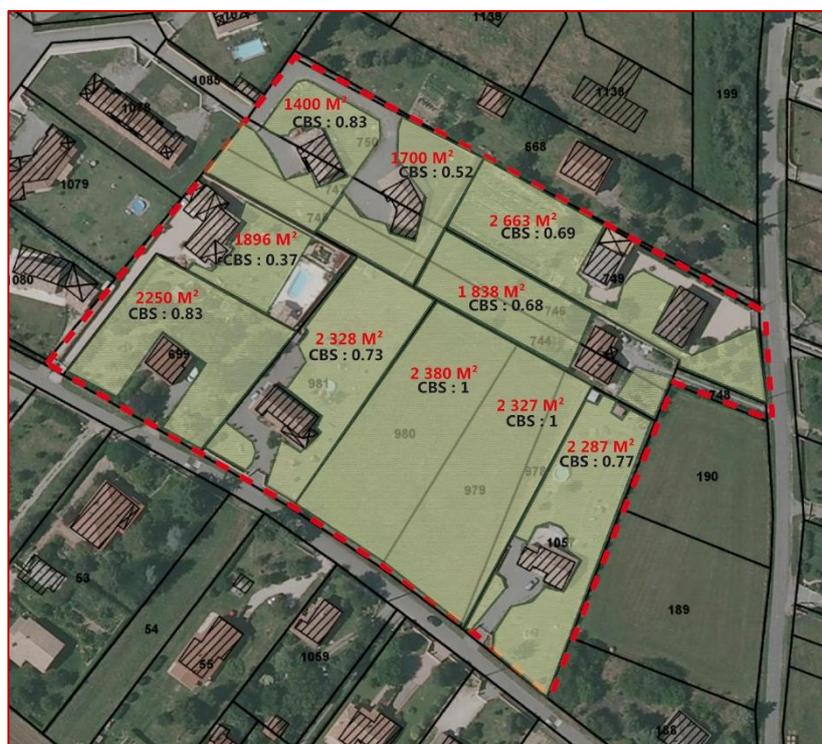


Figure 17 : exemple d'état des lieux du CBS en bordure de la VC 6 dite de Danville, réalisation Paysages

Dans ce cadre l'article 13 des zones U et AU est complété comme suit :

### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Pour les opérations d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagée en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- **Dans le secteur Ub : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.**

### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Pour les opérations d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagée en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- **Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.**

### **b) La mise en cohérence du règlement de la zone AU avec les OAP**

La réflexion menée sur les quartiers de La Chapelle, de Danville et du Vigné dans le cadre de la modification du PLU et de la création du réseau d'assainissement collectif entraîne certaines adaptations du règlement de la zone AU pour assurer la cohérence avec les OAP et la capacité des équipements.

- ***Les modalités d'urbanisation***

Les OAP comprennent un échéancier prévisionnel de réalisation des équipements desservant les zones AU correspondant au phasage de réalisation du réseau d'assainissement collectif. Dans ce cadre, pour les zones non immédiatement desservies par ce nouvel équipement, l'aménagement de certains secteurs est soumis à la condition de réalisation des équipements internes à la zone.

De même le règlement est adapté pour mentionner la référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui complètent le PLU dans le cadre de cette procédure.

Dans ce cadre l'article 2 est modifié comme suit :

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

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble d'au moins 5000m<sup>2</sup> ou du solde de la zone **ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone**. Celles-ci doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans le ~~schéma d'aménagement de principe (voir pièce 3)~~ **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**;
- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière.

- **Voiries**

Le gabarit des voies circulées et piétonnes est défini dans le règlement afin de répondre aux exigences de sécurité pour les usagers, de prévoir des largeurs suffisantes au regard des fréquentations qu'elles supportent et d'être proportionnées et rationalisées aux usages auxquels elles sont destinées. De plus, la commune pourra ultérieurement être amenée à en assurer la gestion, donc elles doivent répondre à critères jugés comme satisfaisants par la collectivité, elles sont ainsi définies comme suit :

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent

n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

- La création des voies nouvelles sera compatible avec les liaisons prévues dans les OAP et aura les caractéristiques suivantes :
  - o Une plateforme de 9 m de large pour voies circulées et de 6 m de large pour les voies desservant de 4 lots maximum,
  - o Une plateforme de 1.5 m de large pour les liaisons douces.
- *Réseaux*

Le développement urbain des zones AU étant programmé au regard de la réalisation du réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est demandée s'il existe ou s'il est programmé. La possibilité de mise en place de dispositifs non-collectifs est maintenue dans la mesure où une zone AU dont la desserte n'est pas programmée subsiste dans le PLU.

## ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 2- Assainissement

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou **s'il est programmé**. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;
- *Implantation du bâti*

Afin de contribuer à la mise en place de nouvelles formes urbaines et d'accompagner la densité dans les nouveaux quartiers, des implantations du bâti à l'alignement de l'emprise publique sont autorisées à l'intérieur des quartiers à aménager. L'article 6 est complété comme suit :

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres des voies à créer pour la desserte des opérations d'ensemble conformément aux OAP. Toute construction ou installation doit être implantée à 5 m au moins de la limite d'emprise des autres voies.

- *L'aspect des constructions*

La position centrale des zones AU implique le respect de principes architecturaux rappelant le caractère traditionnel du centre-bourg. C'est pourquoi le règlement introduit pour ces espaces la référence à la palette des teintes et matériaux du Midi-Toulousain afin d'assurer la cohérence à l'intérieur des quartiers et leur articulation avec le noyau ancien. En revanche il n'est pas souhaitable d'exclure les projets de formes contemporaines, notamment celles permettant de répondre à des critères de performances environnementales plus élevés, ainsi cette zone autorise les toitures-terrasses, précédemment plus fortement contraintes. L'article 11 est ainsi complété :

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- **Les teintes et matériaux, dans le cadre des constructions à usage d'habitation, seront conformes aux palettes des teintes et matériaux du Midi-Toulousain annexées au règlement,**
- Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe, **excepté pour les toitures-terrasses. Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être partielles et de ne pas concerner les façades donnant sur rue.** Ces dispositions ne s'appliquent pas ;
  - o Aux équipements publics ;
  - o Aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...)
  - o Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra pas excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra pas excéder 1,40m.

- ***L'accompagnement végétal et paysager des projets :***

Dans un souci d'intégration plus qualitative des quartiers, l'implantation des espaces partagés est définie dans les OAP, dans ce contexte la règle visant à imposer des espaces collectifs de 10 % d'un seul tenant n'a plus lieu d'être.

De plus, afin d'accompagner l'insertion des nouveaux aménagements, l'interface avec les espaces périphériques sera planté de végétaux issus d'une liste d'essences locales définies par la commune.

La mise en place de ces deux évolutions se traduit de la manière suivante :

## ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- ~~— Pour les opérations d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagée en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;~~

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- Des haies de végétaux d'essences locales mélangées, de préférences issues de la liste annexée, seront aménagées en interface avec les autres zones conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

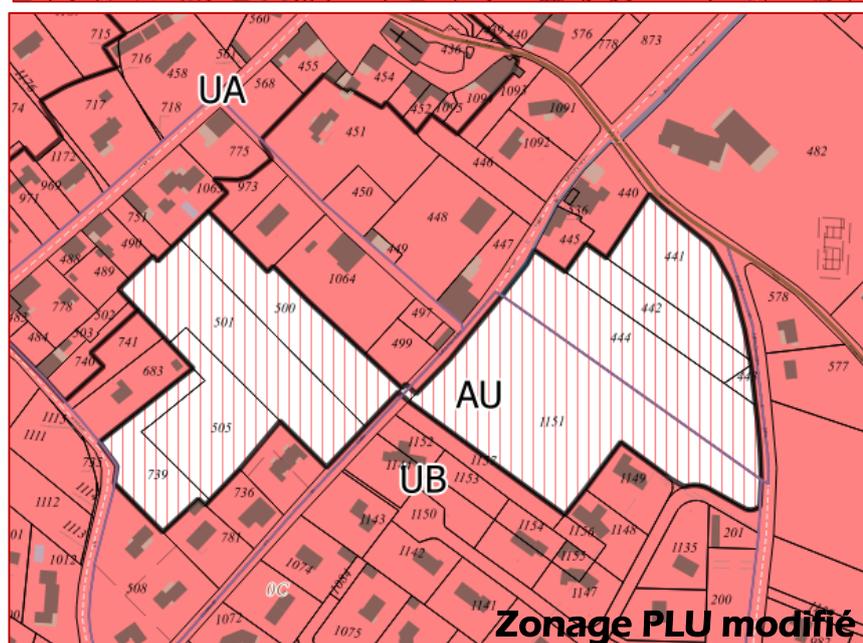
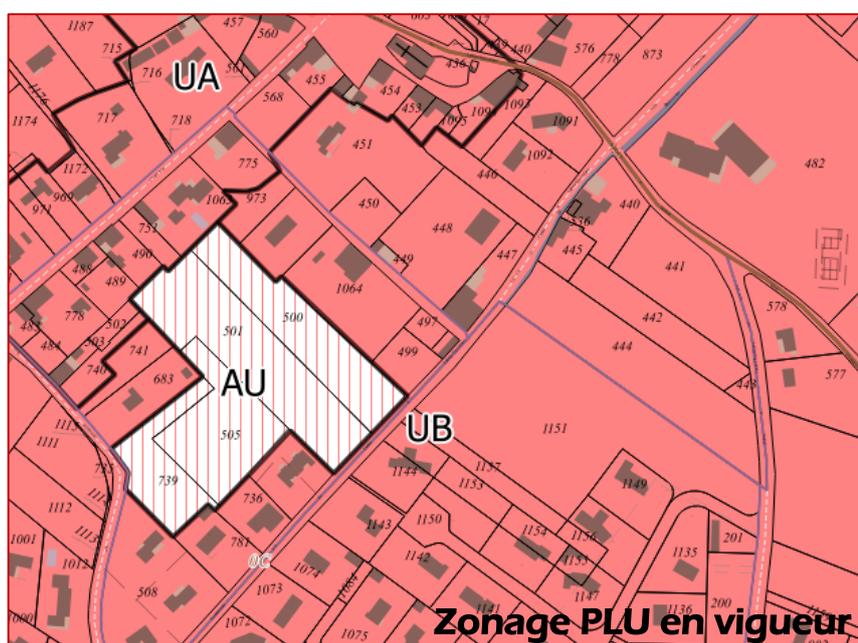
### 3. Règlement graphique

#### a) La mise en cohérence des OAP des quartiers de Danville et Le Vigné avec le zonage

Les quartiers de Danville et Le Vigné font l'objet d'un traitement dissocié dans le PLU en vigueur : Danville est classé en zone AU et Le Vigné en zone UB.

Le projet urbain mis en place dans le cadre de la modification vise à traiter ce secteur non aménagé dans sa globalité, tant du point de vue des principes d'aménagement définis dans les OAP que dans le règlement qui s'y applique.

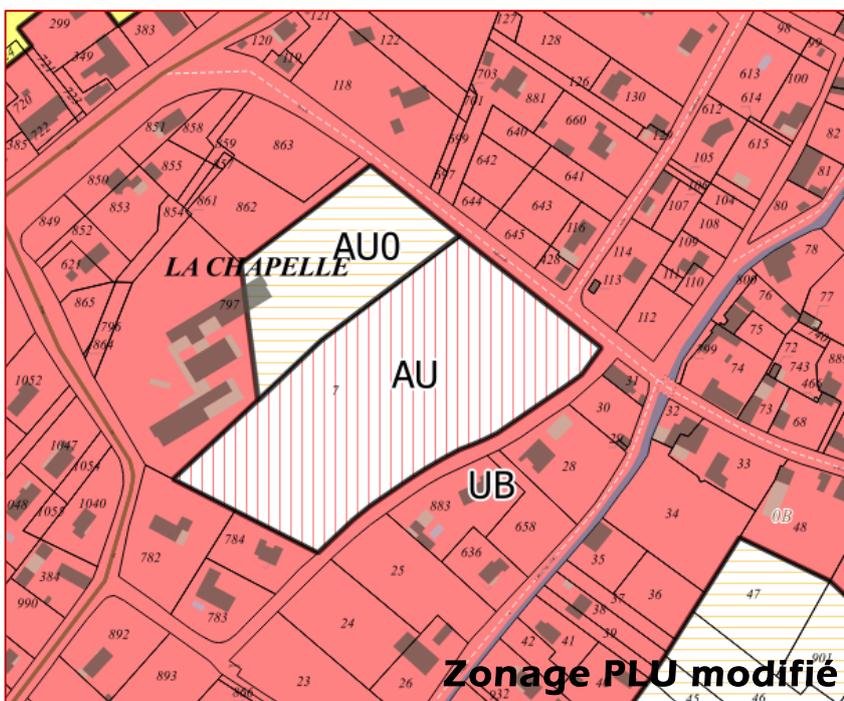
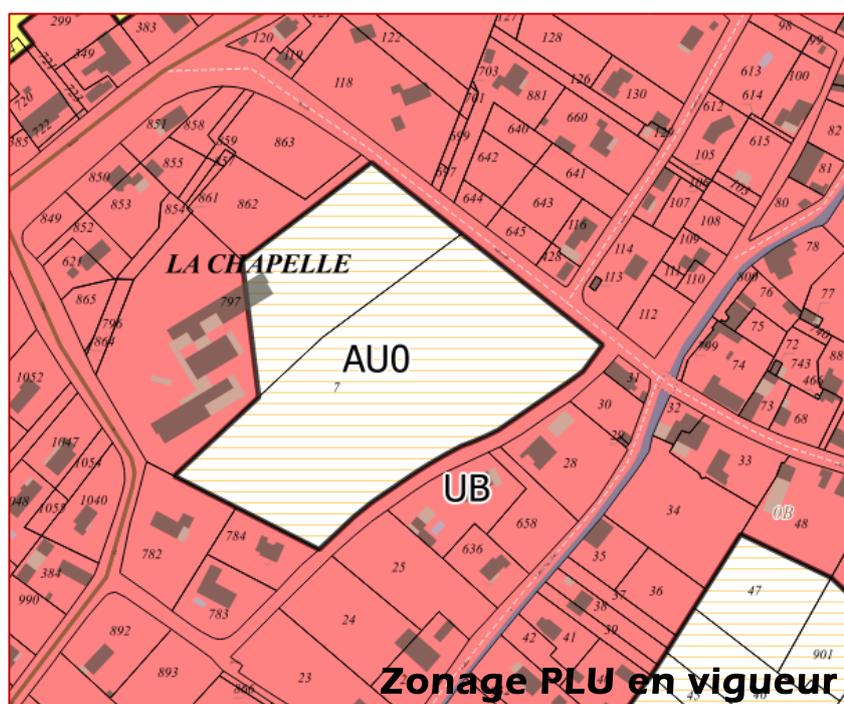
C'est pourquoi l'ensemble de la zone constituera une seule zone AU dans le cadre du PLU modifié.



## b) L'ouverture de la zone AU0 de La Chapelle

La zone de la Chapelle était classée en zone AU0 sur une superficie de 2.9 ha. Dans le cadre de la modification cette zone AU0 est partiellement ouverte.

Ainsi 2.1 ha sont transférés en zone AU pour permettre la réalisation du projet de logements, commerces et services conformément aux dispositions prises dans les OAP.



### c) Tableau des surfaces

ZONES	PLU en vigueur	PLU après modification
UA	5.7 ha	5.7 ha
UB	115 ha	112.7 ha
AU	3 ha	7.4 ha
AU0	9.6 ha	7.5 ha
AUX	3.4 ha	3.4 ha
A	870.4 ha	870.4 ha
N	133.1 ha	133.1 ha

### d) Liste des emplacements réservés

Le nouveau projet d'aménagement sur les secteurs de Danville et Le Vigné entraîne un report du trafic initialement prévu sur le chemin de la Dourdouille vers la route de Salles (RD 10) et la rue du Bourguet.

Dans ce cadre l'élargissement du chemin de la Dourdouille prévu dans le PLU en vigueur par les emplacements réservés n°5 et 16 n'a plus lieu d'être.

Ainsi l'emplacement réservé n°16 est supprimé et le n°5 est modifié.

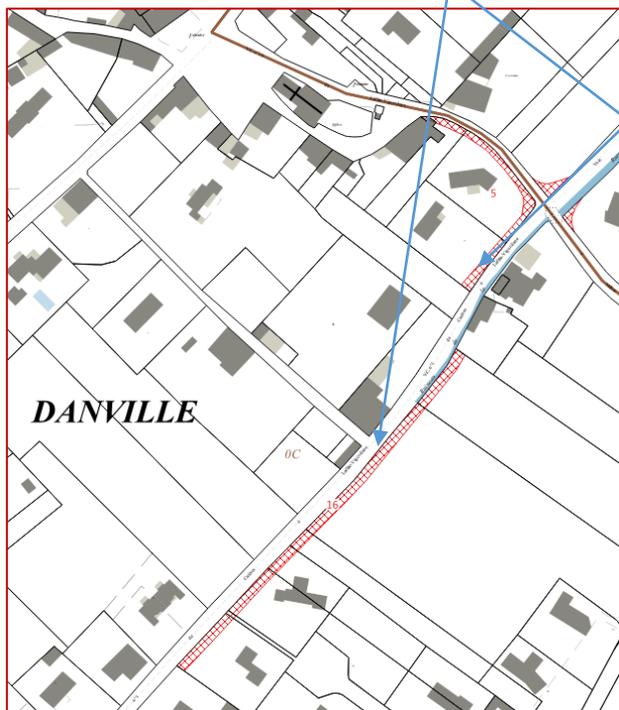


Figure 18 : emplacements réservés PLU en vigueur

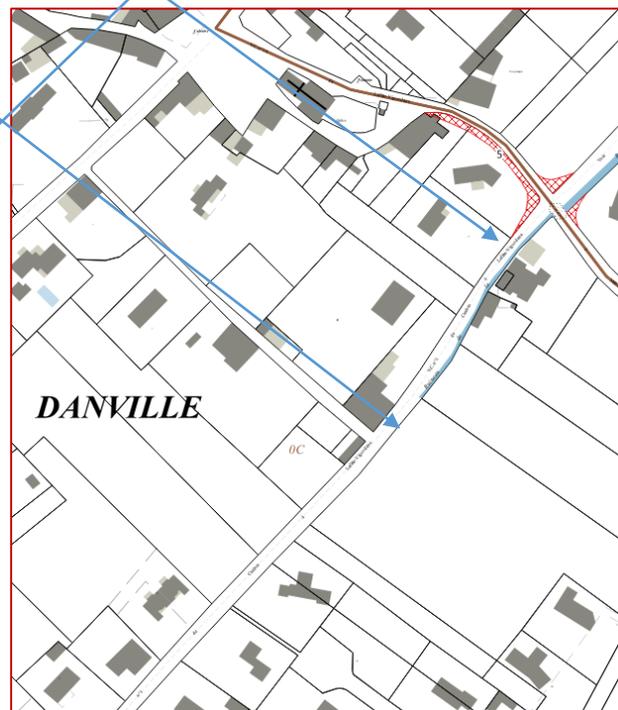


Figure 19 : emplacements réservés PLU modifié

De plus, un emplacement réservé avait été mis en place dans le cadre du PLU au bénéfice du département pour l'élargissement de la RD 49. Les travaux ayant été réalisés, l'emplacement réservé est supprimé.

N°	OBJET
1	Création plate forme de retournement
2	Création amorce voie de desserte quartier Milhat
3	Création amorce voie de desserte quartier Milhat
4	Aménagement carrefour
5	Elargissement voirie et aménagement carrefour
6	Création plate forme de retournement
7	Aménagement carrefour
8	Elargissement voirie
9	Elargissement voirie
10	Création plate forme de retournement
13	Aménagement carrefour
14	Aménagement carrefour
<del>15</del>	<del>Elargissement RD 49 (Conseil Général)</del>
<del>16</del>	<del>Elargissement VC 1</del>
17	Station d'épuration

Figure 20 : liste des emplacements réservés PLU modifié

## ***V. Incidences de la modification sur l'environnement***

### **1. Incidences des modifications des orientations d'aménagement**

Les évolutions apportées aux orientations d'aménagement sont positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à :

- Être économes en consommation spatiale par des prescriptions aboutissant à la constitution de tissus entre 2 et 4 fois plus dense que les pratiques actuelles et par la rationalisation des aménagements connexes aux projets (voiries et espaces publics) en desservant un nombre plus important de logements,
- Préserver les espaces naturels et agricoles en favorisant l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des tissus urbanisés et non en extension urbaine,
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en participant au maillage et au développement des déplacements doux en les intégrant aux projets de quartiers,
- Réduire l'impact environnemental lié à l'assainissement des constructions en programmant l'urbanisation des zones au regard de la mise en place du réseau collectif d'assainissement.

### **2. Incidences des modifications du règlement écrit**

La suppression du COS et des superficies minimales de terrain résultent de la mise à jour du règlement au regard des dispositions de la loi ALUR, elles n'ont pas d'incidences directes liées à la présente procédure.

La règlementation de la distance entre les constructions dans la zone Ub a pour objet de ne pas surdensifier et trop artificialiser ces espaces, et de compenser des impacts non anticipés par la collectivité par une occupation trop importante des zones urbaines, notamment par la surcharge des réseaux. En outre ces distances permettent d'assurer un ensoleillement suffisant des constructions les unes par rapport aux autres.

La mise en place d'un CSB de 0.5 vise à allier permanence d'un tissu existant et maintien de la nature et de la biodiversité dans les espaces urbanisés, ce de façon souple par la possibilité de combinaison de plusieurs outils.

La modification des modalités d'urbanisation des zones AU permet d'assurer la concomitance du développement urbain et de celui du réseau d'assainissement, excluant de fait les systèmes d'assainissement individuels comportant des risques de pollution des sols dans les espaces centraux.

L'ouverture de la possibilité d'implantation du bâti en alignement sur l'espace public dans les zones AU vise à accompagner la densité dans ces espaces et ainsi à être économe en consommation spatiale.

La déréglementation des toitures-terrasses laisse plus de liberté dans l'expression architecturale, mais également plus de possibilités quant à la mise en œuvre de procédés constructifs en faveur de la qualité environnementale et de la production d'énergies renouvelable.

Enfin la définition d'essences locales pour la plantation des linéaires de haies périphériques aux quartiers aménagés permet d'une part d'être en adéquation avec le profil environnemental originel du site et d'autre part à constituer des continuités écologiques au sein des espaces urbanisés.

L'articulation des différentes évolutions du règlement écrit vise avoir des incidences positives sur l'environnement au regard des dispositions règlementaires du PLU en vigueur

### **3. Incidences des modifications du règlement graphique**

Les deux évolutions du règlement graphique (transfert de la zone UB vers la zone AU du secteur du Vigné et ouverture partielle de la zone AU de La Chapelle), ont des incidences positives sur l'environnement dans la mesure où elles ne permettent l'urbanisation que d'espaces desservis par le réseau d'assainissement collectif, où elles conduisent à des densités plus importantes que sur les autres espaces et où elles permettent d'accueillir du développement urbain sans extension urbaine.

D'une façon générale l'ensemble des dispositions intégrées dans la modification du PLU de Lafitte-Vigordane visent à intervenir sur des espaces urbanisés ou urbanisables dans le PLU en vigueur afin d'en améliorer la qualité. Ainsi on ne constate pas d'impact notable sur l'environnement, au contraire un certain nombre d'améliorations de la prise en compte de l'environnement peuvent être observées.

Enfin le projet, au regard de sa localisation par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches, conduit à conclure à l'absence d'incidence de la procédure sur les sites Natura 2000.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme**

2 – Orientations d'aménagement et de Programmation (extrait)

Modification du  
P.L.U. :  
Approuvée le  
Exécutoire le

Visa  
Date :  
Signature :



**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : [paysages@orange.fr](mailto:paysages@orange.fr)

**2**

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## Cadre législatif et modalités d'application :

### Article L123-1-4 du CU :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

**Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.**

Elles peuvent porter sur **des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.**

Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.**

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13. [...] »

### Article L123-5 du CU :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre **être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement** mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

## Echéancier prévisionnel de réalisation des équipements :

Les modalités d'urbanisation des zones AU sont liées à l'état des équipements situés en périphérie immédiate de chaque zone.

Dans ce cadre, la réalisation prévisionnelle des équipements en capacité suffisante pour accueillir le projet de développement urbain tels que définis dans les OAP, est entre-autres conditionnée à la réalisation des travaux de mise en place et d'extension du réseau d'assainissement collectif dont la compétence est exercée par le SMEA 31.

En cohérence avec le zonage assainissement le phasage prévisionnel, de la mise en place du réseau, et par conséquent de l'équipement des zones AU, peut être envisagé de la façon suivante :

Secteur	Travaux à réaliser	Echéance prévisionnelle	Urbanisation prévisionnelle	Densité moyenne	Surface aménagée	Nombre de logements créés
<b>La Chapelle</b>	Création réseau assainissement collectif	2016/2017	2017	20 logements /ha	2.1 ha	40
<b>Le Vigné</b>	Création réseau assainissement collectif	2016/2017	2017	15 logements/ha	1.7 ha	25
<b>Le Vigné Nord</b>	Extension réseau assainissement collectif	2018/2019	2020	25 logements/ha	0.6 ha	15
<b>Danville</b>	Extension réseau assainissement collectif	2018/2019	2020	15 logements/ha	1.6 ha	25



Figure 1 : localisation des secteurs d'aménagement, réalisation Paysages

# DANVILLE ET LE VIGNÉ

## Etat des lieux :

- ⇒ Situation au sud du noyau urbain de part et d'autre du chemin de la Dourdouille,
- ⇒ Desserte par la Route de Salles (RD 10 G) et la rue du Bourguet,
- ⇒ Lien direct avec les équipements publics structurants (salle des fêtes et complexe sportif),
- ⇒ Superficie : 4.1 ha,
- ⇒ Zone intégrée dans le zonage d'assainissement collectif,

## Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat structurant un tissu urbain lâche et manquant de cohérence,
- ⇒ Structurer un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal,
- ⇒ Rompre avec l'aménagement d'opérations isolées.

## Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale,
- ⇒ Les formes urbaines seront mixtes avec du lot libre, de l'habitat intermédiaire et de l'individuel continu,
- ⇒ La desserte routière sera principalement matérialisée par un axe transversal limitant la fréquentation du chemin de la Dourdouille et reliant les deux quartiers,
- ⇒ Les déplacements doux seront assurés en accompagnement de toutes les voies créées et par la création d'un mail piéton en prolongement des espaces publics centraux.

## Modalités d'ouverture à l'urbanisation :

- ⇒ Aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements, spécifiquement la desserte du réseau d'assainissement collectif.

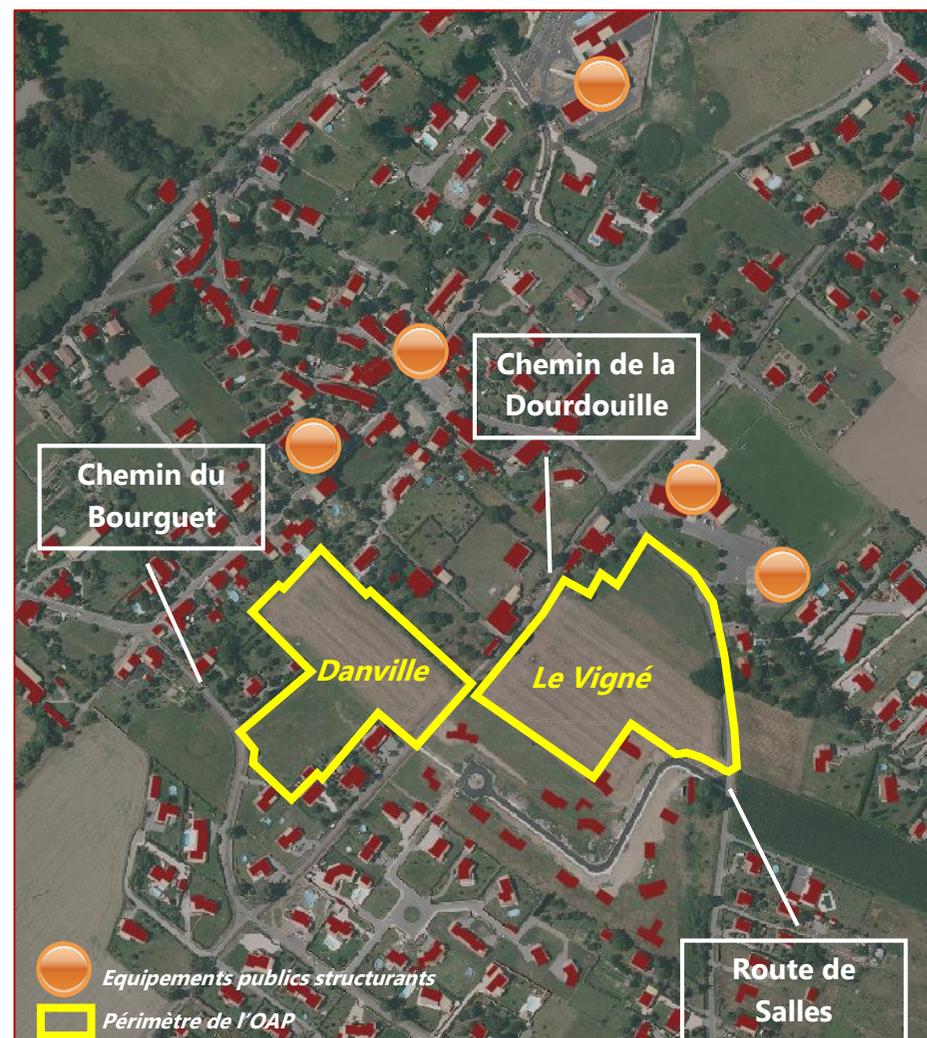
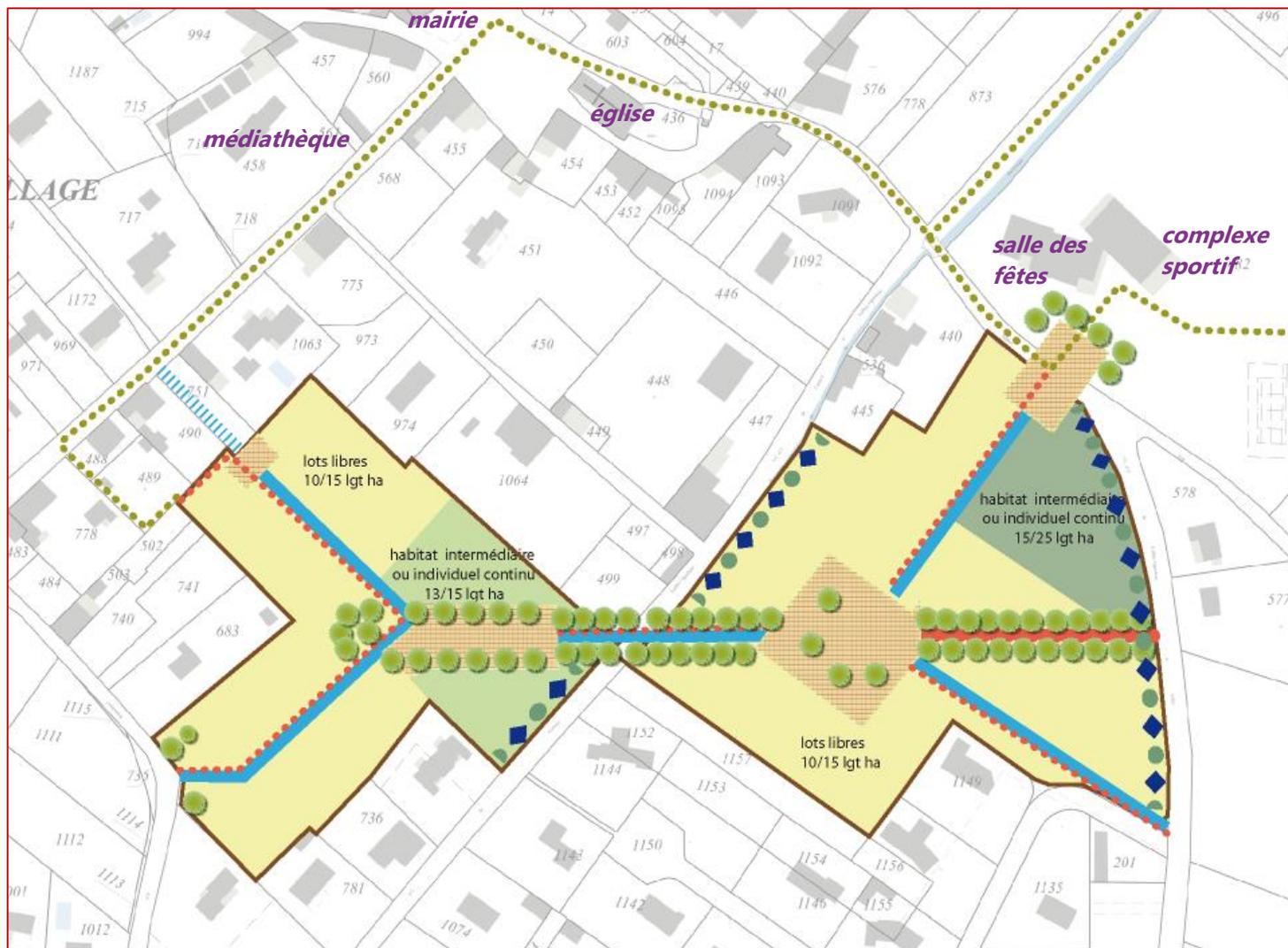


Figure 2 : localisation des sites à aménager Danville et Le Vigné

# DANVILLE ET LE VIGNE

Orientation  
d'aménagement et de  
programmation :



# LA CHAPELLE

## Etat des lieux :

- ⇒ Situation au nord du noyau urbain entre l'école, la RD 626B et la RD 48
- ⇒ Desserte par la RD 626B après aménagement d'un tourne-à-gauche,
- ⇒ Lien direct avec les équipements publics structurants (école),
- ⇒ Maîtrise foncière communale,
- ⇒ Superficie : 2.1 ha,
- ⇒ Zone intégrée dans le zonage d'assainissement collectif,

## Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier offrant habitat, commerces et services,
- ⇒ Offrir de nouvelles typologies d'habitat : 15 logements locatifs sociaux seront produits sur la zone,
- ⇒ Structurer un réseau de liaisons douces participant au maillage communal,

## Principe d'aménagement :

- ⇒ Le quartier offrira une mixité de fonctions (activité et logement) et de logements tant en termes de typologies (collectif, maisons de ville et lots libres) que de statut (social, locatif et propriété),
- ⇒ La desserte routière dissociera les fonctions avec un accès depuis la RD 626B pour la partie activités et un accès dissocié depuis la RD 48 afin de ne pas générer de nuisances ni de risques pour la zone de logements.
- ⇒ Les deux zones seront imperméables du point de vue de la circulation motorisée, mais une liaison douce sera aménagée pour lier les deux fonctions et intégrer le nouveau quartier en lien entre le groupe scolaire et l'habitat au nord de la RD626.

**Modalités d'ouverture à l'urbanisation :** Aménagement sous forme d'une opération d'ensemble de 5 000 m<sup>2</sup> minimum ou solde de la zone

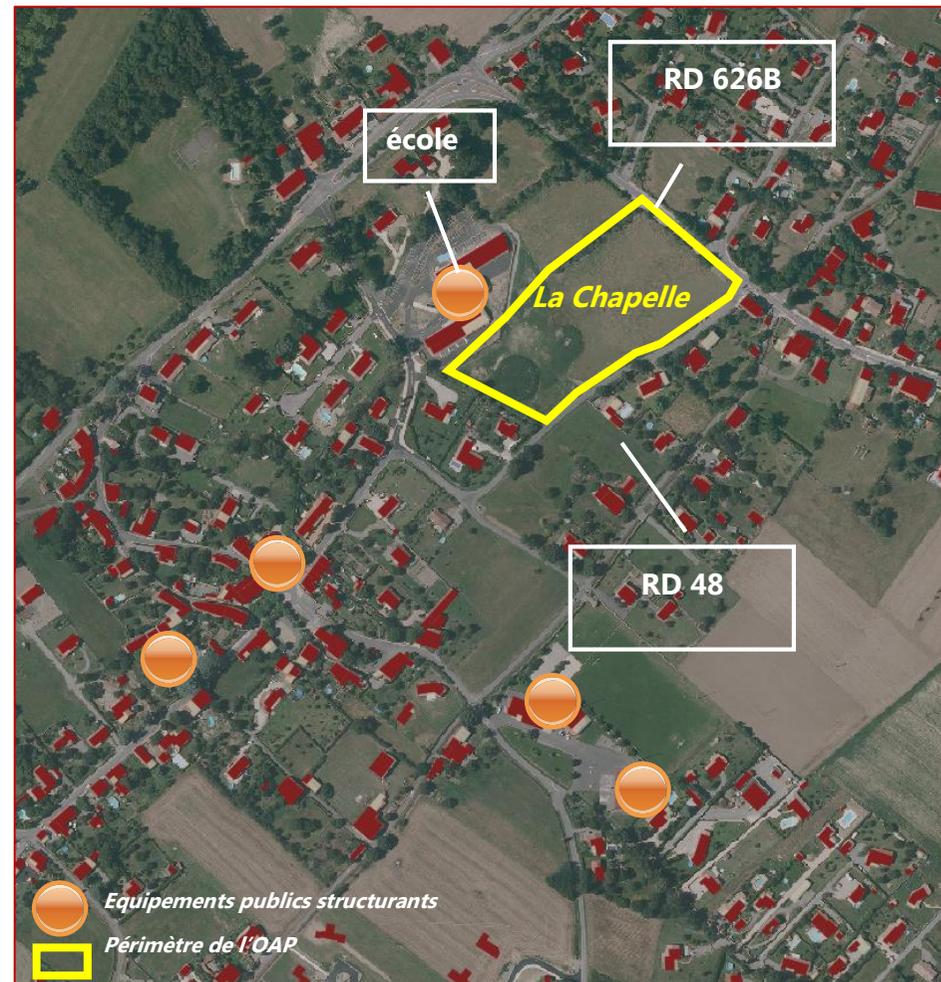
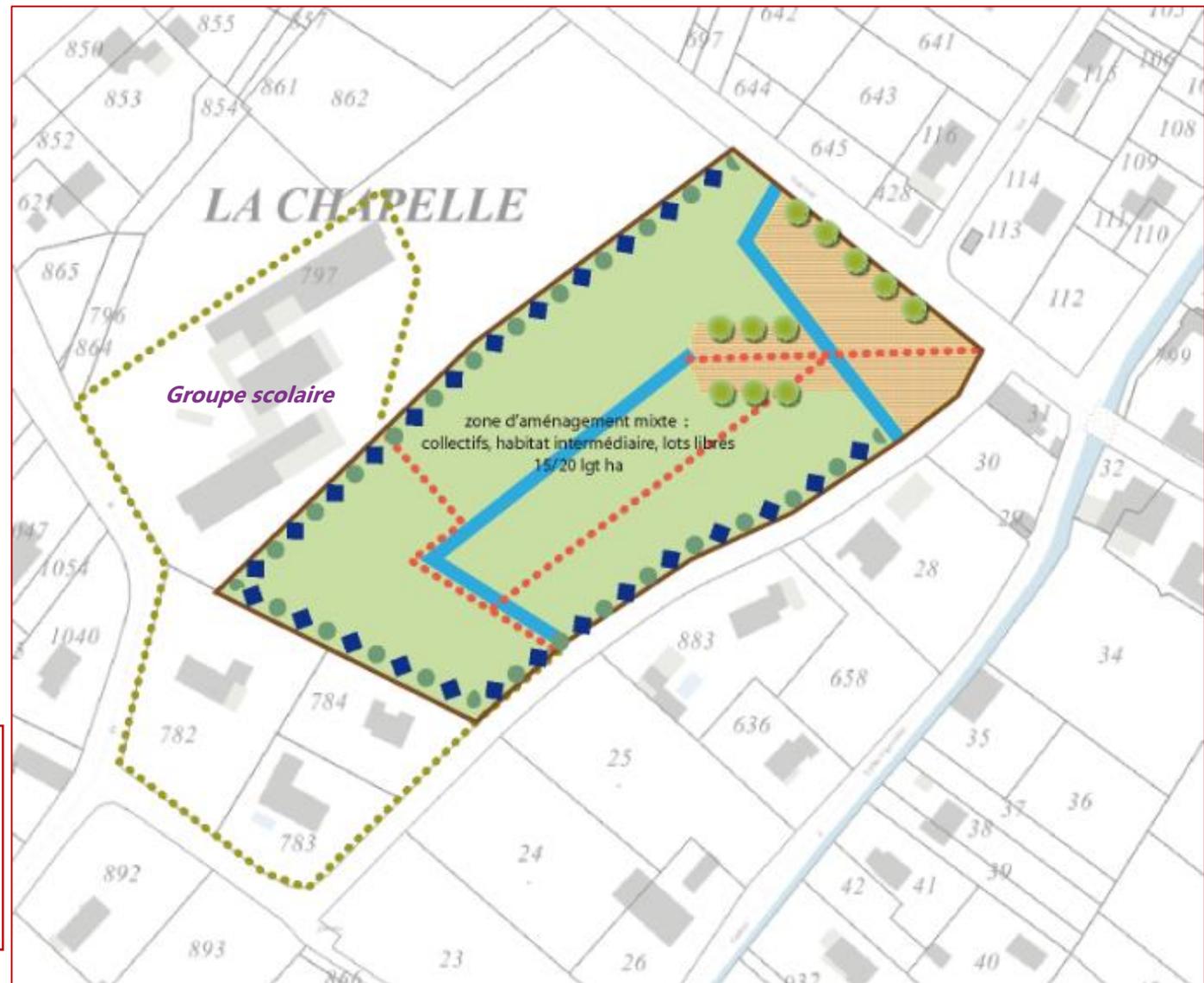


Figure 3 : localisation du site à aménager La Chapelle

# LA CHAPELLE

Orientation d'aménagement et de programmation :



- Organisation :
- Réseau routier principal
  - - - Liaison douce
  - ... Maillage doux programmé
  - Espace partagé
  - Accompagnement paysager
  - ◆ Plantation de haies en interface avec les espaces périphériques

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

3 – Règlement (extrait)

Modification du  
P.L.U. :  
Approuvée le  
Exécutoire le

Visa  
Date :  
Signature :



**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
3 1 1 3 0 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : [paysages@orange.fr](mailto:paysages@orange.fr)

**3**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

## CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

## RAPPEL

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 421.28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);

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

Les constructions à destination :

- Agricole, forestier et leurs annexes ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage
- Les garages collectifs de caravanes ;

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

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant ;
- Les changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat et la vocation de la zone ;
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que

toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;

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

### **1. Eau**

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

### **2. Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif ;
- Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales. Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un pré traitement approprié ;

### **3. Eaux pluviales**

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

#### **4. Réseaux divers**

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

### **ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

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

- Toute construction ou installation nouvelle sera soit implantée à l'alignement du bâti existant soit devra respecter une marge de recul de 5 m au moins par rapport à la limite d'emprise de la voie;
- En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement pourra être imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité ;

2- **Dans le secteur UB**, toute construction ou installation doit être implantée à 5 m au moins de la limite d'emprise ;

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

- Pour combler ou compléter un alignement existant ;
- Pour les extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction à l'alignement;

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m ;

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

Secteur Ua : non règlementé

Secteur Ub : La distance mesurée entre deux constructions sur une même propriété, hors annexes et piscines, ne pourra être inférieure à 20 m.

## ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à la sablière à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1) ;
- Les aménagements de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sont autorisés sans pouvoir excéder la hauteur existante ;
- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions sur ladite limite ne peut excéder 4m au faîtage ;
- La hauteur des constructions à usage d'équipement public est non réglementée ;

## ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modénatures seront conservées et valorisées, les modifications se feront en harmonie avec l'existant ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1,40m.
- **Dans le secteur UA** : le matériau utilisé pour la toiture devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. La pente de la toiture devra être comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...);
  - Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
  - aux équipements publics ;
- **Dans le secteur UB** : le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe. Excepté pour les toitures-terrasses qui sont autorisées sous réserve de ne pas concerner les façades donnant sur les voies repérées sur le plan annexé. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics;

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La délivrance du permis de construire sera subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité... ;

### **2- Dans le secteur UB, il est exigé :**

- 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques. Dans les opérations d'ensembles, il sera en outre exigé 2 places de stationnements supplémentaires annexées à l'emprise routière par tranche de 3 logements ;
  - o 1 place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Pour les autres types de constructions, seront exigées :
  - o Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
  - o Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail et au minimum une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o Etablissements commerciaux : une place pour 60m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - o Hôtels: une place par chambre ;
  - o Restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Pour les opérations d'ensemble, une surface qui pourra atteindre 10% de l'unité foncière sera aménagée en un seul espace collectif non linéaire qui devra être traité en jardin et/ou planté d'arbres de haute tige ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- Dans le secteur Ub : Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.

## **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

## CARACTERE DE LA ZONE

*Zone naturelle destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Les équipements existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le secteur AU0 (vocation habitat), non équipés, ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après modification du PLU.*

## RAPPEL

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ territorial prévu à l'article L. 421.28 du Code de l'Urbanisme (Monuments historiques, monuments naturels et sites);

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

### 1- Sont interdites les constructions à destination :

- Industrielle et leurs annexes ;
- Agricole et forestière et leurs annexes ;
- Les carrières et gravières;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les Parcs Résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ;

2- **Dans le secteur AU0** sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol à l'exception de celles nécessités par la réalisation d'infrastructures routières et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement sous réserve que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut-être interdite si la destruction découle d'un sinistre naturel susceptible de se reproduire, ou si la construction détruite avait été édifiée illégalement ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble d'au moins 5000m<sup>2</sup> ou du solde de la zone ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, conformément aux modalités d'ouverture à l'urbanisation définies dans les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions doivent

respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP);

- Les installations classées sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie de la commune et compatibles avec le voisinage de l'habitat ;
- Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de l'habitat;
- Les constructions à usage d'entrepôt ne sont autorisées qu'en liaison avec une activité existante sur la même unité foncière ;

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

- Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagés et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- La création des voies nouvelles sera compatible avec les liaisons prévues dans les OAP et aura les caractéristiques suivantes :
  - o Une plateforme de 9 m de large pour voies circulées et de 6 m de large pour les voies desservant de 4 lots maximum,
  - o Une plateforme de 1.5 m de large pour les liaisons douces.

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

### **1- Eau**

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

### **2- Assainissement**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe ou s'il est programmé. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire ;

### **3- Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser, sur sa propriété, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain;
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

#### **4- Réseaux divers**

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

### **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres des voies à créer pour la desserte des opérations d'ensemble conformément aux OAP.

Toute construction ou installation doit être implantée à 5 m au moins de la limite d'emprise des autres voies.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m ;

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

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à la sablière du bâtiment. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

- La hauteur des constructions à usage d'équipement public n'est pas réglementée ;
- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée ;

- En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des constructions annexes sur ladite limite ne peut excéder 4m au faitage ;

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- En aucun cas les constructions, clôtures et installations à édifier ou modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- Sont interdites les imitations de matériaux, telles que les fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses ;
- Les teintes et matériaux, dans le cadre des constructions à usage d'habitation, seront conformes aux palettes des teintes et matériaux du Midi-Toulousain annexées au règlement,
- Le matériau utilisé pour la toiture des constructions à usage d'habitation et leurs annexes devra être d'aspect similaire à la tuile à surface courbe, excepté pour les toitures-terrasses. Ces dispositions ne s'appliquent pas ;
  - o Aux équipements publics ;
  - o Aux constructions d'une taille inférieure à 12m<sup>2</sup> (vérandas, abris de jardin...) ;
  - o Aux constructions d'architecture contemporaine sous réserve de rester compatible avec le milieu et les paysages environnants ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés dans la pente du toit ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages...) est interdit ;
- La hauteur totale des clôtures sur rue ne pourra pas excéder 2m. La hauteur des murs pleins ne pourra pas excéder 1,40m.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Constructions à usage d'habitation, il sera exigé :
  - o 2 places de stationnement par lot ou logement en dehors des voies publiques. Dans les opérations d'ensembles, il sera en outre exigé 1 place de stationnement supplémentaire annexée à l'emprise routière par tranche de 3 logements ;
  - o 1 place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme) ;
- Pour les autres types de constructions, il sera exigé :
  - o Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o Etablissements industriels et artisanaux : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
  - o Entrepôt de stockage et de manutention : une place par poste de travail et au minimum une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o Etablissements commerciaux : une place pour 60m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - o Hôtels: une place par chambre ;
  - o Restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

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

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement ;
- Des haies de végétaux d'essences locales mélangées, de préférences issues de la liste annexée, seront aménagées en interface avec les autres zones conformément aux indications mentionnées dans les OAP,
- Le coefficient de biotope par surface (CBS) sera au minimum de 0.5 conformément à la fiche de calcul du CBS annexé au règlement.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## ANNEXE : FICHE DE CACUL DU CBS

### Exemple : le centre-ville verte de Berlin - CBS - Coefficient de Biotope par Surface (extraits du [site du Sénat de Berlin](#))

#### Calcul du CBS

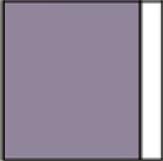
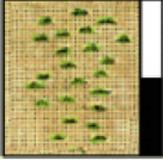
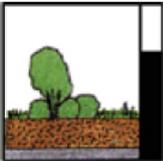
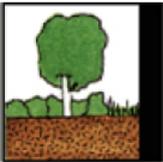
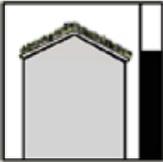
Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

#### Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de sorte de surface

#### Description des sortes de surface

	Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

#### Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 1000 m<sup>2</sup>. Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m<sup>2</sup> en pleine terre :  $(300 \times 1) / 1000 = 0,3$

Option b : 300 m<sup>2</sup> d'espaces vert sur dalle + 180 m<sup>2</sup> de surfaces semi ouvertes :  $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5) / 1000 = 0,3$

Option c : 430 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées :  $(430 \times 0,7) / 1000 = 0,3$   
(D'autres combinaisons sont possibles.)

# ANNEXE : PALETTES TEINTES ET MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN

## PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES						PORTES D'ENTREE ET GARAGES		
<i>Gamme des ocres jaunes</i>									
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R	
<i>Gamme des verts jaunes</i>									
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y	
<i>Gamme des verts</i>									
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y	
<i>Gamme des bleus</i>									
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B	
<i>Gamme des rouges foncés</i>									
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R	

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

## PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Mçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
		finition brossée	finition lissée			
<i>tuile cuivre</i>	<i>brique moulée paille</i>	<i>sable roux 1</i>	<i>sable roux 1</i>	<i>ocre clair</i>	<i>T beige clair 1005-Y20R</i>	<i>T grège 3010-Y20R</i>
<i>tuile ocre rouge</i>	<i>brique moulée rose</i>	<i>sable roux 2</i>	<i>sable roux 2</i>	<i>ocre roux</i>	<i>T beige 2010-Y20R</i>	<i>T terre 2020-Y25R</i>
<i>tuile rouge</i>	<i>brique moulée orangée</i>	<i>sable jaune</i>	<i>sable jaune</i>	<i>ocre jaune</i>	<i>T jaune 1030-Y15R</i>	<i>T paille 2030-Y10R</i>
<i>tuile rouge vieillie</i>	<i>brique moulée rouge</i>	<i>sables rose et jaune</i>	<i>sables rose et jaune</i>	<i>ocre orangé</i>	<i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	<i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	<i>grès de Furne</i>	<i>sables gris et jaune</i>	<i>sables gris et jaune</i>	<i>ocre rouge</i>	<i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	<i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.  
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

## **ANNEXE : LISTE DES ESSENCE LOCALES**

### **Arbres :**

- Acacia Besson (robinia pseudoacacia 'bessoniana')
- Acacia mimosifolia (robinia pseudoacacia 'mimosifolia')
- Chêne écarlate (Quercus coccinea)
- Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)
- Chêne vert (Quercus ilex),
- Copalme d'Amérique (Liquidambar styraciflua)
- Cormier (Sorbus domestica)
- Erable argenté (acer saccharinum),
- Érable 'Autumn Blaze' (Acer x freemanii)
- Erable champêtre (acer campestre),
- Erable plane (acer platanoides),
- Févier d'Amérique doré (Gleditsia triacanthos 'sunburst')
- Frêne à fleurs (fraxinus ornus),
- Micocoulier de Provence (celtis australis),
- Mûrier blanc (Morus alba)
- Pin parasol (pinus pinea),
- Poirier de chine (Pyrus calleryana)
- Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia),
- Tilleul à petites feuilles (Tilia crodata)

### **Arbustes, buissonnants :**

- Aubépine (crataegus monogyna),
- Bourdaine (Frangula alnus),
- Buis (Buxus sempervirens),
- Chèvrefeuille (Lonicera periclymenum),
- Cognassier (Cydonia oblonga),
- Cornouiller (Cornus sanguinea),
- Eglantier (Rosa canina),
- Fusain d'Europe (Euonymus eurpoeus),
- Genêt à balais (Cystisus scoparius),
- Genévrier (Juniperus communis),
- Laurier noble (Laurus nobilis),
- Laurier tin (Viburnum tinus),
- Lierre (Hedera helix),
- Lilas commun (Syringa vulgaris),
- Nerprun alaterne (Rhammus alaternus),
- Noisetier (Corylus avellana),
- Poirier commun (Pyrus communis),
- Pommier sauvage (Malus sylvestris),
- Prunellier (Prunus spinosa),
- Sureau noir (Sambucus nigra),
- Troène des bois (Ligustrum vulgare),
- Viorne lantane (Viburnum lantana).

## ANNEXE : LOCALISATION DES VOIES REGLEMENTANT LES TOITURES-TERRASSES EN ZONE UB



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LAFITTE-VIGORDANE



**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme**

4 – Document graphique (extrait)

Modification du  
P.L.U. :  
Approuvée le  
Exécutoire le

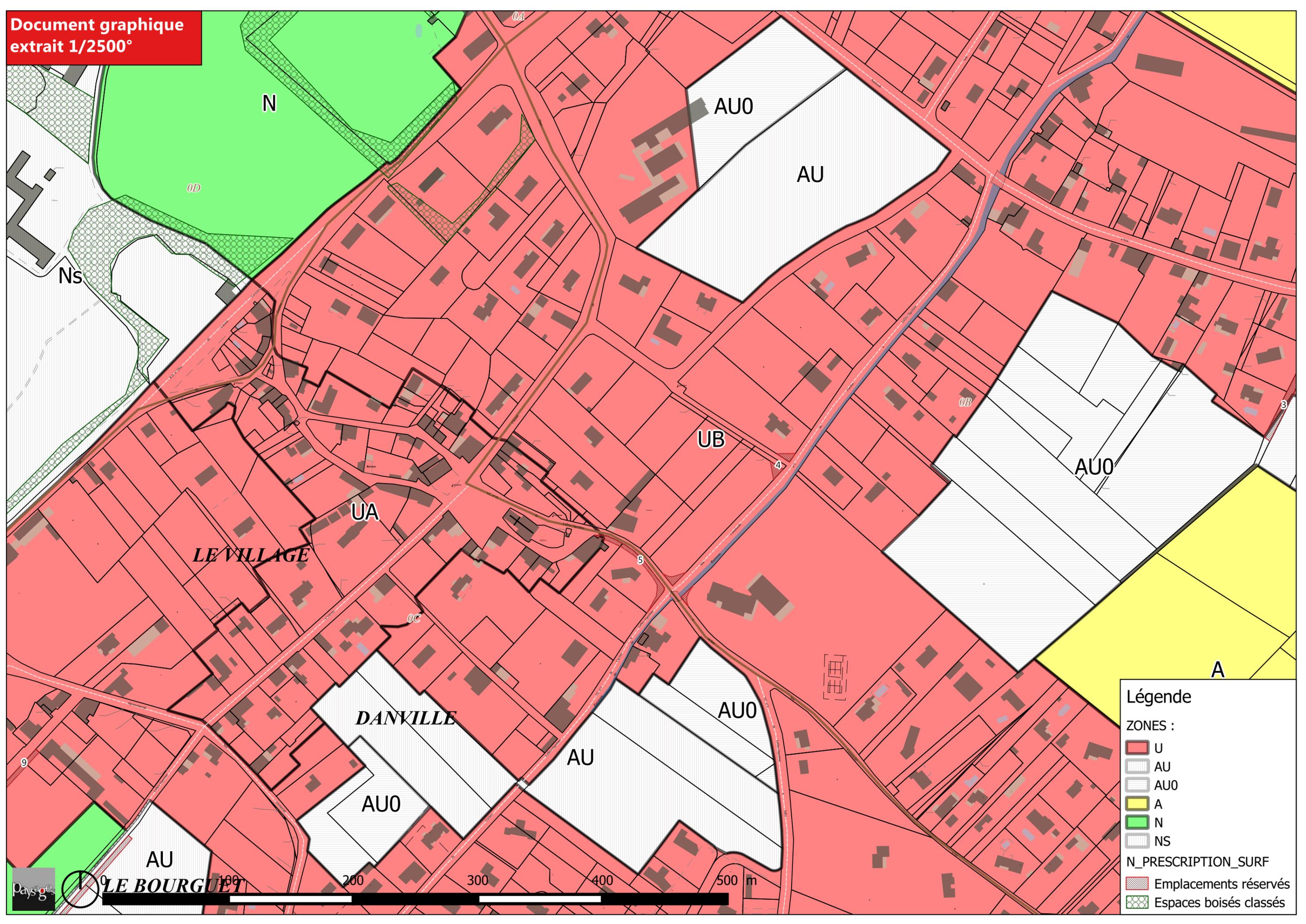
Visa  
Date :  
Signature :



Paysages

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n° 8  
3 1 1 3 0 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : paysages@orange.fr

4



**Légende**

ZONES :

- U
- AU
- AU0
- A
- N
- NS

N\_PRESCRIPTION\_SURF

- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés



# **LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

**A l'exception du N° 15 inscrit au bénéfice du département,  
tous les emplacements réservés sont au bénéfice de la  
Commune**

<b>N°</b>	<b>OBJET</b>
<b>1</b>	<b>Création plate forme de retournement</b>
<b>2</b>	<b>Création amorce voie de desserte quartier Milhat</b>
<b>3</b>	<b>Création amorce voie de desserte quartier Milhat</b>
<b>4</b>	<b>Aménagement carrefour</b>
<b>5</b>	<b>Elargissement voirie et aménagement carrefour</b>
<b>6</b>	<b>Création plate forme de retournement</b>
<b>7</b>	<b>Aménagement carrefour</b>
<b>8</b>	<b>Elargissement voirie</b>
<b>9</b>	<b>Elargissement voirie</b>
<b>10</b>	<b>Création plate forme de retournement</b>
<b>13</b>	<b>Aménagement carrefour</b>
<b>14</b>	<b>Aménagement carrefour</b>
<del><b>15</b></del>	<del><b>Elargissement RD 49 (Conseil Général)</b></del>
<del><b>16</b></del>	<del><b>Elargissement VC 1</b></del>
<b>17</b>	<b>Station d'épuration</b>