

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le

Visa
Date :
Signature :



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

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

Pièces du dossier :

- 0- Partie administrative
- 1- Note de présentation
- 2- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 3- Règlement écrit
- 4- Règlement graphique

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



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

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

0- Partie administrative

0.1 Délibérations et arrêtés

0.2 Avis des PPA et MRAe

0.3 Note de présentation de
l'enquête

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



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

0

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

0- Partie administrative

0.1 Délibérations et arrêtés

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le

Visa
Date :
Signature :



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

0.1

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PAULHAC

Nombre de membres

- Afférents au Conseil Municipal : 15
- En exercice : 15
- Qui ont pris part à la délibération : 15
- Date de la convocation : 03/05/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le sept mai, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de PAULHAC, dûment convoqué, s'est réuni en application des articles L2121-7 et L 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaients présents : Mme Nathalie RAOUX RUMEAU, Maire.

MM Jean-Michel BERSIA, Nathalie THIBAUD, Stéphane PLASSE, Maeva SCEMAMA MARCOVICI, adjoints au maire.

MM Muriel BURGAT, Jean-Christophe CHAUVET, Marc CLAPOT, Emilie COUFOULENS, Laure DELMAS, Cécilia DIETRICH, Bruno LECOURT, conseillers municipaux.

Absents représentés :

M. Didier CUJIVES représenté par Nathalie THIBAUD.

M. Arnaud FORTIN représenté par Laure DELMAS.

M. Nicolas MAZZONELLO représenté par Nathalie RAOUX RUMEAU.

Secrétaire de séance : Jean-Michel BERSIA

2024-04-33 : Ouverture de zones AU dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Paulhac

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L153-38 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date 26 novembre 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté du maire n°2023-10-004 en date du 25 octobre 2023 prescrivant la modification du PLU ;

Vu l'arrêté modificatif n°2024-04-02 du maire en date du 3 avril 2024 redéfinissant les objectifs poursuivis la modification du PLU ;

Considérant que l'article L153-38 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 des projets dans ces zones ;

Madame le maire précise que la modification du PLU a notamment pour objet d'ouvrir en partie à l'urbanisation deux secteurs actuellement classés en zone à urbaniser fermée (AU0) dénommés « Jardins de Paulhac » et « Nord du village » ;

Le PLU approuvé en 2018 a été construit en prévoyant le déplacement et l'extension de capacités de la station d'épuration des eaux usées ainsi que l'extension du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs envisagés pour des constructions de logements neufs.

Dans l'attente de réalisation de ces investissements, le PLU avait alors été à urbaniser fermées (AU0) les secteurs destinés à être alimentés par l'assainissement collectif.

Dans un premier temps, il n'a été prévu d'ouvrir qu'un tout petit secteur à l'urbanisation, consistant en une possibilité de créer un petit programme à dominante résidentiel dans un parc arboré près du village (zone AU du « parc du Château ») sur une surface limitée de 0,26 hectare. A l'exception de ce petit secteur, couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU, les disponibilités foncières offertes immédiatement par le PLU ce sont donc concentrées sur les zones urbaines, à travers de petites dents creuses ou d'éventuelles redivisions parcellaires.

Avec la visibilité qui est désormais offerte quant aux travaux de réalisation de la nouvelle station de traitement des eaux usées et l'accroissement des capacités de collecte, la Commune entend désormais mettre en œuvre les perspectives initiales du PLU :

- En ouvrant une partie des zones AU fermées, dans le respect des nouveaux attendus législatifs en matière de moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- En organisant un développement réfléchi et structuré, offrant des formes urbaines pensées en relation avec le village ancien et une diversité de logements permettant de répondre à des besoins différents.

Les projets concernés par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones AU0 ambitionnent la réalisation d'environ 50 à 55 logements sur deux emprises foncières resserrées, proches du village, de ses services et équipements.

Les perspectives sur la zone AU0 des « Jardins de Paulhac » restent limitées et visent plutôt à permettre et organiser l'éventuelle urbanisation de petits terrains d'ores-et-déjà situés en dents creuses, dans un secteur déjà urbanisé proche du village.

Le développement partiel de l'urbanisation sur le secteur du « nord du village » répond à un enjeu plus stratégique, visant un développement urbain mesuré et organisé dans le temps, en relation étroite avec le village ancien.

Madame le maire présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune. Les disponibilités totales évaluées dans le cadre des études de la modification du PLU sont de 5 hectares réparties comme suit :

Zone	Intensification urbaine (division parcellaire)	Densification urbaine (dents-creuses en intra-urbain)	Extension (conso. ENAF)
SUPERFICIE (ha)			
UB	0,18 ha	/	/
UC (parcelle min 1000m ²)	2,5 ha	1,6 ha	0,5 ha
AU	0,26 ha	/	/
TOTAL (U+AU)	2,9 ha	1,6 ha	0,5 ha
5 ha			

Il convient de noter que ce potentiel brut de densification se répartit sur de nombreux terrains éparpillés, principalement sur les zones UC distantes du village, et ne permet pas la réalisation d'une opération d'ensemble structurante.

En outre, ces disponibilités sont presque uniquement composées de potentiels redécoupages de terrains déjà bâtis, ce qui y rend la réalisation effective de logements nouveaux encore plus hypothétique.

Madame le maire précise en outre que la majorité de ces disponibilités ne sera pas raccordable à l'assainissement collectif et ne vient donc pas participer à l'équilibre économique des investissements consentis en la matière par Réseau 31.

Ces disponibilités existantes ne permettent donc pas la mise en place des projets visés par les ouvertures à l'urbanisation de zones AUO, notamment de celle du « nord du village », qui seront précisés et encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU, qu'il s'agisse :

- De leur contribution à la bonne réalisation des travaux d'amélioration et extension du système d'assainissement collectif sur la Commune,
- Du potentiel d'exemplarité qu'ils peuvent représenter en matière de densité bâtie, à l'heure des économies foncières souhaitées par le législateur,
- D'accroître la mixité de logements offerts sur la Commune et de diversifier l'offre afin de mieux répondre aux différents besoins et aux différentes demandes.

Considérant dès lors que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U et AU déjà ouvertes ne sont pas suffisantes ou adaptées pour mettre en œuvre le projet urbain motivant la modification du PLU ;

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

- **JUSTIFIER** l'ouverture à l'urbanisation partielle des zones AUO des « Jardins de Paulhac » et du « Nord du village » par une capacité résiduelle d'urbanisation sur les zones urbaines (U) insuffisante et inadaptée pour réaliser les projets urbains motivant la modification du PLU.

Ampliation de la présente sera affichée à la Mairie de Paulhac et à Monsieur le Préfet de Haute-Garonne pour le contrôle de sa légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,

Extrait certifié conforme,
Le Maire,
Nathalie RAOUX RUMEAU

Envoyé en préfecture le 15/05/2024

Reçu en préfecture le 15/05/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20240507-DELIB20240433-DE

ARRÊTÉ MUNICIPAL 2023-10-004

Prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire de la commune de Paulhac ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 23 octobre 2023 ayant décidé de modifier le PLU ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

Il convient en premier lieu de permettre l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser (AU0) qui étaient restées fermées dans un premier temps, dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif en vue notamment d'en accroître les capacités.

Désormais, les acquisitions foncières destinées à reconstruire et agrandir la station d'épuration sont en voie de finalisation et le syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement « Réseau 31 », compétent en la matière a programmé la réalisation des investissements à court terme. Ces réalisations ouvrent la voie à l'urbanisation des terrains classés en zone AU0 qui représentent la seule opportunité de développement d'un projet urbain sur la Commune.

Il est à noter que la stratégie d'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU0 est différente :

- L'une d'elle est une toute petite zone, sur laquelle il apparaît impossible de proposer une opération d'ensemble et qui sera probablement à reclasser en zone U, s'agissant de simples petites possibilités de densification urbaine,
- La seconde est beaucoup plus stratégique et nécessite une véritable réflexion de composition urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de la plus grande zone AU0 s'accompagnera donc d'une réflexion sur la composition urbaine et sur l'aménagement de l'espace dont la traduction s'opérera en particulier dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière permettra également de définir un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Outre, ce principal objectif, il est envisagé d'apporter de menus correctifs ou améliorations au PLU pour l'adapter aux attentes municipales actuelles et pour tirer profit du retour d'expériences des premières années de son application, avec notamment :

- Une ré-interrogation des emplacements réservés, au regard de la situation foncière et des projets municipaux actuels et également au regard de la nouvelle réflexion sur la zone AU0 (2 emplacements réservés sont situés au sein de cette zone),
- Quelques précisions et ajustements au règlement écrit.

Arrête

Article 1^{er}. Une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

1. Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées,
2. Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU,
3. Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit.

Article 2. Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal justifiera l'utilité de l'ouverture des zones AU, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Article 3. Conformément aux articles R104-33 à R104-37 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal, après avoir recueilli l'avis de l'autorité environnementale, délibèrera afin de décider de procéder ou ne pas procéder à une évaluation environnementale en se conformant à l'avis susmentionné.

Article 4. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (M. le Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le syndicat mixte du SCOT du Nord Toulousain (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté de Communes des Coteaux du Girou (M. le Président) ;

Article 5. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

Article 6. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 7. Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera, en outre, publié sur le site Internet de la commune.

Fait à Paulhac, le 25 octobre 2023

Le Maire



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE PAULHAC

Nombre de membres

- Afférents au Conseil Municipal : 15
- En exercice : 15
- Qui ont pris part à la délibération : 14
- Date de la convocation : 17/10/2023

Etaient présents : M. Didier CUJIVES, Maire.

MM Nathalie THIBAUD, Nathalie RUMEAU, Jean-Michel BERSIA, adjoints au maire.

Mme Maeva SCEMAMA, M. Stéphane PLASSE, conseillers municipaux délégués

MM. Muriel BURGAT, Jean-Christophe CHAUVET, Emilie COUFOULENS, Laure DELMAS, Cécilia DIETRICH, Arnaud FORTIN, Bruno LECOURT, conseillers municipaux.

Absents représentés :

M. Marc CLAPOT représenté par Mme Muriel BURGAT

Absent non représenté :

Nicolas MAZZONELLO

Délibération 2023-05-001 : Délibération prescrivant la modification du PLU – Commune de Paulhac

Mme Nathalie Thibaud, adjointe au maire, introduit le sujet expliquant la nécessité d'une prochaine modification du PLU. Elle en précise les différentes étapes.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Monsieur le Maire présente les motifs pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification du PLU, à savoir qu'il s'agit en particulier à permettre l'ouverture à l'urbanisation des deux zones A Urbaniser (AU) qui étaient restées fermées dans un premier temps, dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif en vue notamment d'en accroître les capacités.

Désormais, les acquisitions foncières destinées à reconstruire et agrandir la station d'épuration sont en voie de finalisation et le syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement « Réseau 31 », compétent en la matière a programmé la réalisation des investissements à court terme. Ces réalisations ouvrent la voie à l'urbanisation des terrains classés en zone AU0 qui représentent la seule opportunité de développement d'un projet urbain sur la Commune.

Il est à noter que la stratégie d'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU0 est différente :

- L'une d'elle est une toute petite zone, sur laquelle il apparaît impossible de proposer une opération d'ensemble et qui sera probablement à reclasser en zone U, s'agissant de simples petites possibilités de densification urbaine,
- La seconde est beaucoup plus stratégique et nécessite une véritable réflexion de composition urbaine.

L'ouverture à l'urbanisation de la plus grande zone AU0 s'accompagnera donc d'une réflexion sur la composition urbaine et sur l'aménagement de l'espace dont la traduction s'opérera en particulier dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière permettra également de définir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Outre, ce principal objectif, il est envisagé d'apporter de menus correctifs ou améliorations au PLU pour l'adapter aux attentes municipales actuelles et pour tirer profit du retour d'expériences des premières années de son application, avec notamment :

- Une ré-interrogation des emplacements réservés, au regard de la situation foncière et des projets municipaux actuels et également au regard de la nouvelle réflexion sur la zone AU0 (2 emplacements réservés sont situés au sein de cette zone),
- Quelques précisions et ajustements au règlement écrit.

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

ARTICLE UNIQUE : D'AUTORISER Monsieur le Maire à engager par arrêté une procédure de modification du PLU en vue de permettre la réalisation des principaux objectifs suivants :

1. Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées,
2. Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU,
3. Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit,

Ampliation de la présente sera affichée à la Mairie de Paulhac et à Monsieur le Préfet de Haute-Garonne pour le contrôle de sa légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,



Extrait certifié conforme,
Le Maire,
Didier CUJIVES

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

0-Partie administrative

0.2 Avis des PPA et MRAe

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



16, av. Charles de Gaulle

Bâtiment n°8

31130 BALMA

Tél : 05 34 27 62 28

Fax : 05 34 27 62 21

Mél : contact@paysages-urba.fr

0.2



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la Modification n°1 du PLU de Paulhac (Haute-Garonne)**

N°Saisine : 2024-013274

N°MRAe : 2024ACO103

Avis émis le 25 juin 2024

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023 et 4 septembre 2023 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2024 - 013274 ;**
- **modification n°1 du PLU de Paulhac (Haute-Garonne) ;**
- **déposée par la personne publique responsable Commune de Paulhac ;**
- **reçue le 21 mai 2024 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 21 mai 2024 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires de Haute-Garonne en date du 21 mai 2024 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de Modification n°1 du PLU de Paulhac (Haute-Garonne), objet de la demande n°2024 - 013274, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis sera publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Florent Tarrisse conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.



Département de la Haute-Garonne

Le Président

A

Mairie de PAULHAC
Madame Le Maire
1 Place des tilleuls
31380 PAULHAC

Gragnague, le 23/06/2024

Affaire suivie par : JC PALUDETTO / B TRILLOU

Objet : Consultation modification PLU

Madame Le Maire,

Vous avez sollicité la Communauté de Communes des Coteaux du Girou dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Votre demande a retenu toute notre attention.

Aussi, à ce stade de la procédure, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants :

Les voiries devront respecter les prescriptions suivantes :

- Largeur minimale des voies :
 - o Sens unique : 3,5 m de chaussée
 - o Double sens : 5 m de chaussée pour les zones réservées à l'habitat et 6 m pour les zones d'activités économiques et pour les équipements collectifs en tenant compte si nécessaire des transports en commun et des livraisons.
- Rayon de giration minimal 11 m
- Voies en impasse : présence d'aire de retournement
- Résistance des voies : la structure devra être compatible avec des véhicules d'un PTAC de 26 tonnes.
- Trottoirs : largeur minimale de 1,50 m
- Pistes cyclables :
 - o Sens unique : largeur minimale de 1,50 m
 - o Double sens : largeur minimale de 3 m

De plus, les documents transmis lors de la consultation des personnes publiques associées appellent les remarques suivantes pour l'opération d'aménagement programmée (OAP) :

- Dans le phasage de la zone nord du village, il devra être garanti de pouvoir faire ½ tour pour les voies en impasse même si elles le sont à titre provisoire
- Absence de stationnement pour les "invités"
- Gestion des déchets ménagers : des conteneurs enterrés ou semi-enterrés devront être disposés à l'entrée de l'opération et devront être collectables depuis une aire dédiée.

Enfin, je vous remercie de bien vouloir nous associer aux prochaines étapes de la procédure afin que nous puissions émettre un avis plus précis au projet.

Je vous d'agréer, Madame Le Maire, à l'expression de mes sincères salutations,

Le Président
Daniel CALAS



Mairie de PAULHAC
Madame Nathalie RAOUX RUMEAU
Maire
1 place des tilleuls
31380 Paulhac

Nos réf. : NJ/PP/2024-17

Dossier suivi par Nicolas JAMIN
nicolas.jamin@scot-nt.fr

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain sur le projet arrêté de Modification du PLU de la commune de Paulhac

P.J. : Décision correspondante

Villeneuve-Lès-Bouloc, le 08/07/2024,

Madame la Maire,

Par courrier reçu en date du 31/05/2024, vous nous avez communiqué le projet arrêté de Modification du PLU de la commune de «Paulhac» pour avis.

Aussi, dans le cadre de cette procédure, nous venons par la présente vous transmettre l'avis (Décision) du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain relatif à ce dossier, que vous voudrez bien joindre au rapport d'enquête publique.

D'autre part, nous vous remercions de nous communiquer, dès lors qu'il sera approuvé, le dossier de Modification du PLU de votre commune, accompagné de la délibération portant approbation de ce dernier. La transmission des données SIG correspondantes serait également appréciée. Elle est en effet indispensable pour le bon suivi du territoire et l'accompagnement de votre commune.

Vous en souhaitant bonne réception, nous vous prions de croire, Madame la Maire, à l'expression de nos sincères salutations.

Philippe PETIT,
Président

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS SYNDICAT MIXTE DU SCOT DU NORD TOULOUSAIN

Décision n° 2024 /17 du 08 juillet 2024

Domaine : Urbanisme

2.1 – Urbanisme – Documents d’urbanisme

Objet : Décision portant avis sur la modification du PLU de Paulhac

Vu l’article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l’article L. 132-9 du Code de l’Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCOT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d’un lycée d’enseignement général, d’équipements sportifs et d’aménagements d’espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d’avis à rendre,

Vu la délibération du Syndicat Mixte n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCOT du Nord Toulousain,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-05-001 en date du 17 octobre 2023 prescrivant une modification du PLU de Paulhac,

Considérant le projet arrêté de modification du PLU de Paulhac, reçu en date du 24 mai 2024 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant les objets principaux de la modification exposés dans la délibération de prescription :

1. Ouvrir une partie des zones AU fermées, dans le respect des nouveaux attendus législatifs en matière de moindre consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
2. Le développement partiel de l’urbanisation sur le secteur du « nord du village »

Considérant l’exposé des motifs et justifications pages 3 à 53 de l’additif au rapport de présentation, les modifications apportées au carnet d’OAP, au règlement écrit et graphique du PLU pour satisfaire à cet objet,

Considérant les éléments exposés en Commission urbanisme en date du 04 juillet 2024, dont un résumé est annexé à la présente Décision, et les arguments échangés,

Sur proposition de la Commission urbanisme, le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain, en réponse aux vœux exprimés par les membres de la Commission urbanisme

Le Président du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain,

DÉCIDE

Article 1 : D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE avec réserves forte à lever sur le projet de modification du PLU de PAULHAC.

Article 2 : DE DEMANDER à la commune de PAULHAC d'améliorer son projet, notamment **en termes de maîtrise et de cohérence de l'urbanisation** sur la base des réserves fortes et des recommandations fortes dont le relevé est annexé à la présente Décision.

Article 3 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

A Villeneuve-lès-Bouloc, le 08/07/2024

Pour extrait conforme

**Le Président,
Philippe PETIT**

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV 31000), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification

Annexe à la Décision n° 2024 /17 du 08 juillet 2024 :

Relevé de la réserve forte, des trois réserves, de la recommandation forte et de la recommandation sur la modification du PLU de la commune de Paulhac

1. Réserve forte

1.1 sur l'étude de densification

Le SCOT en vigueur demande à chaque document d'urbanisme d'optimiser les capacités d'accueil en zone déjà urbanisée en engageant une analyse des capacités de densification. Il est recherché un objectif de production en zone urbaine le plus important possible (P113 du DOO en vigueur). L'objectif est de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire.

Cette nécessité est renforcée aujourd'hui au vu du contexte législatif actuel (loi climat et résilience 2021) demandant à tous les territoires d'appliquer une réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers encore plus ambitieuse que celle prévue par le SCOT en vigueur.

Au projet de PLU, il est mené une étude d'intensification des zones urbaines (notice explicative p.12-17). Il est noté « *Les fonciers d'une maille de plus de 500m² ont été analysés en lien avec le coefficient d'emprise au sol (CES) permis par le règlement écrit, cette maille est de 1000m² en zone Uc où le CES est de 10% (soit une construction de 100m² min)* ». Sauf erreur de notre part, le CES de 10 % permet sur une parcelle de 1000m² une construction de 100m² maximum et non minimum.

Nous en déduisons donc que les fonciers d'une maille de plus de 500m² font référence aux zones UA et UB du PLU en vigueur.

Ces seuils ont été choisis par la commune en lien avec le règlement actuel du PLU où un CES de 10 % s'applique en zone UC et 30 % en zone UB. Pour autant, ce choix élimine d'office l'identification de certains espaces pouvant être densifiés et pourrait minimiser le potentiel mobilisable. Les règles du PLU en vigueur ne devraient pas être un frein à la densification de la commune, puisqu'elles peuvent être changées, si cela est nécessaire et pertinent au sein des espaces d'intensification potentiels.

Avec cette méthode, la commune identifie 4.8 hectares de potentiel de densification brute. Il est noté que seulement 0,5 hectare sur 4.8 hectares serait réellement mobilisable au vu du règlement actuel du PLU en vigueur, ce qui justifierait en partie l'ouverture à l'urbanisation d'environ 3 hectares en extension. En effet, elle dénombre plusieurs limites à la mobilisation de ce potentiel dont la rétention foncière, le fait que ces espaces sont éparpillés, ainsi que les règles du PLU en vigueur qui sont contraignantes sur ces zones (notice explicative p.13).

La rétention foncière est identifiée comme forte par la commune mais aucune justification n'est apportée pour la mobiliser. De plus, page 18 de la notice explicative, 11 permis de construire sont recensés en densification ou en division parcellaire entre 2021 et 2023, démontrant une certaine dynamique de densification sur la commune. De ce fait un calcul de la rétention foncière basée sur la tendance passée ou sur une enquête auprès des habitants pourrait permettre de mieux prévoir et de maîtriser la densification en cours sur la commune, notamment en zone UC.

Cette justification pourrait être retravaillée. Un éclaircissement sur le nombre de logements restants à créer jusqu'à échéance du PLU, ainsi qu'une estimation du potentiel de logements constructibles en densification (en zones U) pourrait permettre de mieux comprendre le choix de la commune d'ouvrir à l'urbanisation 3 hectares en extension.

Réserve forte 1.1 : L'étude de densification présentée semblerait insuffisante et sous-évaluée pour déterminer le potentiel de constructions mobilisable au sein des espaces urbanisés. Le syndicat demande à la commune d'apporter de la clarté à l'étude de densification en présentant un potentiel en nombre de logements mobilisable en zones déjà urbanisées tout en justifiant la rétention foncière et les critères utilisés de taille minimale de parcelles pour évaluer le potentiel en densification.

2. Réserve

2.1 Sur le changement de zonage AU0 en UB du secteur « Les jardins de Paulhac » et la suppression de son OAP

Le SCoT en vigueur demande à chaque document d'urbanisme d'optimiser les capacités d'accueil en zone urbaine en engageant une analyse des capacités de densification (P113 du DOO en vigueur).

Au projet de modification du PLU, il est prévu le changement de zonage du secteur « Les jardins de Paulhac » d'une zone à urbaniser fermée (zone AU0) en zone urbaine ouverte à l'urbanisation (zone UB) rendant ce secteur directement constructible. L'OAP concernant ce secteur est supprimée. L'OAP prévoyait la création de 4 logements sur la parcelle nord et sur les fonds de parcelles de jardins non aménagés (fig.1). Sans cette OAP, l'accès aux parcelles en fond de jardin n'est plus garanti pouvant abaisser la densité prévue initialement. La densité d'environ 9 à 10 logements/ha prévue sur ce secteur est donc compromise. De plus, aucune justification n'est avancée au sein de cette notice concernant cette suppression.

Zone: AU0
Superficie: 4 200 m²
Occupation du sol: jardins non aménagés

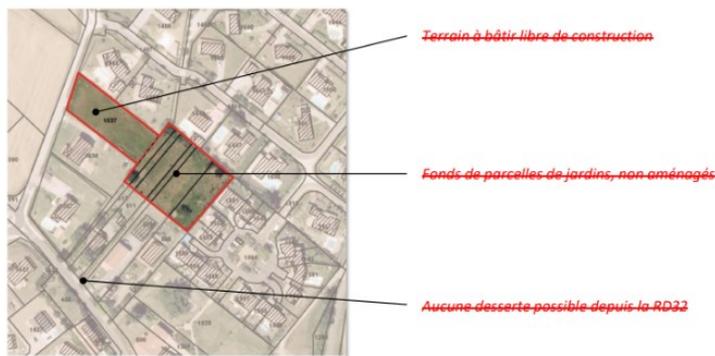


Figure 1 État initial du site, Carnet d'OAP du projet arrêté de modification du PLU de Paulhac

Réserve 2.1 : En supprimant l'OAP « jardin de Paulhac » et en basculant la zone AU0 en zone UB (constructible), la commune ne garantit plus les possibilités futures de densification élevée des parcelles en lanières. Le syndicat incite la commune à maintenir les possibilités de densification de ce secteur comme prévu au PLU en vigueur.

2.2 Sur l'absence de logements sociaux

Le SCoT du Nord Toulousain a pour ambition de développer un habitat satisfaisant à tous les besoins, notamment en développant le parc de logement locatif et locatif social sur le territoire. Dans les communes hors pôles du territoire, en particulier les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun, il est attendu que 25 % de la production de logements soit constituée de logements locatifs, dont environ 40 % de logements locatifs sociaux soit 10 % de la production totale à usage locatif social (P106 du DOO).

Le PADD en vigueur p.10 de la commune de Paulhac décline un objectif de créer « une offre en logements diversifiée (petits logements, maisons de ville et petit collectifs) et accessible (loyer maîtrisé accession sociale, logements aux normes) [...] ». Pour autant, il n'est pas décliné, à notre connaissance, d'objectifs d'accueil de logements sociaux au sein des futurs aménagements de la commune.

Réserve 2.2 : Le Syndicat recommande à la commune de trouver une traduction à son objectif d'accueil de logement social.

2.3 Sur les formes urbaines, la densité de l'OAP « nord du village » et l'objectif de densité du SCoT

Le SCoT attend au sein des principales zones d'extension urbaine une attention particulière à la qualité de l'aménagement en passant notamment par un urbanisme compact dans ses formes architecturales et urbaines (P113, 121, 122). La commune doit également s'inscrire dans un objectif de densité de construction neuve de 10 à 20 logements/ha en moyenne à la commune entre l'entrée en vigueur du SCoT (septembre 2012) et 2030 selon la P116 du DOO du SCoT.

Entre 2013 et 2023, la commune recense 49 nouveaux logements sur 6,3 hectares (notice explicative p.11), soit une densité moyenne de 7,7 logements à l'hectare. Cette densité est inférieure aux objectifs fixés par le SCoT.

L'OAP nord du village présente une première phase, à 17 logements à l'hectare avec une typologie de logements collectifs et intermédiaires sur 1.5 hectare. Sur le reste du projet, il est prévu des logements individuels continus et/ou en lots libres avec une densité de 16 logements à l'hectare, dans un schéma de lotissement pavillonnaire classique. La densité prévue sur cette OAP est donc supérieure à la densité moyenne actuelle des dernières opérations, mais pourrait ne pas être suffisant du fait d'une densification pas assez optimisée dans les zones déjà urbanisées (cf. réserve forte 1.1). En effet, le potentiel de logements en densification n'est pas connu, il n'est donc pas possible d'estimer la densité moyenne globale de la commune à horizon 2030.

Réserve 2.3 : Le Syndicat recommande à la commune de retravailler l'OAP afin de privilégier des formes urbaines plus denses en visant le haut de la fourchette de densité de la P116, en harmonie avec le centre-bourg, ainsi que de préciser le nombre de logements attendus en zones urbaines (U) afin de pouvoir justifier de la compatibilité à l'objectif de densité du SCoT (cf. Réserve forte 1.1).

3. Recommandation forte :

3.1 Sur le calcul de la consommation d'espace

Page 18 de la notice explicative, la commune s'appuie sur les données « fichiers fonciers » produites et diffusées par le CEREMA pour calculer sa consommation d'espace 2011-2021. Cette méthode de calcul identifie 11.4 hectares de consommation d'espace entre 2011 et 2021. Pour autant, la commune ne semble pas utiliser la même méthode pour calculer la consommation d'espace après 2020. En analysant les permis de construire délivrés pour du logement sur la commune, il est identifié 11 logements en densification ou en division parcellaire ne provoquant pas de consommation d'espace. Pour autant, entre 2021 et 2023, le portail de l'artificialisation du CEREMA dénombre 1,4 hectare de consommation d'espace pour du logement ainsi que 0,4 hectare de consommation d'espace « mixte ».

Recommandation forte 3.1 : Il conviendrait d'apporter de la cohérence dans le choix de la méthode de calcul de la consommation d'espace entre 2011-2021 et 2021-2031. Si les méthodes diffèrent entre les deux périodes, le syndicat ne peut pas les comparer et en tenir compte pour analyser la consommation d'espace de la commune.

4. Recommandation :

4.1 Sur le projet d'assainissement collectif sur le secteur nord du village

Il est noté page 21 de la notice explicative que les deux zones AU0 étaient restées fermées lors de l'élaboration du PLU dans l'attente dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif. Au projet de modification, il est présenté la création d'une nouvelle STEP permettant de doubler la capacité de la station actuelle soit environ 600 équivalents/habitants contre 300 actuellement.

Le syndicat du SCoT salue l'initiative de création d'un nouveau réseau d'assainissement, participant à l'atteinte de l'objectif de bon état des eaux en réduisant la pression domestique sur les milieux (P28 du D.O.O).

Il est noté au projet de PLU : « *ainsi, il est fort probable que la future station d'épuration soit en service avant les premières constructions* » et en prévoyant « une mise en service mi-2026 » (notice explicative p.21). Pour autant, l'ouverture de la première phase de l'opération prévue en zone AUa sur le secteur « Nord du Village » est prévue dès 2025.

La commune précise que la capacité résiduelle de la station d'épuration existante pourrait absorber la première phase de l'opération prévue en 2025, comme expliqué p. 21 de la notice explicative.

Pour autant, le SCOT demande d'ouvrir les zones à urbaniser seulement « dès que le raccordement est effectif » (P117).

Recommandation 4.1 : Le Syndicat recommande à la commune d'apporter de la clarté dans les justifications sur le raccordement l'assainissement collectif de la zone AUa et AUb correspondant au secteur « nord du village » pour une meilleure compréhension.



Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**

OCCITANIE

HAUTE-GARONNE

Direction des Affaires Economiques
Horaires : 8h-12h30/13h-17h
Dossier suivi par Guy DAIMÉ
Chef de projet Politiques Territoriales
Mail : gdaime@cm-toulouse.fr
Tél. : 05.61.10.47.11

Toulouse, le 3 juin 2024

MAIRIE DE PAULHAC
Courrier reçu le

10 JUIN 2024

Mairie de Paulhac
Mme Nathalie RAOUX RUMEAU
Maire
Hôtel de Ville
1 place des Tilleuls
31380 PAULHAC

Nos réf. : LA/GD/SDE/NS0624 056

Objet : Modification du PLU

Madame le Maire,

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne a été destinataire de votre projet de modification du PLU de votre commune.

Nous notons votre volonté d'ouvrir à l'urbanisation deux zones actuellement fermées « Les Jardins de Paulhac » et « Nord du Village ».

Nous émettons un avis favorable sur votre projet de modification.

Nous tenons à attirer votre attention sur le fait que l'accroissement de population qui va en découler entrainera des besoins en matière de locaux commerciaux et artisanaux pour des activités qui seront en lien direct avec les besoins de la population locale. A ce titre, nous restons à votre disposition pour évoquer ce sujet.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,
L. AMOROS



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté • Égalité • Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT OCCITANIE

HAUTE-GARONNE : 18 bis boulevard Lascrosses - BP 91030 - 31010 Toulouse Cedex 6 - 05 61 10 47 47 - contact@cm-toulouse.fr - cm-toulouse.fr - creer-et-gerer-son-entreprise.fr
SIRET 130 027 931 00133 - NDA 76311030031

Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

MADAME NATHALIE RAOUX RUMEAU
MAIRE DE PAULHAC
HOTEL DE VILLE
1 PLACE DES TILLEULS
31 380 PAULHAC

Réf : GD.JB.SD.2024_268
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 18 juillet 2024

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : 1^{ère} Modification du PLU de Paulhac

Madame la Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis, le dossier concernant la 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, le 31 mai 2024.

Les modifications apportées au dossier concernent :

- L'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU0,
- La mise à jour des emplacements réservés,
- La désignation d'un bâtiment agricole comme pouvant changer de destination,
- Des adaptations ponctuelles du règlement écrit.

Ouverture à l'urbanisation des zones AU0 :

La zone AU0 des Jardins de Paulhac, d'une emprise de 4 200 m² et constituée d'une dent creuse et de fonds de jardins, est classée en zone U, au motif que les propriétaires des fonds de jardins ne souhaitent pas les urbaniser. Cette situation est compréhensible mais il est regrettable que ce secteur ne soit pas maintenu en zone AU0 dans la mesure où l'ouverture de la zone AU0 du Nord du village offre un potentiel d'accueil très important.

La zone AU0 du Nord du village, d'une emprise totale de 5 ha, va faire l'objet d'une ouverture partielle : 3.1 ha classés en deux secteurs correspondant au phasage d'aménagement :

- AUa : 1.5 ha, accueil de 25 à 27 logements, 17Log./ha, phase 1 : 2025 à 2030
- AUb : 1.6 ha, accueil de 25 à 27 logements, 16Log./ha, phase 2 : 2029 à 2032.

Cette ouverture partielle de la zone AU0, liée à la réalisation prochaine de la nouvelle station d'épuration est cohérente.



Nous constatons cependant qu'avec le potentiel d'accueil de la zone AU du Parc du Château (12 logements à l'horizon 2030-2031), la commune dispose d'une capacité d'accueil de 66 logements à l'horizon 2032, en zone d'extension, qui sont largement supérieures au nombre de logement réalisés au cours des 10 dernières années tous secteurs confondus : 49 logements. Par ailleurs, nous souhaitons que soient encouragées des densités plus importantes dans les OAP pour limiter la consommation foncière à terme.

Nous n'avons pas d'observation sur les autres point objet de la modification.

Nous formulons un avis favorable au projet de 1^{ère} modification du PLU de votre commune, sous réserve qu'il soit affiché dans les OAP la possibilité de densités supérieures à celles qui sont indiquées.

Par ailleurs, nous vous recommandons d'étudier la possibilité de maintenir le secteur des Jardins de Paulhac en zone AU0 afin de préserver ce potentiel de densification urbaine.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Madame la Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président



DIRECTION
DÉVELOPPEMENT
ET APPUI AUX
TERRITOIRES

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Réf. à rappeler :
DDAT / CT /

Toulouse le 19 Aout 2024

Madame Nathalie RAOUX RUMEAU
Maire de Paulhac
Mairie
31 380 PAULHAC

Madame le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 31 mai dernier, et du projet de modification n°1 du P.L.U. de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes :

- O.A.P. « extension nord du village » : pour ce qui concerne les phase 1 (2025-2029) et phase 2 (2029-2030), l'accès s'effectuera via la RD 32C. La commune devrait réaliser des aménagements urbains, notamment pour les modes actifs, au vu de l'étroitesse de la chaussée de la RD 32C (route de la Forêt).

Pour ce qui concerne la phase 3 (après 2030, zone fermée à l'urbanisation pour le moment), l'accès se fera par la RD 32, avec aménagement d'un carrefour urbain (emplacement réservé n°6).

- il est prévu, pour le secteur « Parc du château », 12 logements en collectif, avec un accès déjà existant sur la RD32C (route de Montastruc). Cet accès en agglomération présente une très mauvaise visibilité côté droit, notamment en raison de la courbe. Pour des raisons de sécurité routière, il est impératif que la commune étudie des aménagements urbains avec peut-être la possibilité de mutualiser l'accès avec celui de la phase 3 de l'OAP « extension nord du village ».

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien VINCINI

Président

Alain GABRIELI

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le Vice-Président chargé des Personnes Agées,
des Personnes Handicapées et de l'Accès aux soins

COPIE :
- Mme Sabine GEIL-GOMEZ et M. Emile ETOILE
Conseillers Départementaux du canton de PECHBONNIEU

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

0- Partie administrative

0.3 Note de présentation de
l'enquête

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



16, av. Charles de Gaulle

Bâtiment n° 8

31130 BALMA

Tél : 05 34 27 62 28

Fax : 05 34 27 62 21

Mél : contact@paysages-urba.fr

0.3



I.	Préambule.....	2
1.	Contenu de la notice explicative	2
2.	Maitre d'ouvrage et responsable du projet	3
3.	Le document de planification en vigueur	3
4.	Choix de la procédure.....	3
II.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification	4
III.	Insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU.....	6
IV.	Textes régissant la procédure de modification du PLU7	
1.	Code de l'urbanisme.....	7
2.	Code de l'environnement	9

I. Préambule

1. Contenu de la notice explicative

Conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, *le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

*a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou **le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;***

*b) Le cas échéant, la **décision prise après un examen au cas par cas** par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*

*c) **L'avis de l'autorité environnementale** mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, **une note de présentation précisant les***

coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, **les avis émis sur le projet plan, ou programme ;***

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;



7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

2. Maître d'ouvrage et responsable du projet

Commune de PAULHAC

Madame RAOUX RUMEAU Nathalie, Maire de PAULHAC

1 Place des Tilleuls

31380 Paulhac

3. Le document de planification en vigueur

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulhac a été approuvée par délibération du conseil municipal le 26 novembre 2018.

4. Choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

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

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

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis et définis en suivant par la commune de Paulhac répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

II. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure de modification

Les objectifs suivants sont poursuivis dans le cadre de la procédure de modification du PLU :

- **Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées :**

- La procédure de modification vise en premier lieu l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser (AU0) qui étaient restées fermées dans un premier temps, dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif en vue notamment d'en accroître les capacités. Il est à noter que la stratégie d'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU0 est différente :
 - **La zone AU0 des Jardins de Paulhac** est une zone de 4 200m², sur laquelle il apparaît impossible de proposer une opération d'ensemble, les propriétaires n'étant pas disposés à créer un projet à l'arrière de leurs biens. Il s'agira de rebasculer le secteur en zone urbaine.
 - **La zone Nord du village** apparaît comme un secteur de développement stratégique de près de 5ha et nécessite une véritable réflexion de composition urbaine.
- Les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les possibilités étant désormais marginales et insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique. De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de

prévoir l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU0 précitées, inconstructible pour l'heure au PLU.

- Le potentiel d'urbanisation actuellement mobilisable a été identifié, pour permettre de justifier de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. En accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation de celles-ci, il convient de faire évoluer le parti d'aménagement retenu au PLU par l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant le secteur Nord du village et par l'adaptation du règlement écrit.
 - Un focus est ainsi fait dans la notice explicative sur :
 - *L'analyse du potentiel du PLU en vigueur,*
 - *La consommation d'espace,*
 - *La capacité des réseaux,*
 - *Evolution du règlement graphique,*
 - *Etat initial de l'environnement et recommandations d'aménagement,*
 - *Création de l'OAP Nord du Village,*
 - *Evolutions ponctuelles du règlement écrit,*
 - *Phasage des zones AU.*
- **Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU :**
 - La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés, l'objectif est d'avoir une politique foncière actualisée au regard des projets communaux et des besoins d'équipements publics ou de voiries et réseaux. Ainsi, le travail mené par la collectivité a permis d'identifier 1 emplacement réservé à créer et 7 emplacements réservés supprimer.

- **Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit :**
 - La collectivité a souhaité via cette procédure, procéder à un certain nombre d'ajustements du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations et la compréhension des pétitionnaires. Ce travail a été mené par les services de la mairie en collaboration avec le service instructeur de la Communauté de Communes des Côteaux du Girou.
 - Les évolutions ont porté sur l'accompagnement de l'évolution des logements existants en zone UC et sur la limitation de la hauteur des remblais.
- **Permettre un changement de destination :**
 - Afin de permettre l'évolution de bâtis agricoles, le Conseil Municipal a souhaité identifier des constructions au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme qui permet de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Il convient de rappeler que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
 - Ainsi, il est proposé qu'un ancien bâtiment agricole au lieu-dit- Lapeyre puisse muter.



III. Insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

La procédure de modification de droit commun du PLU de PAULHAC s'est déroulée de la façon suivante :

- Par délibération du 23 octobre 2023 et par arrêté du 25 octobre 2023, la commune a prescrit la 1ère modification de son PLU.

A l'issue de l'enquête, le dossier de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par le conseil municipal et tenu à disposition du public.

IV. Textes régissant la procédure de modification du PLU

1. Code de l'urbanisme

- Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- Article L153-38

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.

- Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes

publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- Article L 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- Article R153-8

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

- **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- **Article R153-20**

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

- **Article R153-21**

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

2. Code de l'environnement

- Article L123-2

I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

des projets de création d'une zone d'aménagement concerté ;

des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;

des demandes de permis de construire et de permis d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une étude d'impact après un examen au cas par cas effectué par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. Les dossiers de demande pour ces permis sont soumis à une procédure de mise à disposition du public selon les modalités prévues aux II et III de l'article L. 120-1-1 ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou du chapitre IV du titre préliminaire du livre Ier du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II.-Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III.-Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis.-Sont exclus du champ d'application du présent chapitre afin de tenir compte des impératifs de la défense nationale :

1° Les installations réalisées dans le cadre d'opérations secrètes intéressant la défense nationale ainsi que, le cas échéant, les plans de prévention des risques technologiques relatifs à ces installations ;

2° Les installations et activités nucléaires intéressant la défense mentionnée à l'article L. 1333-15 du code de la défense, sauf lorsqu'il en est disposé autrement par décret en Conseil d'Etat s'agissant des autorisations de rejets d'effluents ;

3° Les aménagements, ouvrages ou travaux protégés par le secret de la défense nationale ;

4° Les aménagements, ouvrages ou travaux intéressant la défense nationale déterminés par décret en Conseil d'Etat, ainsi que l'approbation, la modification ou la révision d'un document d'urbanisme portant exclusivement sur l'un d'eux.

IV.-La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V.-L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret de la défense nationale, du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence.

- Article L123-

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.

Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.

NOTA : Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour

du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Article L123-4

Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut-être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui nomme un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête.

NOTA : Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Article L123-5

Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de

l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête.

Les dispositions du premier alinéa peuvent être étendues, dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, à des personnes qui ont occupé ces fonctions.

NOTA : Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Article L123-9

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

- Article L123-10

I.-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

- l'objet de l'enquête ;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;
- l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
- le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre

dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

Article L123-11

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Article L123-12

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête

publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

Article L123-13

I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;

- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;

- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

Article L123-14

I.-Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 estime nécessaire d'apporter à celui-ci, à l'étude d'impact ou au rapport sur les incidences environnementales afférent, des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale prévue, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du

présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ainsi que, le cas échéant, aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1. A l'issue de ce délai et après que le public a été informé des modifications apportées dans les conditions définies à l'article L. 123-10 du présent code, l'enquête est prolongée d'une durée d'au moins trente jours.

II.-Au vu des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la personne responsable du projet, plan ou programme visé au I de l'article L. 123-2 peut, si elle estime souhaitable d'apporter à celui-ci des changements qui en modifient l'économie générale, demander à l'autorité organisatrice d'ouvrir une enquête complémentaire portant sur les avantages et inconvénients de ces modifications pour le projet et pour l'environnement. Dans le cas des projets d'infrastructures linéaires, l'enquête complémentaire peut n'être organisée que sur les territoires concernés par la modification.

Dans le cas d'enquête complémentaire, le point de départ du délai pour prendre la décision après clôture de l'enquête est reporté à la date de clôture de la seconde enquête.

Avant l'ouverture de l'enquête publique complémentaire, le nouveau projet, plan ou programme, accompagné de l'étude d'impact ou du rapport sur les incidences environnementales intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité environnementale conformément, selon les cas, aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code et à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme et aux collectivités territoriales et à leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1.

Article L123-15

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

Article L123-16

Le juge administratif des référés, saisi d'une demande de suspension d'une décision prise après des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, fait droit à cette demande si elle comporte un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de celle-ci.

Il fait également droit à toute demande de suspension d'une décision prise sans que l'enquête publique requise par le présent chapitre ou que la participation du public prévue à l'article L. 123-19 ait eu lieu.

Tout projet d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale ayant donné lieu à des conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête doit faire l'objet d'une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement de coopération concerné.

Article L123-17

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article L123-18

Lorsque les projets qui ont fait l'objet d'une enquête publique n'ont pas été entrepris dans un délai de cinq ans à compter de la décision, une nouvelle enquête doit être conduite, à moins qu'une prorogation de cinq ans au plus ne soit décidée avant l'expiration de ce délai dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Article R123-8

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en

l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

Article R123-9

I.- L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II.-Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Article R123-10

Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.

Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête.

Article R123-11

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les

plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désigné les préfetures et sous-préfetures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Article R123-12

Un exemplaire du dossier soumis à enquête est adressé sous format numérique pour information, dès l'ouverture de l'enquête, au maire de chaque commune sur le territoire de laquelle le projet est situé et dont la mairie n'a pas été désignée comme lieu d'enquête.

Cette formalité est réputée satisfaite lorsque les conseils municipaux concernés ont été consultés en application des réglementations particulières, ou lorsque est communiquée à la commune l'adresse du site internet où l'intégralité du dossier soumis à enquête peut être téléchargé. Un exemplaire du dossier est adressé sous format numérique à chaque commune qui en fait la demande expresse.

Article R123-13

I.-Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la

commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II.-Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article R123-18

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le

commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

Article R123-19

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.



Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

1- Note de présentation

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le

Visa
Date :
Signature :



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

1



I. PREAMBULE	2	2. Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU ...	42
1. Le document de planification en vigueur	2	3. Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit.....	45
2. Cadre législatif	2	4. Permettre un changement de destination	47
II. LE CONTEXTE COMMUNAL.....	3	IV. COMPATIBILITE AVEC LE PADD	50
1. L'influence de la métropole toulousaine	3	V. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	52
2. La dynamique démographique.....	4		
3. Un parc de logements en progression.....	5		
4. Le SCoT Nord Toulousain.....	6		
III. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU	9		
1. Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées.....	10		
a) Analyse des PC délivrés	11		
b) Analyse du potentiel du PLU en vigueur.....	12		
c) Analyse de la capacité des réseaux	21		
d) Evolution du règlement graphique.....	22		
e) a) Etat initial de l'environnement et recommandations d'aménagement	26		
f) Création de l'OAP « Nord du village ».....	28		



I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paulhac a été approuvée par délibération du conseil municipal le 26 novembre 2018.

2. Cadre législatif

Par délibération du 23 octobre 2023 et par arrêté du 25 octobre 2023, la commune a prescrit la 1ère modification de son PLU.

Les objectifs suivants y sont énoncés :

- **Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées,**
- **Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU,**
- **Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit.**
- **Permettre un changement de destination.**

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

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD et notamment l'objectif de population à l'horizon 2030 tel que précisé dans le PLU actuellement en vigueur,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

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

II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Bourg rural historique surplombant les vallées du Tarn et de la Garonne, Paulhac affiche aujourd'hui l'image d'un village dynamique et remarquablement préservé.

Située à moins de trente kilomètres de Toulouse, Paulhac bénéficie ainsi d'un positionnement stratégique par sa proximité avec :

- l'autoroute A68, «la Tarnaise»,
- l'échangeur n°3, situé sur Montastruc-la-Conseillère : accessible en 8 minutes environ il permet de rejoindre Toulouse en 25 minutes environ et le pôle albigeois en 40 minutes.

Cette position intermédiaire est favorable. La desserte viaire de Paulhac permet de renforcer l'attractivité communale pour des ménages dont l'emploi serait situé dans les bassins de vie toulousain ou albigeois.

Par son positionnement, Paulhac est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire d'attraction urbaine de Toulouse et aux portes du pôle principal. Ce classement témoigne de l'importance des échanges entre le territoire et les communes qui constituent le pôle principal¹.

¹ L'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui constitue l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi ainsi que d'une couronne, laquelle regroupe les communes dont au moins 15% des actifs travaillent dans le

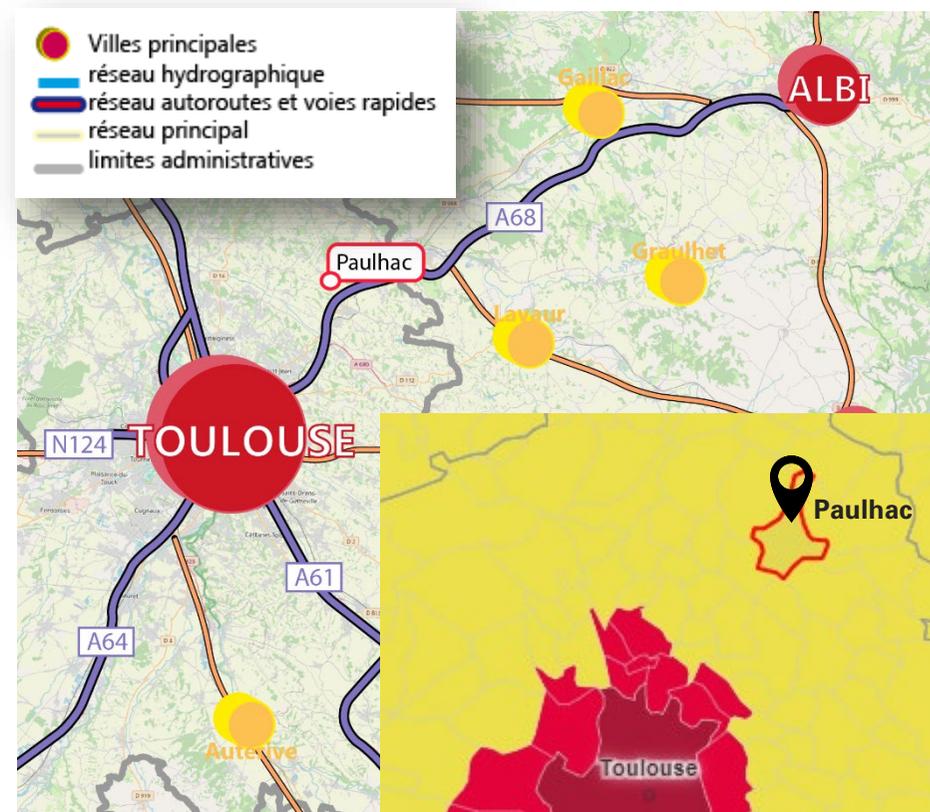


Figure 1 : Positionnement régional de la commune, réalisation Paysages

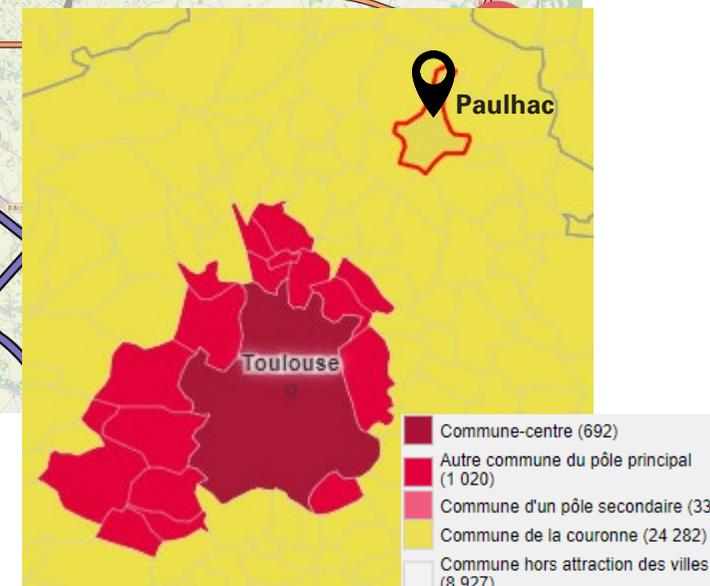


Figure 2 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

pôle. L'influence sur les communes environnantes est mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

2. La dynamique démographique

Le rayonnement de la métropole toulousaine et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique marquée et inscrite dans le temps. En cinq décennies, Paulhac a gagné 800 habitants soit une population qui a presque triplée sur ce laps de temps. Cette dynamique reste globalement constante depuis les années 1970.

Plus finement, nous observons que cette dynamique a été largement portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces, on note notamment les pics entre 1975/1982 et entre 1990/2009. En effet, la courbe de variation annuelle de la population suit celle du solde migratoire depuis la fin des années 1960. La croissance communale a d'abord été rendue possible par l'accueil de populations issues d'autres territoires et s'est inscrite dans le temps par le renouvellement naturel en partie lié à ces migrations. Depuis 2009, le solde naturel prend le pas sur le solde migratoire et parvient seul à maintenir la croissance communale.

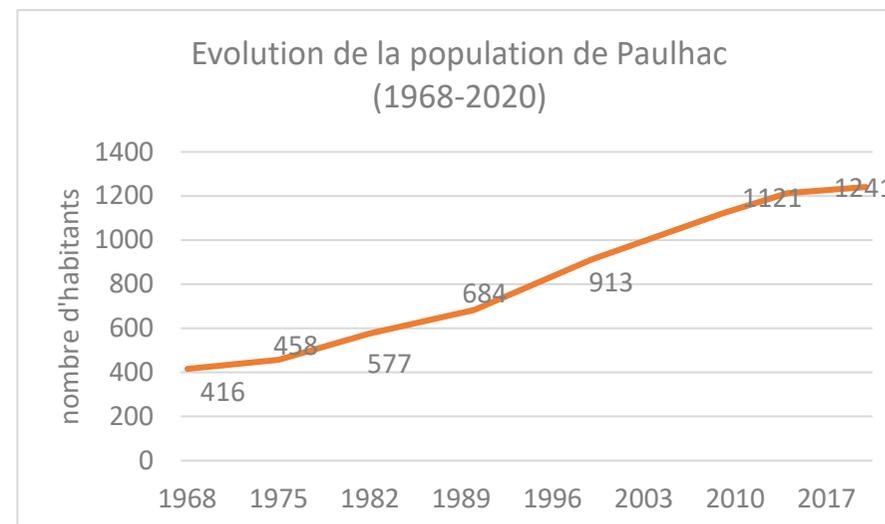


Figure 3 : Evolution de la population entre 1968 et 2020. Source : INSEE. Réalisation : Paysages

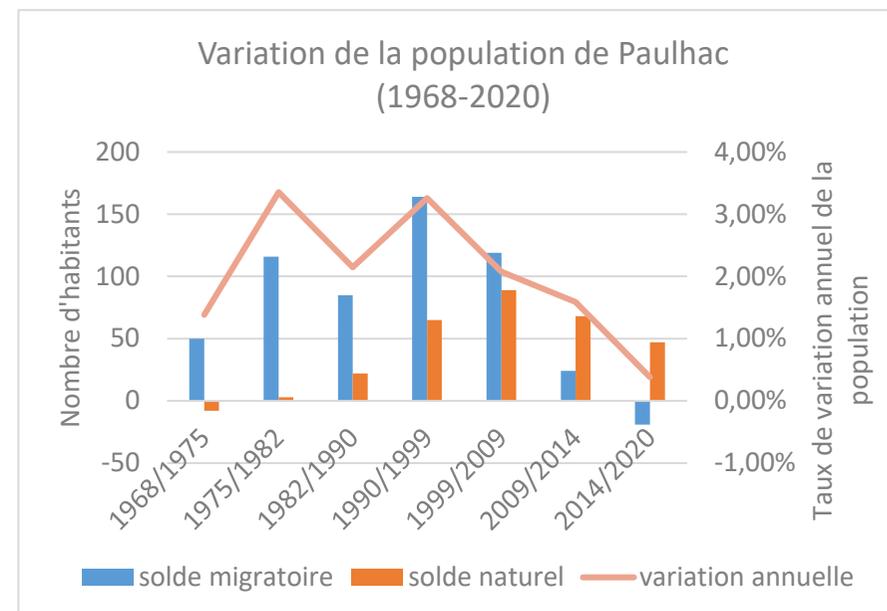


Figure 4 : Variation de la population de 1968 à 2020. Source : INSEE. Réalisation : Paysages

3. Un parc de logements en progression

Dans ce contexte de dynamique démographique positive, le parc de logements a été multiplié par 4 depuis 1968.

L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil massif de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2020, pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle). La dynamique de production de logements s'est intensifiée depuis le début des années 2000 ; le modèle prédominant d'habitat reste la maison, cependant, le parc tend à se diversifier avec la création d'appartements, notamment dans le bourg historique.

En parallèle, le nombre de logements vacants augmente lui aussi légèrement, passant de 19 logements à 27 en 2020 selon l'INSEE soit 5,5% du parc. On considère un volume incompressible de logement vacant à hauteur de 5 % car relevant d'une vacance fonctionnelle (périodes de transition entre deux locataires, aux logements en vente ou en travaux, etc.). Ainsi, la situation de Paulhac n'est pas jugée préoccupante car ce volume de logements vacants frôle celui de la vacance fonctionnelle et permet le fonctionnement normal du marché.

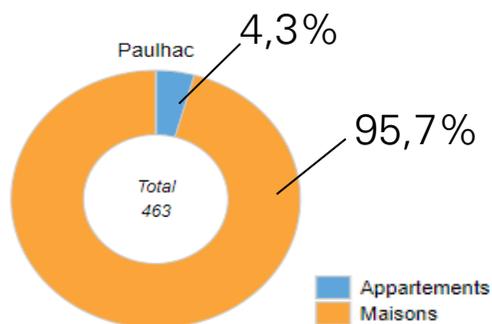


Figure 5 : Répartition du parc de logements, source : INSEE

Evolution du nombre de logements et de leur occupation (1968-2020)

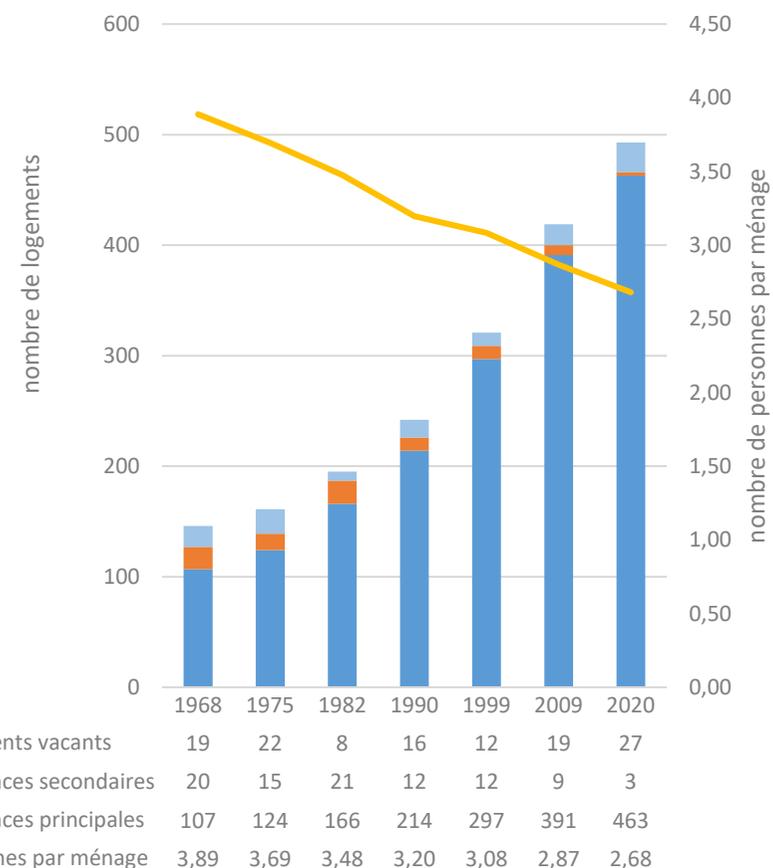


Figure 4 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages

4. Le SCoT Nord Toulousain

Le SCoT Nord-Toulousain, est un document de planification élaboré à l'échelle de 65 communes au Nord de la métropole Toulousaine. La version applicable a été approuvée en juillet 2012. Une modification du SCOT a été approuvée en décembre 2016, une modification simplifiée et une révision générale sont en cours.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD :

- ✓ AXE 1 : Modeler un territoire plus accueillant, plus attractif et autonome
 - Orientation 1 : développer, aménager et construire « durablement »
 - Orientation 2 : Autonomiser et rendre plus attractif les cinq bassins de vie
 - Orientation 3 : Accueillir 35 000 habitants supplémentaires d'ici 2030
 - Orientation 4 : Encadrer la construction de 20 000 logements pour 2030
 - Orientation 5 : Economiser le foncier et délimiter clairement espaces ruraux et urbains
- ✓ AXE 2 : Préserver les richesses identitaires rurales du Nord Toulousain
 - Orientation 1 : Préserver la place de l'agriculture
 - Orientation 2 : Protéger et développer la biodiversité
 - Orientation 3 : Mettre en valeur du paysage et du patrimoine
- Orientation 4 : Protéger l'environnement de la pollution, des risques naturels et technologiques
- Orientation 5 : Optimiser la gestion des ressources naturelles
- ✓ AXE 3 : Développer de nouvelles solutions multimodales de transports
 - Orientation 1 : Renforcer les infrastructures de communications
 - Orientation 2 : Développer l'usage des transports en commun
 - Orientation 3 : Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du territoire
 - Orientation 4 : Développer et encourager les pratiques multimodales pour fluidifier le trafic et faire baisser la pollution
 - Orientation 5 : Développer et sécuriser les modes de transports « doux » et l'accessibilité pour tous
- ✓ AXE 4 : Construire un développement économique durable
 - Orientation 1 : Déterminer les territoires d'accueil économique
 - Orientation 2 : Accueillir 14 000 emplois supplémentaires d'ici 2030 et atteindre le ratio d'un emploi pour 3,5 habitants au lieu de 4,2,
 - Orientation 3 : Mettre en place des stratégies de développement performantes, adaptées à chaque territoire et définir des filières de qualité
 - Orientation 4 : Renforcer et diversifier l'offre commerciale, les services et les infrastructures des cinq bassins de vie pour les rendre plus autonomes.

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

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

- ✓ De Cadours,
- ✓ De Save et Garonne,
- ✓ Du Frontonnais,
- ✓ Du Val d'Aigo,
- ✓ Des Côteaux du Girou auquel appartient Paulhac.

Dans ce cadre, le PLU de Paulhac et ses évolutions doivent être compatibles avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune.

D'une façon générale, les orientations spécifiques à intégrer dans le cadre du développement communal peuvent être de deux ordres (non exhaustifs) :

- Liées au développement urbain :
 - ✓ Un objectif de consommation maximum de 27 ha dans les nouvelles zones urbaines mixtes entre 2011 et 2030,

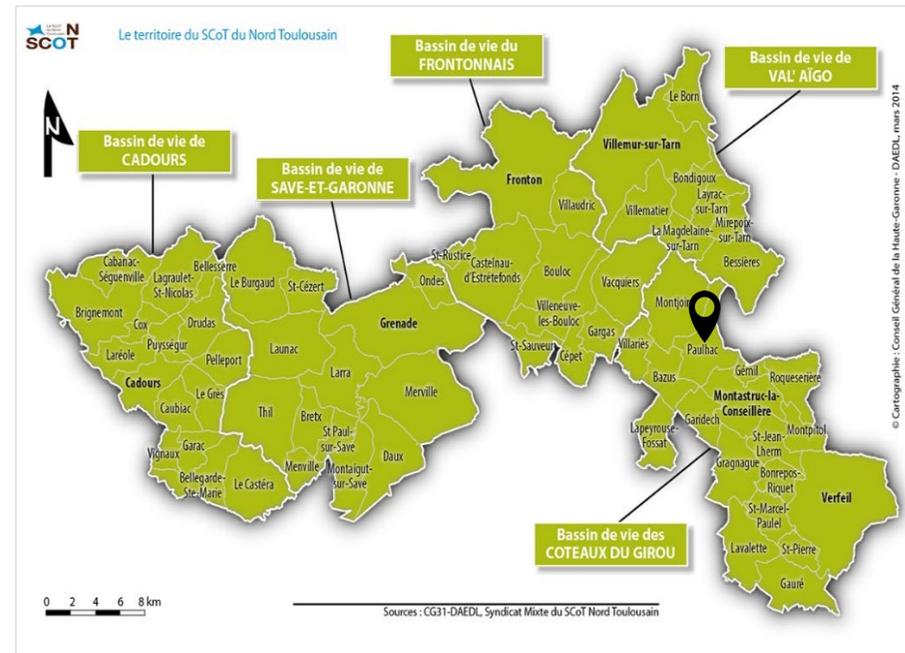
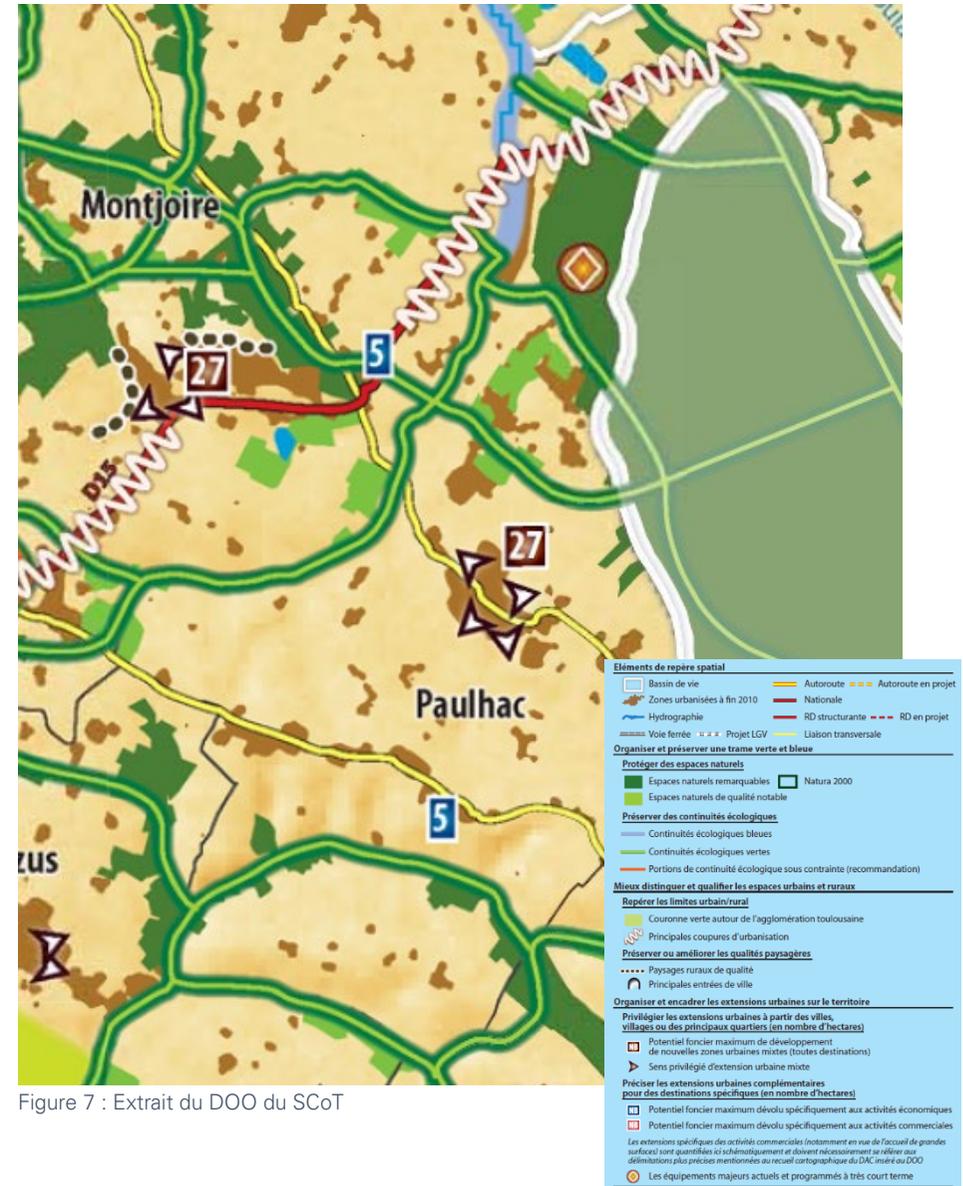


Figure 6 : Le territoire du SCOT Nord-Toulousain, source <http://www.scot-nt.fr/>

- ✓ Un objectif de consommation maximum de 5 ha pour les activités économiques.
- c Liées à la protection du maillage écologique :
 - ✓ Des espaces naturels remarquables et de qualité notable à protéger,
 - ✓ Des continuités écologiques vertes à préserver.





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

La commune identifie la nécessité d'effectuer un certain nombre d'adaptations des documents afin de corriger les imperfections du PLU en vigueur.

Ces ajustements règlementaires et techniques mineurs sont de plusieurs ordres et sont précisés dans l'arrêté :

- **Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées :**
 - *Il convient en premier lieu de permettre l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser (AU0) qui étaient restées fermées dans un premier temps, dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif en vue notamment d'en accroître les capacités.*
 - *Désormais, les acquisitions foncières destinées à reconstruire et agrandir la station d'épuration sont en voie de finalisation et le syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement « Réseau 31 », compétent en la matière a programmé la réalisation des investissements à court terme. Ces réalisations ouvrent la voie à l'urbanisation des terrains classés en zone AU0 qui représentent la seule opportunité de développement d'un projet urbain sur la Commune.*
 - *L'ouverture à l'urbanisation de la plus grande zone AU0 s'accompagnera donc d'une réflexion sur la composition urbaine et sur l'aménagement de l'espace dont la traduction s'opérera en particulier dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).*

Cette dernière permettra également de définir un échancier d'ouverture à l'urbanisation.

Outre, ce principal objectif, il est envisagé d'apporter de menus correctifs ou améliorations au PLU pour l'adapter aux attentes municipales actuelles et pour tirer profit du retour d'expériences des premières années de son application, avec notamment :

- **Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU :**
 - *Une ré-interrogation des emplacements réservés, au regard de la situation foncière et des projets municipaux actuels et également au regard de la nouvelle réflexion sur la zone AU0 (2 emplacements réservés sont situés au sein de cette zone).*
- **Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit :**
 - *Apporter quelques précisions et ajustements au règlement écrit.*
- **Permettre un changement de destination.**

Pour faciliter la compréhension de la notice, un code couleur a été mis en place :

- **en vert** les ajouts par rapport aux documents (OAP, règlement écrit) du PLU en vigueur,
- et en **rouge barré** ce qui est retiré par le biais de la procédure de modification.



1. Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées

La procédure de modification vise en premier lieu l'ouverture à l'urbanisation des deux zones à urbaniser (AU0) qui étaient restées fermées dans un premier temps, dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif en vue notamment d'en accroître les capacités.

Il est à noter que la stratégie d'ouverture à l'urbanisation des deux zones AU0 est différente :

- **La zone AU0 des Jardins de Paulhac** est une zone de 4 200m², sur laquelle il apparaît impossible de proposer une opération d'ensemble, les propriétaires n'étant pas disposés à créer un projet à l'arrière de leurs biens. Il s'agira de rebasculer le secteur en zone urbaine.
- **La zone Nord du village** apparaît comme un secteur de développement stratégique de près de 5ha et nécessite une véritable réflexion de composition urbaine.

Les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les possibilités étant désormais marginales et insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique.

De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AU0 précitées, inconstructible pour l'heure au PLU.

Le potentiel d'urbanisation actuellement mobilisable et défini en suivant, justifie de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. En accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation de celles-ci, il conviendra de faire évoluer le

parti d'aménagement retenu au PLU par l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant le secteur Nord du village et par l'adaptation du règlement écrit.

Pour mémoire, une zone de type AU0 peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification si elle a été créée il y a moins de 6 années. Pour permettre l'ouverture d'une zone à l'urbanisation par modification du PLU, il est nécessaire de justifier de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone (conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme).

Après 6 années d'application, le potentiel urbanisable de la collectivité a été analysé et retravaillé au regard des **permis délivrés depuis 10 ans (2013-2023)**.

Une délibération justifiant de l'ouverture des zones AU0 a été prise le 7 mai 2024.

a) Analyse des PC délivrés

L'analyse des autorisations d'urbanisme sur les dix dernières années identifie **49 nouveaux logements** dont essentiellement des maisons individuelles dans la production neuve.

La surface totale ayant été dédiée à la construction de ces logements est estimée à 6,3 ha (tout type confondu : extension, division parcellaire, densification).

La surface moyenne des terrains dédiées à un logement est ainsi de 1285 m² et la surface de terrain moyenne autorisée à la construction par année de 6 300 m².

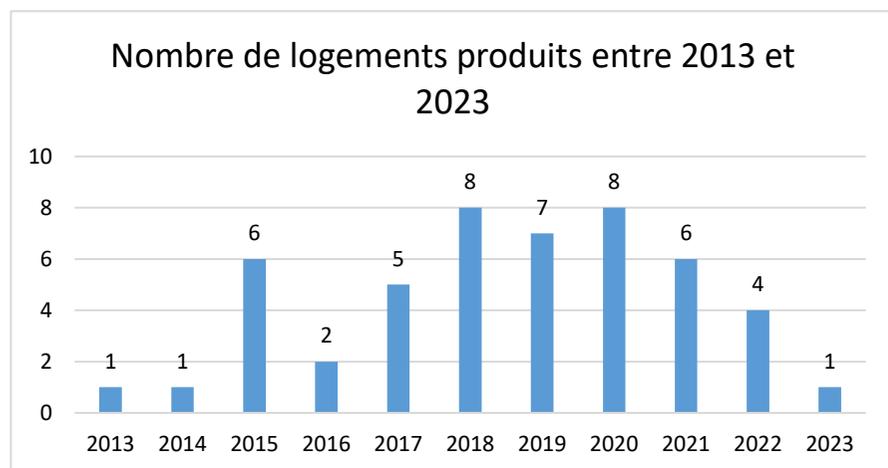


Figure 9 : Nombre de logements produits entre 2013 et 2023, source : registre des Pc délivrés, réalisation Paysages

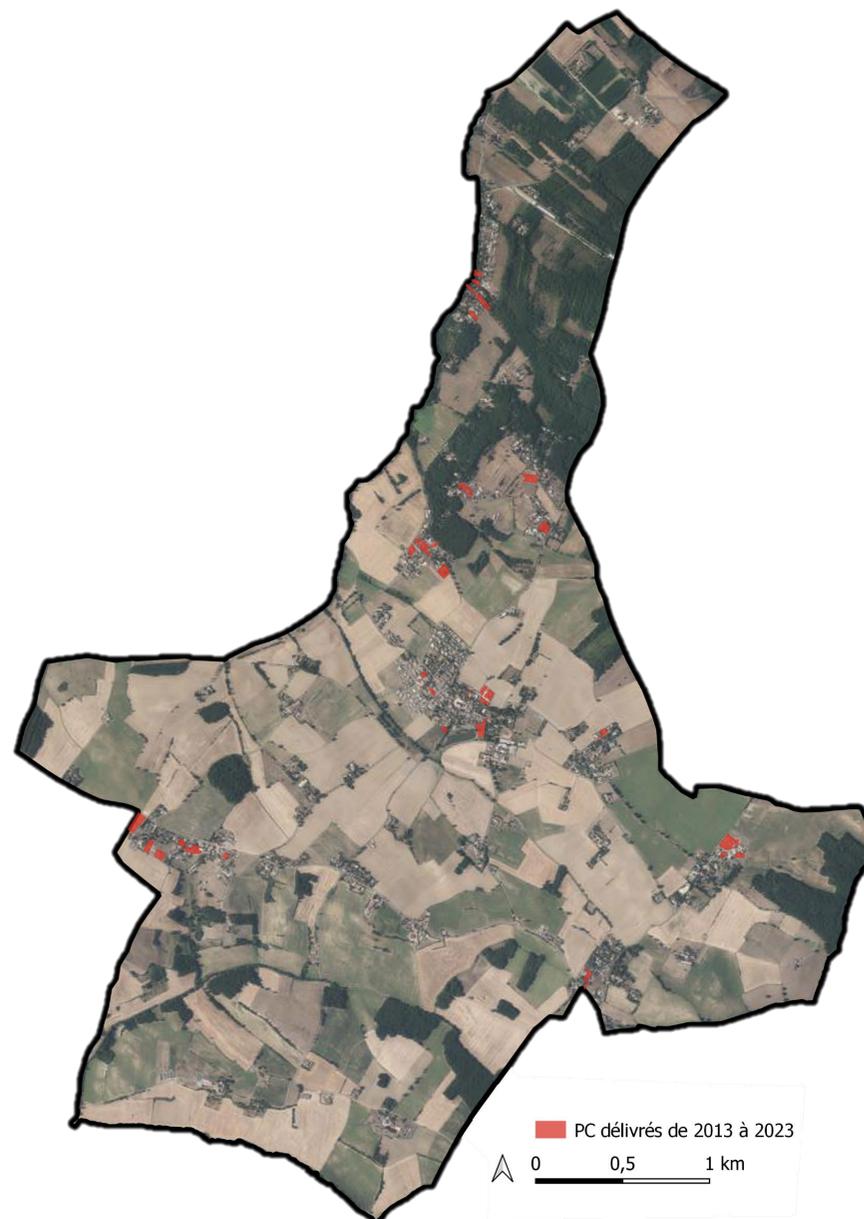


Figure 8 : Localisation des PC délivrés entre 2013 et 2023, réalisation Paysages



b) Analyse du potentiel du PLU en vigueur

Chaque secteur présente des caractères particuliers avec des potentialités de densification différentes.

Pour estimer le potentiel de densification du PLU en vigueur :

- Ont été considéré l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser,
- Les fonciers occupés par des équipements publics ont été également retirés ainsi que les espaces publics.
- Les fonciers d'une maille de plus de 500m² ont été analysés en lien avec le coefficient d'emprise au sol (CES) permis par le règlement écrit, cette maille est de 1000m² en zone Uc où le CES est de 10% (soit une construction de 100m² min).
- Enfin, le potentiel foncier identifié est mis en corrélation avec les enjeux environnementaux, les outils règlementaires mobilisés, la qualité urbaine, l'intégration paysagère, l'accessibilité directe au site, etc.

La définition du potentiel s'appréhende à travers 3 types d'espaces mobilisables pour l'accueil de nouveaux logements, hors renouvellement urbain :

- Extension urbaine : artificialisation de sols au-delà de l'enveloppe urbaine existante,
- Densification urbaine : urbanisation d'espaces inclus dans l'enveloppement urbaine constituée,
- Division parcellaire : urbanisation par détachement de foncier d'une parcelle déjà urbanisée.

Certains espaces non pas été identifiés dans l'analyse de densification bien que classés en zone urbaine. Il s'agit d'espaces dont les conditions ne permettent pas de considérer le foncier comme potentiellement mobilisable :

- Conditions d'accès extrêmement contraintes : voies privées non rétrocedées ou absence d'accès,
- Faible taille du foncier notamment lorsqu'il se situe à l'arrière d'un front bâti,
- Dispositions règlementaires contraignant l'évolution (ex. emplacement réservé, autorisation d'urbanisme accordées (PA/PC), etc.),
- Densité d'arbres,
- Ouvrages techniques, notamment bassin de rétention.

Plusieurs fonciers pouvant paraître mobilisables avec simple photo-interprétation sont finalement soumis à des contraintes de divers ordres qui limitent leur remobilisation et qui réduisent également le potentiel identifié lors de l'élaboration du PLU (cf tissu considéré comme « gelé » dans l'analyse ci-dessous). De plus, les permis de construire et déclarations préalables ont été pris en compte dans l'analyse.



En conséquence, le potentiel brut identifié est d'environ **4,8 ha** en ne comptabilisant que les zones urbaines (UA, UB, UC).

Sur ce total et avec la configuration actuelle des parcelles, **0,5 ha** seraient réellement constructibles en tenant compte des règles applicables par zone en matière d'emprise au sol.

A savoir :

- 30% pour la zone UB ;
- 10% pour la zone UC ;

Au-delà, ce potentiel ne peut être considéré comme directement mobilisable. En effet, il convient de noter qu'il s'agit d'un potentiel très disséminé et éparpillé, pas toujours raccordé aux réseaux et qui reste très théorique car il fait généralement l'objet de stratégies et volontés de conservation des terrains par leurs propriétaires.

En effet, une partie du potentiel identifié correspond à des divisions parcellaires hypothétiques dont près de 2,4 ha en zone UC, éloigné du centre, sur laquelle un CES de 10% s'applique. Ce secteur fait également l'objet d'une rétention foncière forte.

Ainsi, la rétention foncière de longue date sur les espaces identifiés comme disponibles contraint le développement envisagé dans le cadre de la révision du PLU de 2018 et se composerait principalement d'opérations individuelles au grès des opportunités. Ce type d'aménagement n'étant pas global et dépendant des propriétaires, cela justifie le fait d'ouvrir à l'urbanisation les deux zones AU0 afin d'organiser le développement communal au plus proche du bourg.

En recentrant justement cette analyse sur l'enveloppe urbaine du bourg, le potentiel urbanisable se réduit considérablement :

- 0,18 ha en division parcellaire (UB)
- 0,43 ha en dent-creuse (UC)
- Soit 0,61 m² de densification possible dans le bourg.

Zone	Intensification urbaine (division parcellaire)	Densification urbaine (dents-creuses en intra-urbain)	Extension (conso. ENAF)
	SUPERFICIE (ha)		
UB	0,18 ha	/	/
UC (parcelle min 1000m ²)	2,4 ha	1,6 ha	0,5 ha
TOTAL (U)	2,6 ha	1,6 ha	0,5 ha
	4,8 ha		



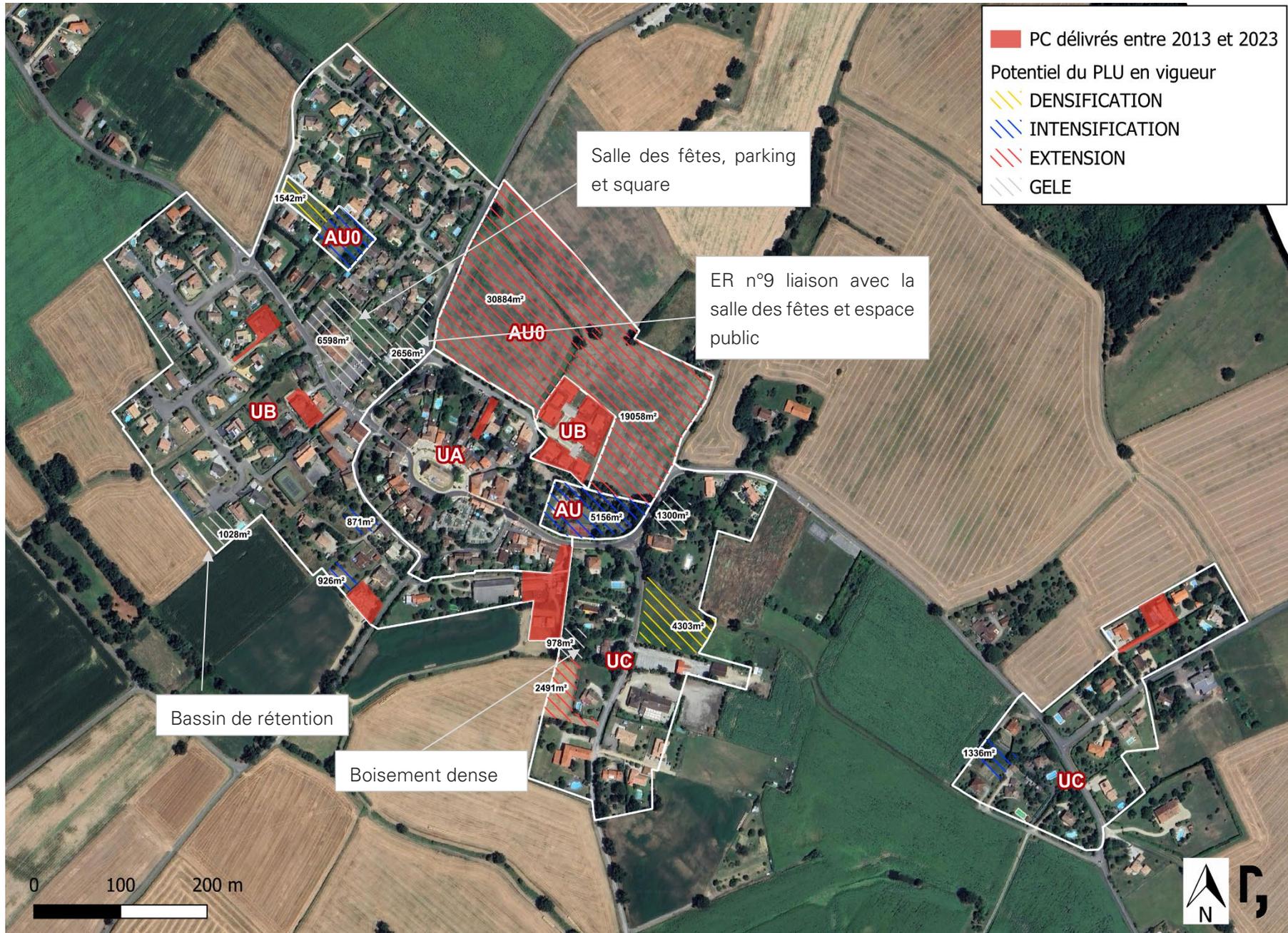
En plus du potentiel en zone urbaine, le potentiel des zones AU ouverte a été identifié ainsi que celui des deux zones AU0 étudiées (Jardins de Paulhac et Nord du village).

Ainsi, le potentiel de la zone AU ouverte représente environ 0,5 ha. Les deux zones AU0 représentent quant à elle environ 5,41 ha.

Par le biais de cette procédure, il s'agit d'ouvrir 3,4 ha dont 3ha en extension du bourg.

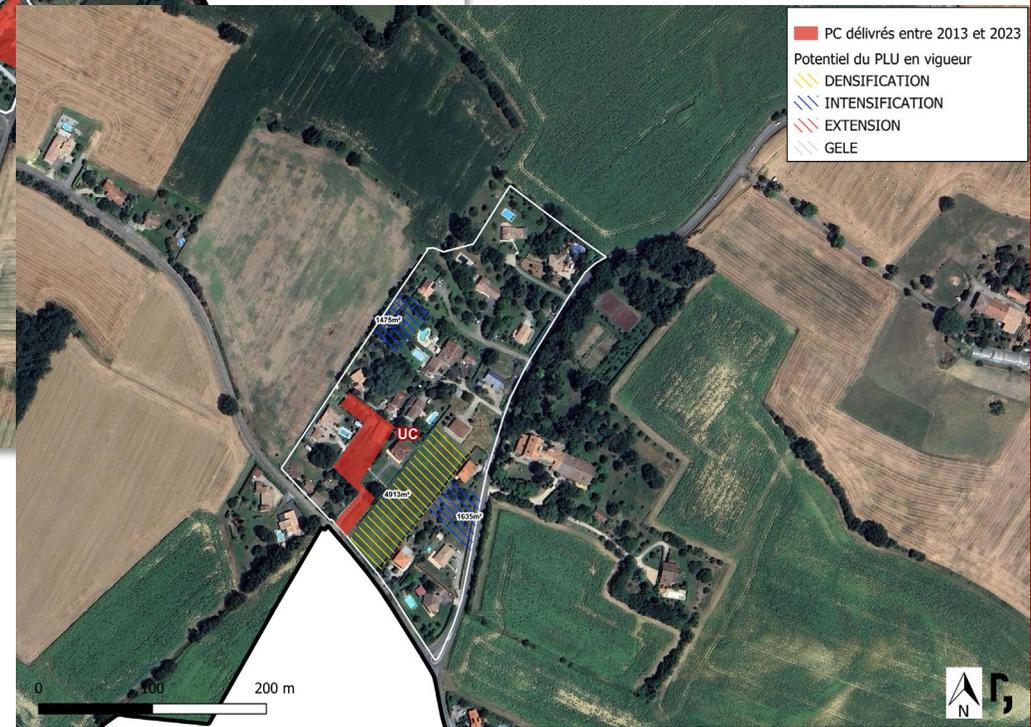
Ainsi, au regard du projet communal approuvé en 2019, seule subsiste une zone AU ouverte qui n'a pas vocation, pour ses propriétaires, à être aménagée prochainement et les potentiels de densification par comblement des dents-creuses et divisions parcellaires au gré des opportunités. Pour redynamiser l'accueil de population en lien avec ses équipements, notamment scolaires, la collectivité souhaite ouvrir ses zones AU0 en partie.

Zone	Intensification urbaine (division parcellaire)	Densification urbaine (dents-creuses en intra-urbain)	Extension (conso. ENAF)
	SUPERFICIE (ha)		
AU	0,5 ha	/	/
TOTAL AU	0,5 ha		
AU0	0,26	0,15 ha	5 ha
TOTAL AU0	5,41 ha		
5,9 ha (AU et AU0)			





Superficie inférieure à 1000m², en lien avec le CES et la méthodologie précisée.





PC délivrés entre 2013 et 2023

Potentiel du PLU en vigueur

- DENSIFICATION
- INTENSIFICATION
- EXTENSION
- GELE





Diagnostic de la consommation d'espaces (SPARTE)

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la **consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses), qui représente pour Paulhac une surface de 11.4 hectares**. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – en cours de déclinaison dans le SRADDET et le SCoT – **la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 5.70 hectares** environ.

Aujourd'hui, la consommation d'espace est mesurée avec les fichiers fonciers produits et diffusés par le Cérema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC² de la DGFIP³.

Depuis **2021**, 11 permis de construire ont été délivrés pour du logement, ces logements ont été produits en densification du tissu par comblement des dents-creuses ou par divisions parcellaires et ne sont pas considérés comme de la consommation d'espace.

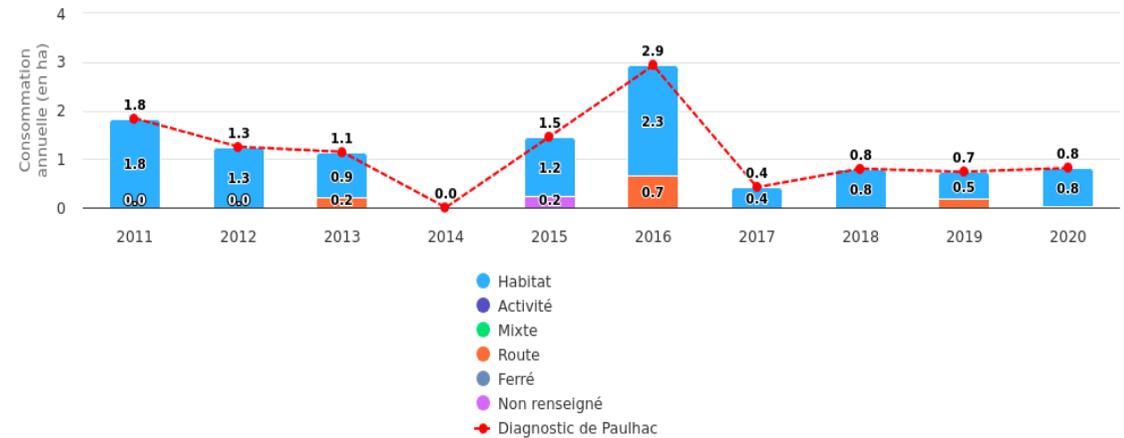


Figure 10 : Diagnostic de la consommation d'espaces, commune de Paulhac, source : SPARTE

²MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales : donnée fiscale servant à calculer la taxe foncière en particulier.

³DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques



Figure 11 : Localisation des PC délivrés depuis 2021, source : Registre mairie, réalisation Paysages

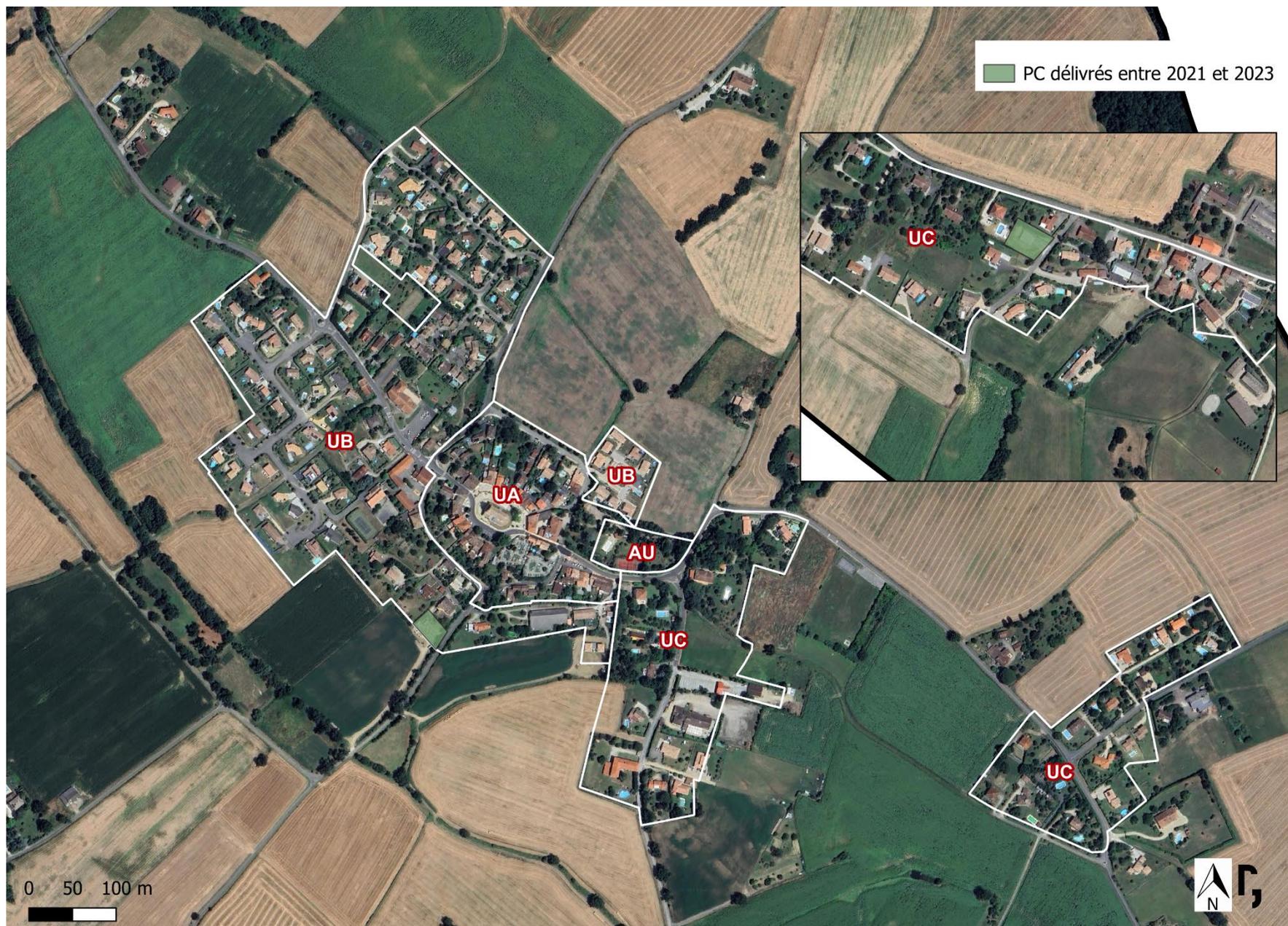


Figure 12 : Localisation des PC délivrés depuis 2021, source : Registre mairie, réalisation Paysages



c) Analyse de la capacité des réseaux

Les deux zones AU0 étaient restées fermées lors de l'élaboration du PLU dans l'attente d'investissements sur le réseau d'assainissement collectif en vue notamment d'en accroître les capacités.

Désormais, les acquisitions foncières destinées à construire la station d'épuration sont réalisées (emplacement réservé n°1) et le syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement Réseau 31, compétent en la matière a programmé la réalisation des investissements à court terme à savoir la construction de la nouvelle STEP et la création d'un réseau de transfert de la station existante vers celle-ci.

En avril 2024, Réseau 31 précise qu'un dossier « Loi sur l'Eau » est en cours de finalisation ; la Police de l'Eau demande en effet, des mesures complémentaires qui sont réalisées ce printemps afin de qualifier la zone humide située en fond de parcelle de la future station. Un envoi du dossier est prévu cet été avec une instruction de 3 mois pour un retour prévu entre septembre et octobre.

La consultation des entreprises pour la réalisation des travaux est prévue sur le dernier trimestre 2024 et le démarrage prévisionnel au premier trimestre 2025 pour une durée d'environ 1an et demi soit une mise en service mi-2026.

Cette nouvelle STEP permettra de doubler la capacité de la station actuelle soit environ 600 équivalents/habitants contre 300 actuellement.

Une capacité résiduelle de l'ordre de 60 équivalents/habitants (soit 80% de charge) est aujourd'hui encore disponible soit environ 25 logements possibles.

Réseau 31 précise que la station actuelle est en capacité d'absorber la période de transition car :

- Les OAP ne sont pas encore ouvertes ;
- Le PA de la zone Nord du village n'est pas encore déposé ;

Ainsi, il est fort probable que la future station soit en service avant les premières constructions.

Dans tous les cas, le résiduel disponible par la station actuelle permettra notamment d'accueillir la première tranche de l'OAP Nord du village.

Les futures OAP ont été prises en compte dans le calcul capacitaire de la station car le PLU en vigueur a été élaboré en même temps que le schéma directeur d'assainissement et son zonage associé, les 2 documents sont en cohérences.

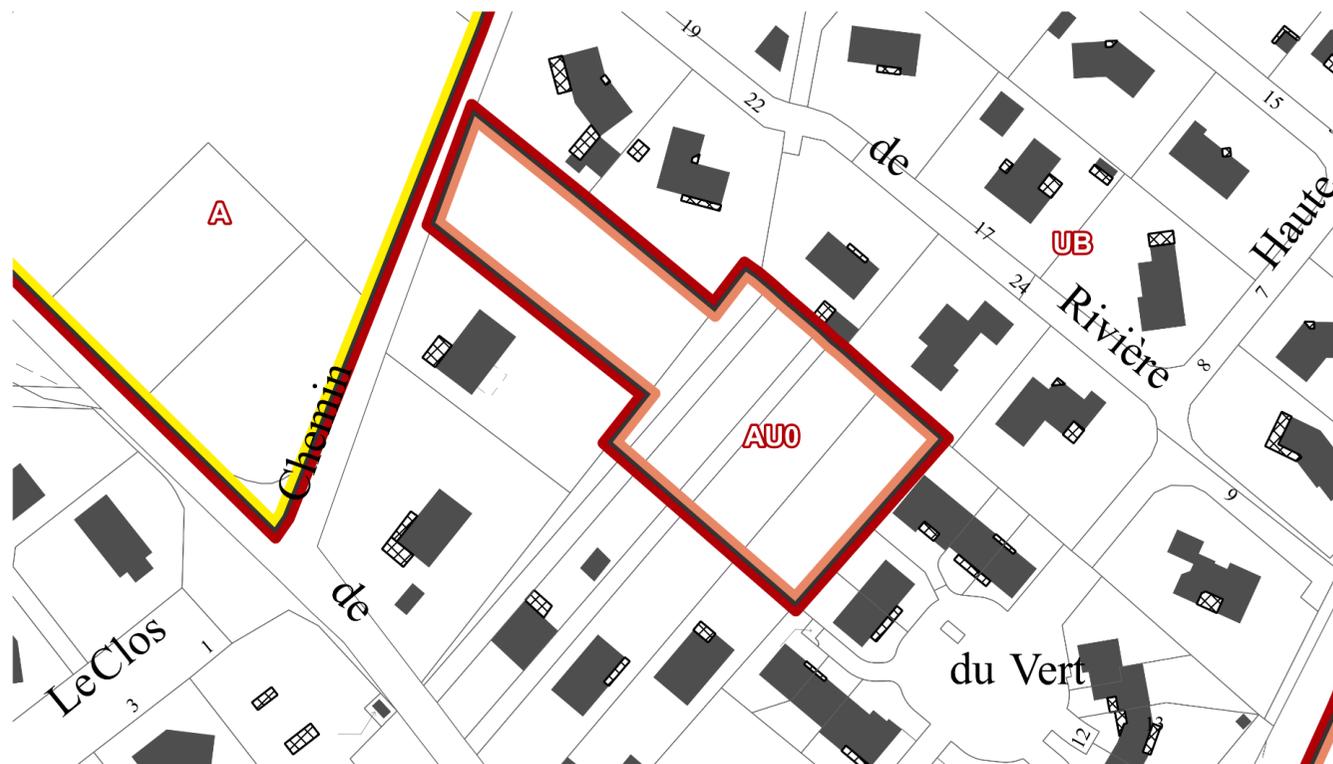
d) Evolution du règlement graphique

Les Jardins de Paulhac

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation ses deux zones AU0 ; à savoir la zone AU0 des Jardins de Paulhac et la basculer en zone UB et une partie de la zone AU0 du Nord du Village et la basculer en zone AU.

Le règlement graphique est modifié comme suit avec une distinction AUa et AUb sur le secteur Nord du village pour permettre une emprise au sol plus ou moins importante.

Document graphique avant 1^{er} modification du PLU



Réalisé par PAYSAGES Co-traitant SIRE Conseil Réalisé par PAYSAGES
Le 04/03/20234

0 25 50 m

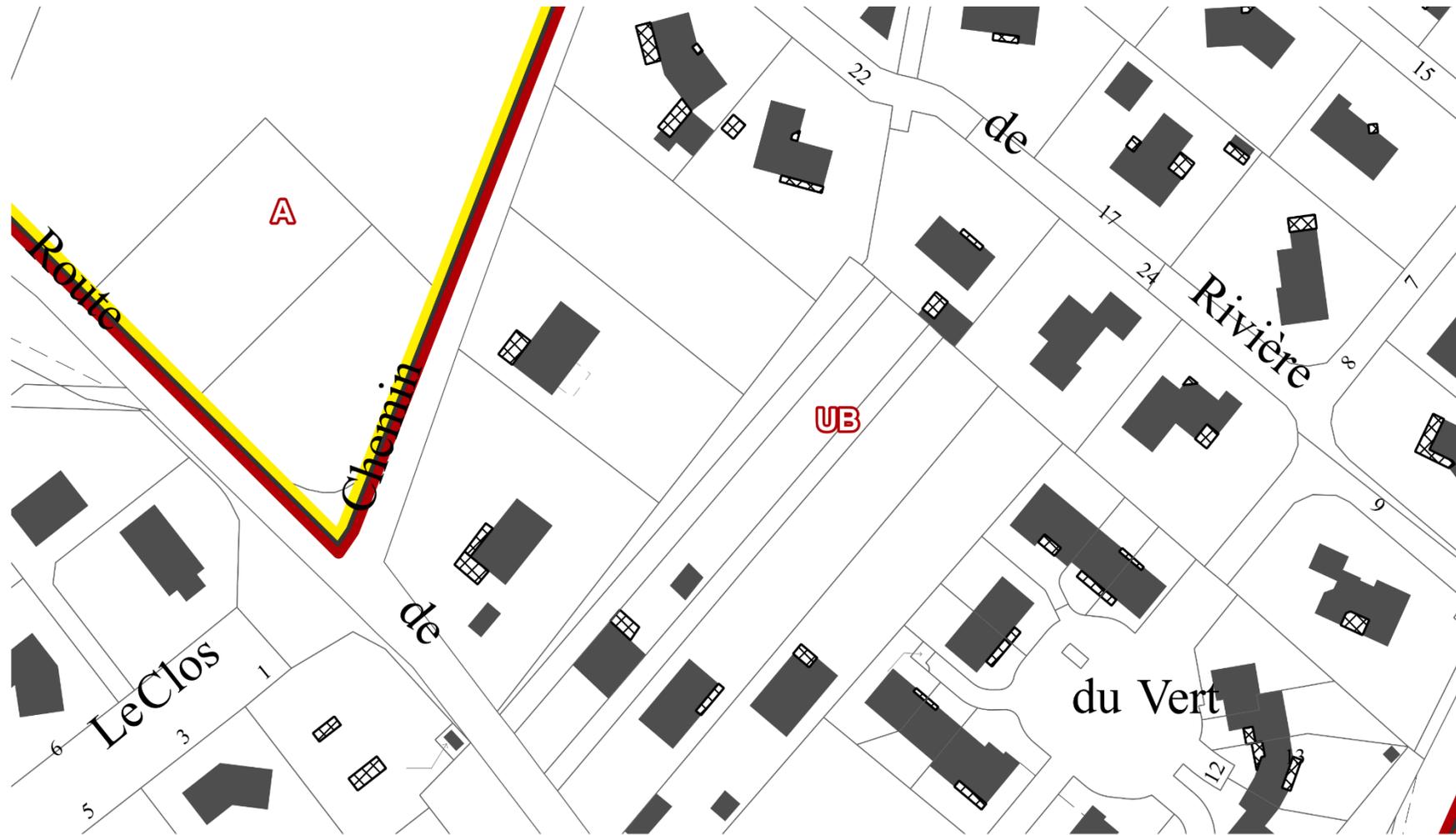


Cadastre : PCI vecteur format Edigeo millesime 07/2023

Figure 13 : Règlement graphique avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



Document graphique après 1^o modification du PLU



Réalisé par  Co-traitant :  Réalisé par PAYSAGES
Le 04/03/2024



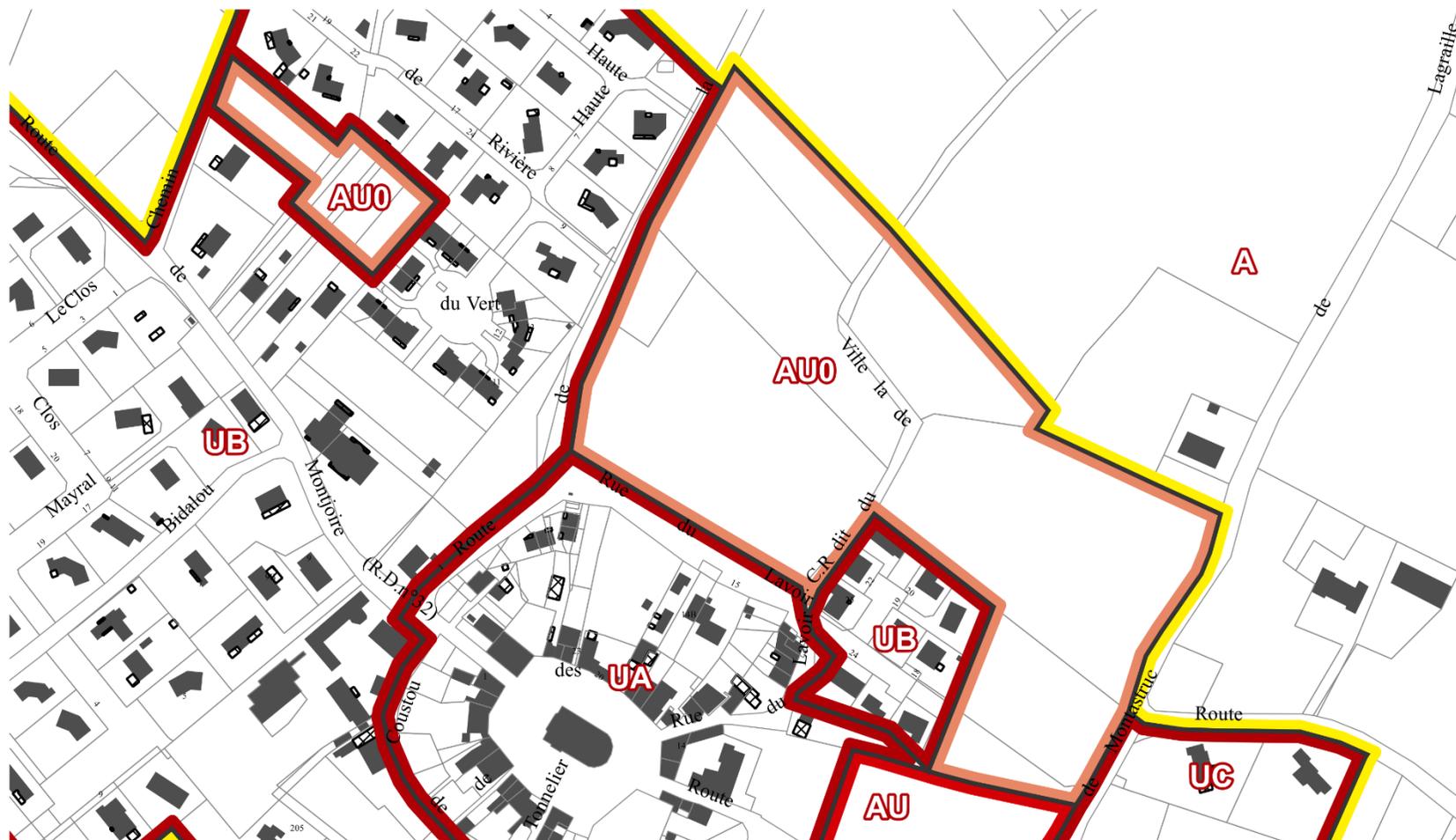
 Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

Figure 14 : Règlement graphique, projet de modification, réalisation Paysages



Le Nord du village

Document graphique avant 1^o modification du PLU



Réalisé par **PAYSAGES** Co-traitant **SIRE Conseil** Réalisé par **PAYSAGES**
: : Le 22/04/20234



 Cadastre : PCI vecteur format Edigeo millesime 07/2023

Figure 15 : Règlement graphique avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



e) a) Etat initial de l'environnement et recommandations d'aménagement

Un état initial de l'environnement centré sur les deux secteurs AU0 a été réalisé par le BE SIRE CONSEIL reposant sur deux visites de terrain en hiver.

Afin de préciser les enjeux règlementaires relatifs aux zones humides, la commune de Paulhac a souhaité effectuer un inventaire des zones humides règlementaires selon une approche pédologique et phytocénologique, dans le cadre de la modification du PLU. Un pré-diagnostic écologique a également été réalisé afin d'identifier les enjeux pour la faune et la flore notamment.

Ce travail a permis de faire émerger des recommandations environnementales sur les deux secteurs et permet d'orienter le projet d'aménagement.



Figure 49 : Synthèse des recommandations environnementales et modalités proposées de traduction

f) Création de l'OAP « Nord du village »

Bien que le secteur ne soit pas ouvert en entier, le choix est fait de le considérer dans son entièreté pour mieux appréhender les attendus.

Le secteur concerné par l'OAP est situé au Nord du bourg, accessible en seulement quelques minutes à pied par la rue du Lavoir. Par sa localisation, le secteur présente de multiples enjeux.

En effet, par son tissu urbain éclaté, les intentions de la collectivité sont de recentrer l'urbanisation autour du noyau historique et de renforcer la centralité en rééquilibrant la tache urbaine par un projet ambitieux.

La surface de l'OAP étant vaste, il conviendra de veiller à l'articulation des quartiers résidentiels existants avec le nouveau quartier, de mettre en lien les espaces et d'intégrer un espace fédérateur principal pour faire lien. Toutefois, pour permettre à la collectivité d'anticiper convenablement cet accueil et au regard de la consommation d'espace, la programmation sera phasée en trois temps distincts.

Il s'agira également de marquer l'entrée de ville, de sécuriser les accès au quartier et la circulation interne. L'importance des espaces publics et la mise en lien des espaces sera au cœur des préoccupations d'aménagement, ce quartier apparaissant comme le dernier maillon pour reconnecter les espaces entre eux. En ce sens, un aménagement des abords de la route de la

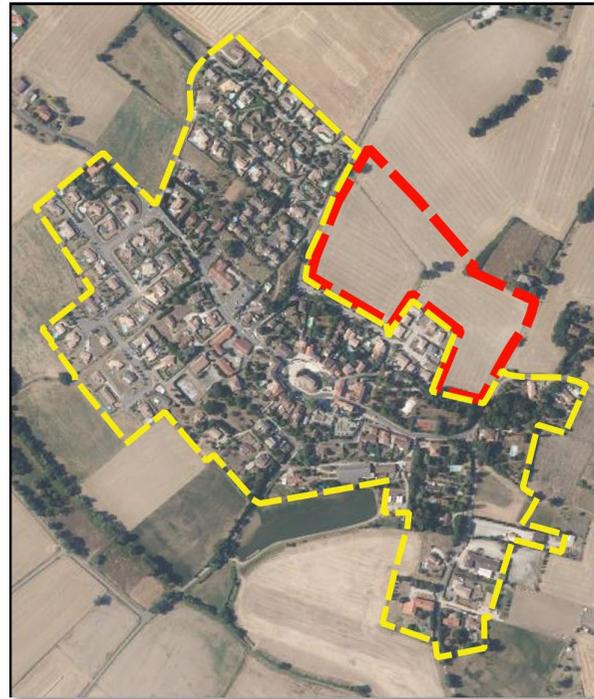


Figure 17 : Localisation de la zone "Nord du village", réalisation Paysages



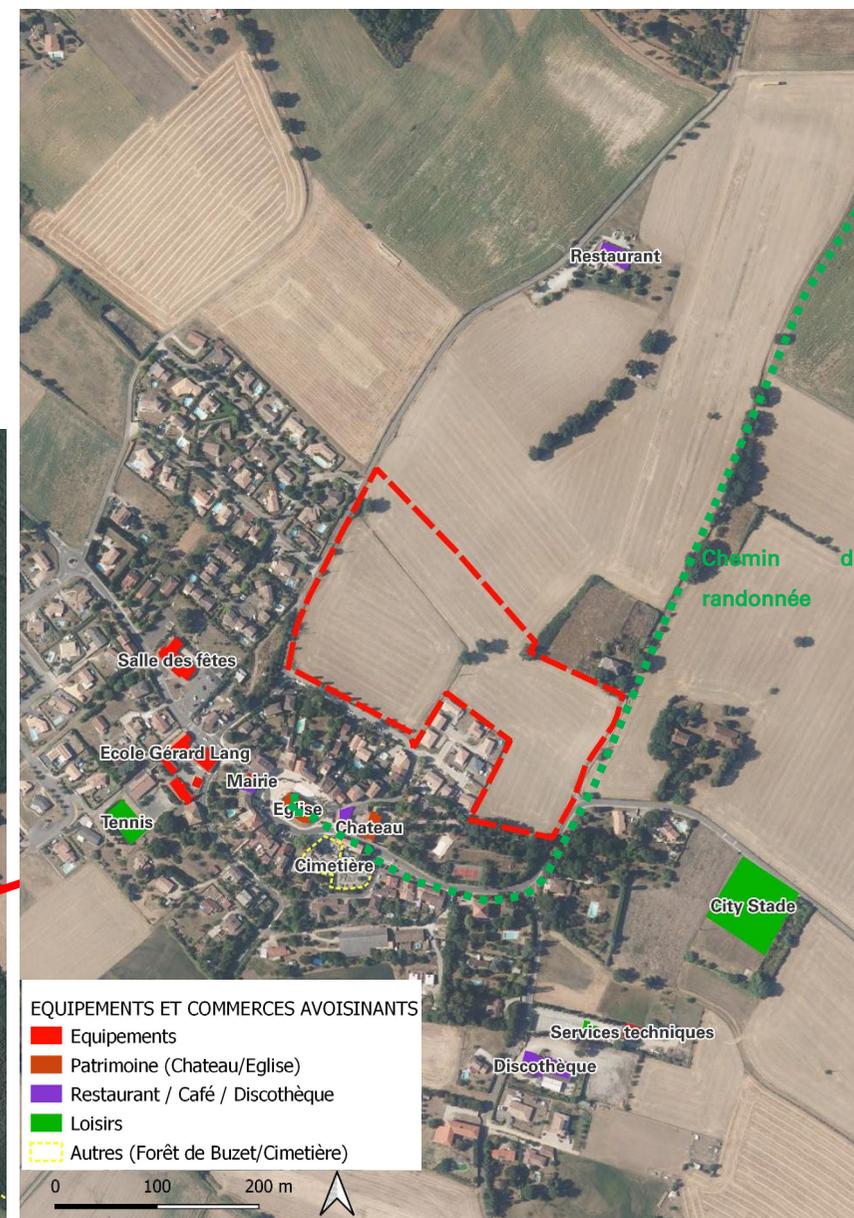
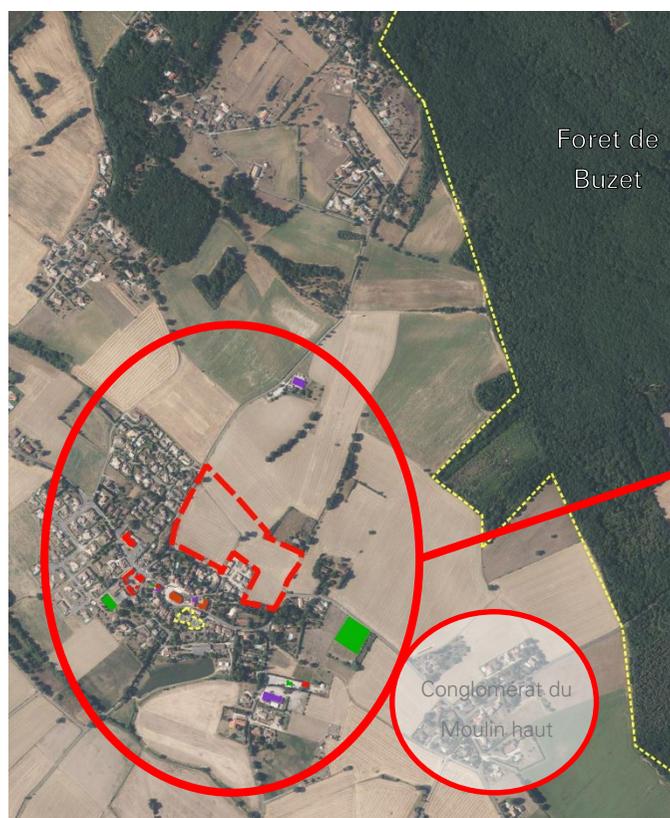


forêt bordant le périmètre sur sa façade Ouest est prévu par la collectivité avec notamment un prolongement du trottoir du côté du projet afin de sécuriser les déplacements vers le bourg et les équipements.

Actuellement, de propriété privée, le secteur Nord du village étant stratégique, la collectivité souhaite être accompagnée de l'EPFO et de l'ARAC pour l'aménagement du quartier et a déjà entamée des démarches en ce sens.

A proximité de l'opération sont identifiés :

- Une concentration des **équipements** municipaux dans le bourg (mairie, école, salle des fêtes...),
- Une proximité avec la **forêt de Buzet** avec un sentier de randonnée bordant l'opération, son offre de loisirs et d'activités,
- Le conglomérat du **Moulin Haut** à moins de 500 mètres au sud-est du bourg centre,
- Un arrêt du **HOP!304** à la salle des fêtes communale.





Quelques perspectives aux abords du site



Figure 20 : Photographies aux abords du site, source : Google

Traduction possible en scénario d'aménagement

Espaces paysagers communs,
préservation de la zone humide
Parcelles de 600m² en moyenne

Petits collectifs

Maisons de ville

Kiosque central

Continuité douce

Végétalisation des abords (entre parcelle
et avec la zone agricole), traitement
qualitatif de l'espace public



7 **PAULHAC**

Figure 21 : Proposition de scénario suite aux recommandations environnementales

Schéma d'aménagement

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès (connexion obligatoire, positionnement indicatif)
-  Liaison douce à créer
-  Espace public à aménager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata, 3 m min)
-  Espace collectif paysager à aménager / gestion des eaux de pluie
-  Zone humide/fossé à préserver
-  Accompagnement paysager
-  Arbres existants à préserver
-  Espace fédérateur à aménager

TYPLOGIE:

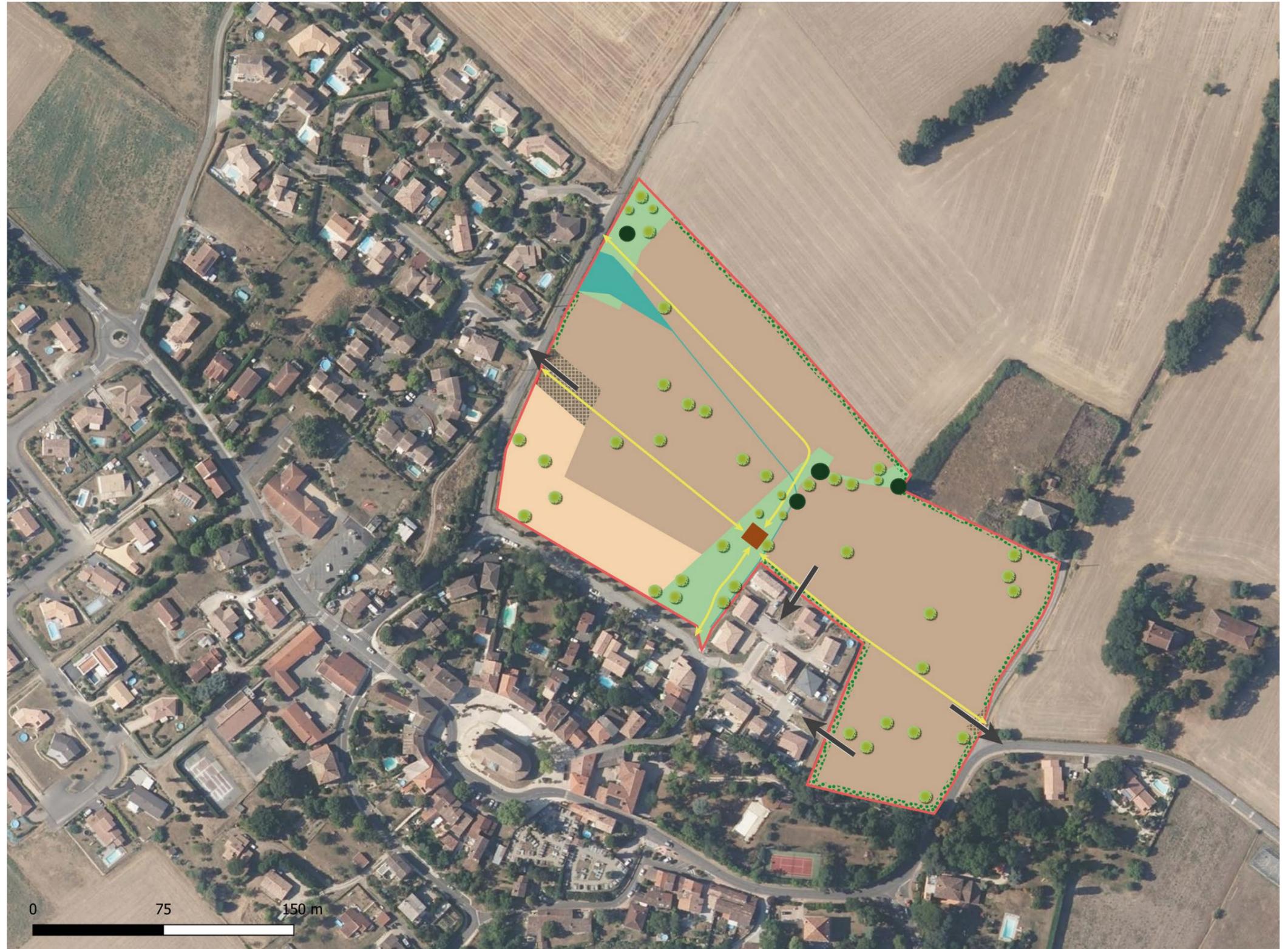
-  Logements collectifs et/ou intermédiaires
-  Logements individuels continu et/ou lots libres

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 3,1 ha (phase 1 et 2)
- 50 à 55 logements environ
 - Phase 1 : 17 lgts/ha
 - Phase 2 : 16 lgts/ha

PHASAGE:

- 2 opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues





Principes de l'OAP

Au-delà des principes généraux d'aménagement formulés pour l'ensemble des OAP, des principes spécifiques au secteur Nord du village sont attendus.

PROGRAMMATION

- **50 à 55** logements sont attendus,
- Un phasage en deux temps est attendu (hors phase 3).
- Un vaste espace public et paysager est attendu ainsi que de petits espaces ponctuels.

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut constitué de :
 - logements individuels : de type continu et/ou maison individuelle
 - logements collectifs et/ou intermédiaires

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 22 : sources : SAS Amethyste invest, CAUE, commune de Paulhac

PRINCIPES PAYSAGERS ET ESPACE PUBLIC

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser notamment l'intégration des noues et des bassins de rétention.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- Les arbres existants seront maintenus.
- Il conviendra de veiller à l'articulation des quartiers existants avec le nouveau quartier et d'intégrer un vaste espace paysager ponctué d'un espace marquant son caractère fédérateur.
- De petits espaces publics ponctuels sont également attendus.

Des illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

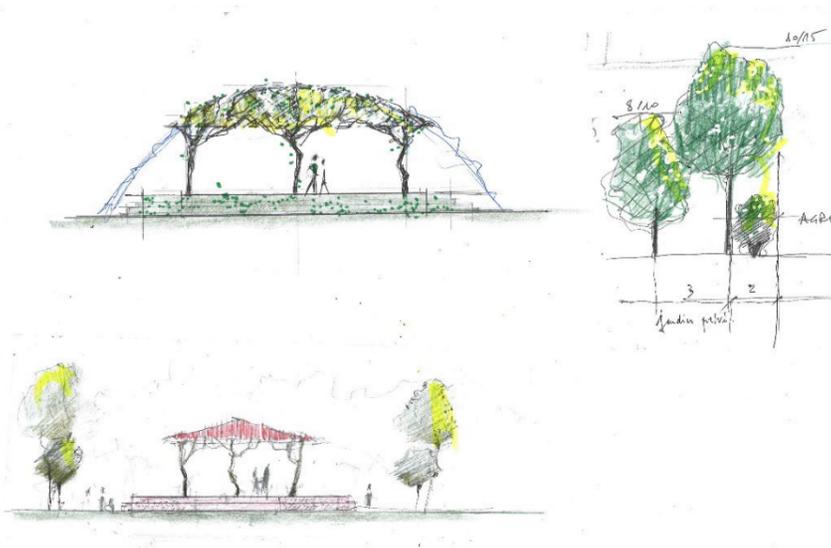


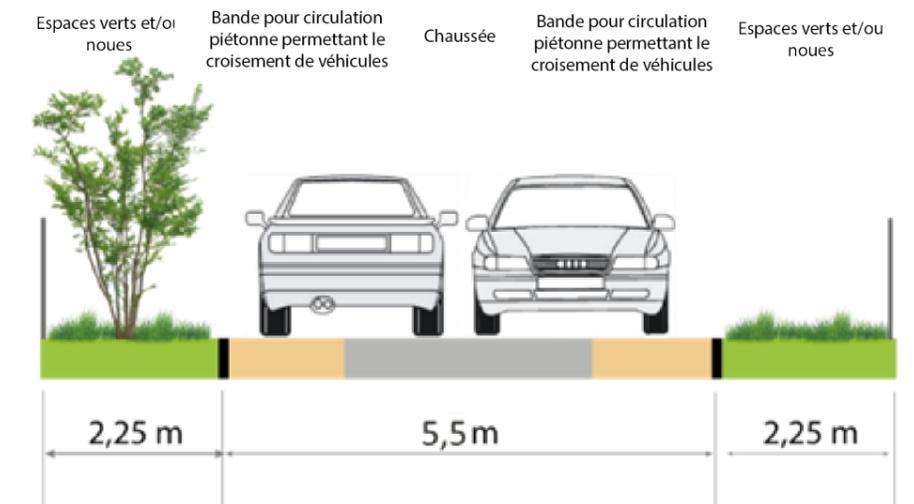
Figure 23 : Source : Desseins de Paysages et photographies Paysages

RESEAU DE VOIES

Gabarit :

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Privilégier des matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).

Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

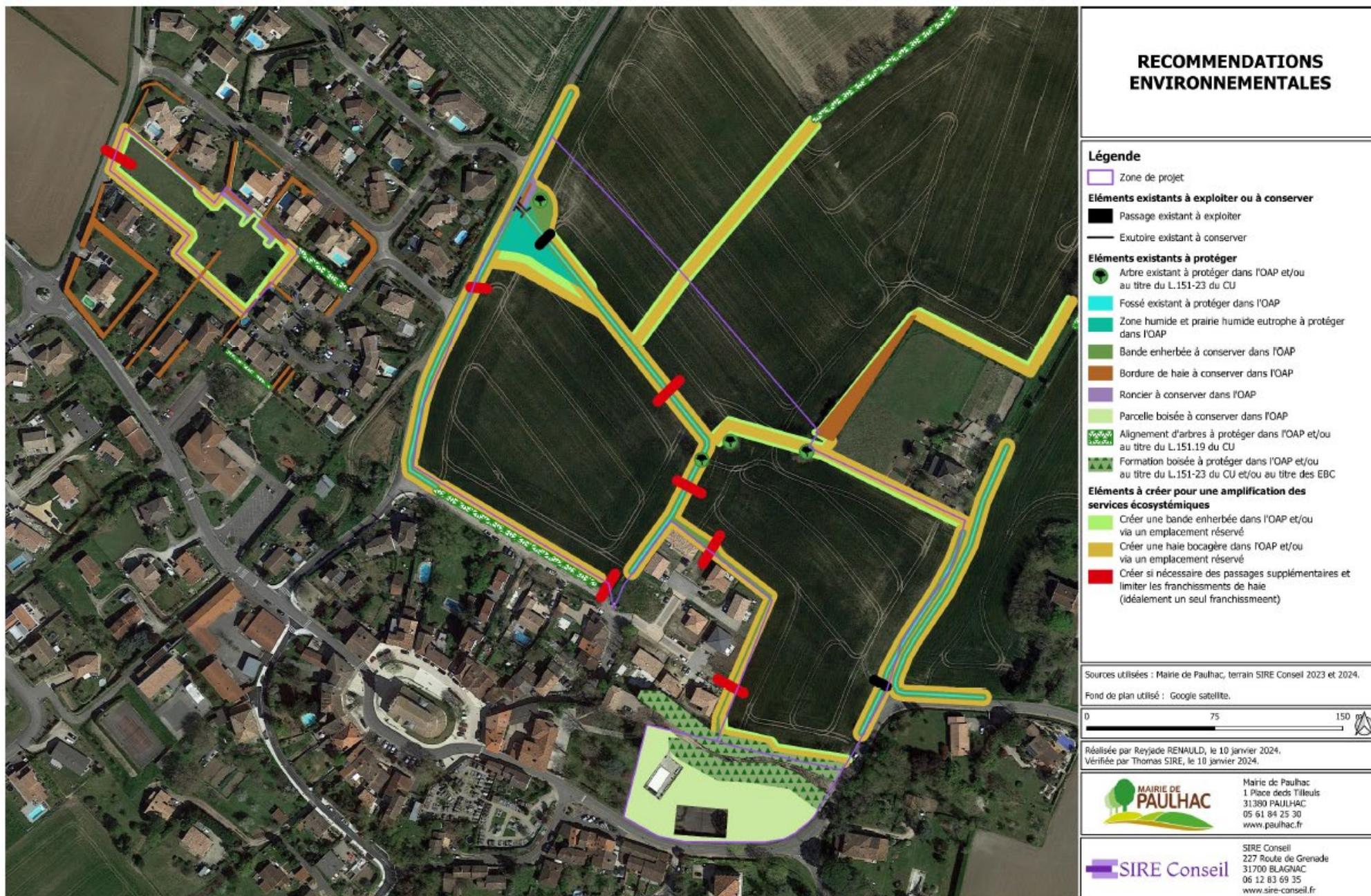


PRINCIPE DE TRAITEMENT DES EAUX

- Se référer au règlement de service de Réseau 31,
- Les espaces paysagers participeront activement comme support de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, arbres de pluies à favoriser, légère dépression etc...)

PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX

- Le projet veillera à intégrer au mieux les recommandations environnementales identifiées sur l'ensemble du site afin de permettre de limiter son impact.



Evolution du règlement écrit

Pour faciliter l'opérationnalité du projet, le règlement écrit de la zone AU en vigueur est adapté, notamment concernant le coefficient d'emprise au sol et l'implantation des constructions pour permettre une certaine densité et une typologie d'habitat variée.

Le règlement écrit est modifié comme suit en zone AU. La référence à la zone AU0 est supprimée.

ZONE AU

Elle correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longs termes.

La zone comprend ~~2~~ des secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie immédiate de chaque secteur avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone AUa correspond à un secteur dense de l'OAP du Nord du bourg.

La zone AUb correspond à un secteur moins dense de l'OAP du Nord du bourg.

~~La zone comprend un secteur AU0 actuellement non raccordable au réseau public d'assainissement.~~

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I - Destinations et sous-destinations

Dans le secteur AU, AUa et AUb sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent dossier de PLU :

- *Les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement ainsi que leurs locaux accessoires) ~~sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur;~~*
- *Les commerces et activités de service et/ou de bureaux sous réserve d'être compatibles avec les principes des OAP et avec le voisinage de l'habitat ;*
- *Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations.*

L'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur concerné,

L'urbanisation de chaque secteur est conditionnée aux dispositions suivantes :

- *Nord du Village : une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque tranche (1, 2 et 3 telles que délimitées dans l'OAP) dès lors que 60% minimum des permis de construire de la tranche précédente ont été accordés, et, pour la phase 2, sous condition de mise en service de la station d'épuration.*
- *Parc du Château : une opération d'aménagement d'ensemble.*



~~Dans le secteur AU0, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations.~~

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Emprise au sol* des constructions (la piscine et une annexe* de moins de 20m² ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol)

Zone AU :

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière ;

L'emprise au sol* des constructions est portée à 40% de l'unité foncière dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires.

Zone AUa :

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

Zone AUb :

L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

➤ Zone AU :

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou avec possibilité d'un recul jusqu'à 5m afin de permettre la réalisation d'une « place de midi* ».

Zone AUa :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 5m minimum.

Zone AUb :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum.

Tous les secteurs :

Les annexes*, hors garage, pourront être implantées différemment.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limite séparative ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur et peuvent être constituées soit :

Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales : pérennes et caduques, locales, horticoles et/ou ornementales (voir exemples d'essences végétales, « haie urbaine » en annexe au présent document) ;

D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut et doublé ou non d'une haie vive de type « urbaine » composée de plusieurs essences végétales. En cas de clôture sur l'espace public, ce



dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;

S'il est prévu, le mur-bahut ne pourra excéder 0,40 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;*

Pour les constructions implantées en limite séparatives, des murs pleins en continuité du bâti pourront être autorisés côté jardin sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Zone AU et AUb

- *30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non- imperméabilisés ;*

Zone AUa

- *15% au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non- imperméabilisés*

Tous les secteurs

- *10 % au moins de l'unité foncière de l'opération seront aménagés en espaces verts communs dans le respect des principes définis par les OAP ;*
- *Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou*

raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de taille significative et de préférence d'essences locales ;

- *Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive). Des matériaux perméables pourront être utilisés pour la réalisation des voiries et des espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.) ;*
- *Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.*



Phasage des zones AU

Comme demandé par l'article l'article L151-6-1 du CU : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

La procédure est l'occasion d'intégrer cet échéancier de la manière suivante.

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus	Modalités d'urbanisation
Nord du Village	Phase 1 : 2025-2029 Phase 2 : 2029-2032 dès lors que 60% minimum des permis de construire de la tranche précédente ont été accordés et que la nouvelle STEP est mise en service Phase 3 : ouverture par procédure de révision générale	Phase 1 : 17 lgts/ha soit 25 à 27 lgts Phase 2 : 16 lgts/ha soit 25 à 27 lgts	Phase 1 : 1,5 ha Phase 2 : 1,6 ha Phase 3 : 1,9 ha fermé	Phase 1 et 2 : 50 à 55 logements	2 Opérations d'aménagement d'ensemble
Parc du Château	2030-2031	21 logements / ha	0,56 ha	12 logements environ	Opération d'aménagement d'ensemble



Figure 24 : Phasage de l'OAP Nord du village, réalisation Paysages

2. Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU

Le PLU comptabilise 8 emplacements réservés (ER) dans sa version actuelle.

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés, l'objectif est d'avoir une politique foncière actualisée au regard des projets communaux et des besoins d'équipements publics ou de voiries et réseaux. Ainsi, le travail mené par la collectivité a permis d'identifier 1 emplacement réservé à créer et 7 emplacements réservés supprimer.

- **Emplacement réservé à supprimer :**

- Suppression de l'emplacement réservé n°1 « création d'une station d'épuration », ce dernier ayant été acquis à ce titre par la collectivité.
- Suppression de l'emplacement réservé n°2 « création d'un cimetière » ce dernier ayant été acquis à ce titre par la collectivité.
- Suppression de l'emplacement réservé n°3 « création de jardins potagers » qui n'a plus de cohérence de projet avec le secteur Nord du bourg.
- Suppression de l'emplacement réservé n°4 « création d'une halle et d'un espace public » qui n'a plus de cohérence de projet avec le secteur Nord du bourg.
- Suppression de l'emplacement réservé n°5 « création d'un parking » qui n'a plus de cohérence de projet avec le secteur Nord du bourg.
- Suppression de l'emplacement réservé n°7 « création d'un trottoir », ce dernier ayant été acquis à ce titre par la collectivité.

- Suppression de l'emplacement réservé n°8 « création d'un cheminement piéton et passage de la canalisation de la station d'épuration », ce dernier ayant été acquis à ce titre par la collectivité.

- **Emplacements réservés à créer :**

- Création d'un emplacement réservé « espace public et de liaison avec la salle des fêtes »

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

Document graphique avant 1^o modification du PLU

Légende

 Emplacement réservé

N°	DESTINATION	SURFACE	BÉNÉFICIAIRE
1	Création d'une station d'épuration	11900 m ²	Commune de Paulhac
2	Création d'un cimetière	4000 m ²	Commune de Paulhac
3	Création de jardins potagers	1700 m ²	Commune de Paulhac
4	Création d'une halle et d'un espace public	4200 m ²	Commune de Paulhac
5	Création d'un parking	910 m ²	Commune de Paulhac
6	Aménagement d'un carrefour sur la RD32 (chemin de la Graille)	840 m ²	Commune de Paulhac
7	Création d'un trottoir	280 m ²	Commune de Paulhac
8	Création d'un cheminement piéton et passage de la canalisation de la station d'épuration	4350 m ²	Commune de Paulhac



Réalisé par  PAYSAGES Co-traitant  SIRE Conseil Réalisé par PAYSAGES
Le 04/03/20234

0 100 200 m




Cadastré : PCI vecteur format Edigeo millesime 07/2023

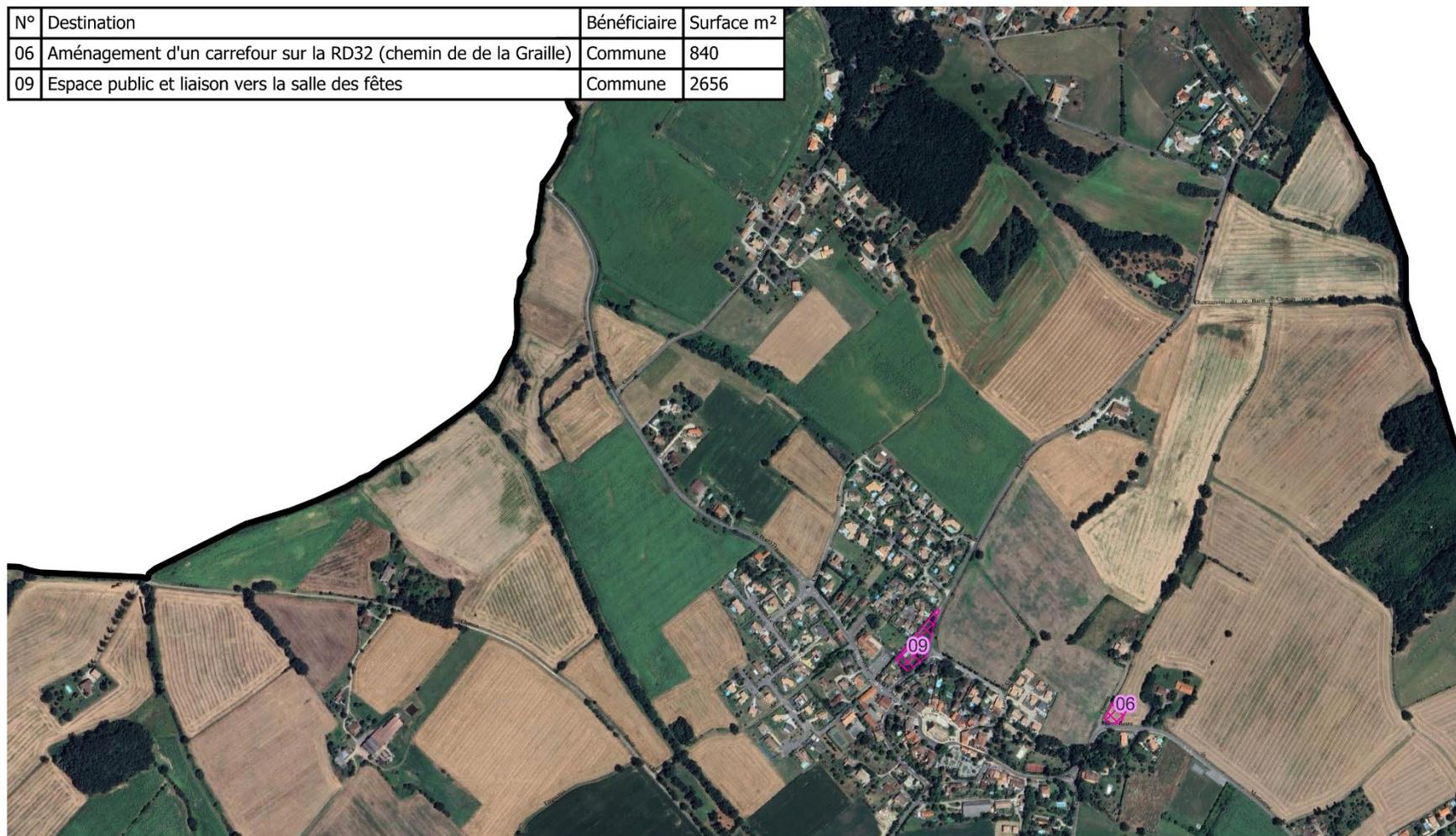
Figure 25 : Emplacements réservés avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages

Document graphique après 1° modification du PLU

Légende

 Emplacement réservé

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface m ²
06	Aménagement d'un carrefour sur la RD32 (chemin de de la Graille)	Commune	840
09	Espace public et liaison vers la salle des fêtes	Commune	2656



Réalisé par  Co-traitant :  Réalisé par PAYSAGES
Le 04/03/2024

0 100 200 m


 Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

Figure 26 : Emplacements réservés projet de modification, réalisation Paysages



3. Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit

La collectivité a souhaité via cette procédure, procéder à un certain nombre d'ajustements du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations et la compréhension des pétitionnaires. Ce travail a été mené par les services de la mairie en collaboration avec le service instructeur de la Communauté de Communes des Côteaux du Girou.

Accompagner l'évolution des logements existants en zone UC

La zone UC correspond aux écarts, secteurs d'habitat moins dense qui présente un tissu urbain à dominante pavillonnaire.

Pour encadrer la densification de ces espaces éloignés du bourg, plusieurs outils ont été mobilisés lors de l'élaboration du PLU, notamment la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol (CES) fixé à 10% de l'unité foncière.

Sans remettre en cause la règle établie, la collectivité, consciente de l'évolution des besoins des ménages installés, souhaite néanmoins mettre en place des dispositions pour accompagner l'évolution des logements existants dont l'emprise au sol dépasse déjà le seuil défini lors de l'élaboration du PLU.

Le règlement est modifié comme suit.

ZONE U

Emprise au sol des constructions (la piscine et une annexe* de moins de 20m² ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol)*

Secteur UA : non réglementé.

Secteur UB : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.*

Secteur UC : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière. 50m² d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle.*



Limiter la hauteur des remblais

Suite au retour d'expérience du service instructeur sur la commune et plus largement sur le territoire communautaire, la collectivité a souhaité limiter à 1 mètre la hauteur des remblais éventuels en zone A Urbaniser (AU).

Le règlement est modifié comme suit en zone AU.

ZONE AU

Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

Le remblai est limité à 1m.

4. Permettre un changement de destination

Afin de permettre l'évolution de bâtis agricoles, le Conseil Municipal a souhaité identifier des constructions au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme qui permet de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il convient de rappeler que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

L'identification des bâtiments agricoles s'est appuyée sur une demande et a été traitée au regard d'une analyse multicritère qui a servi à l'arbitrage des élus :

- La connaissance d'un projet de développement potentiel impliquant un changement de destination,
- La desserte du bâtiment par les réseaux,
- La desserte routière,
- L'absence de risque.

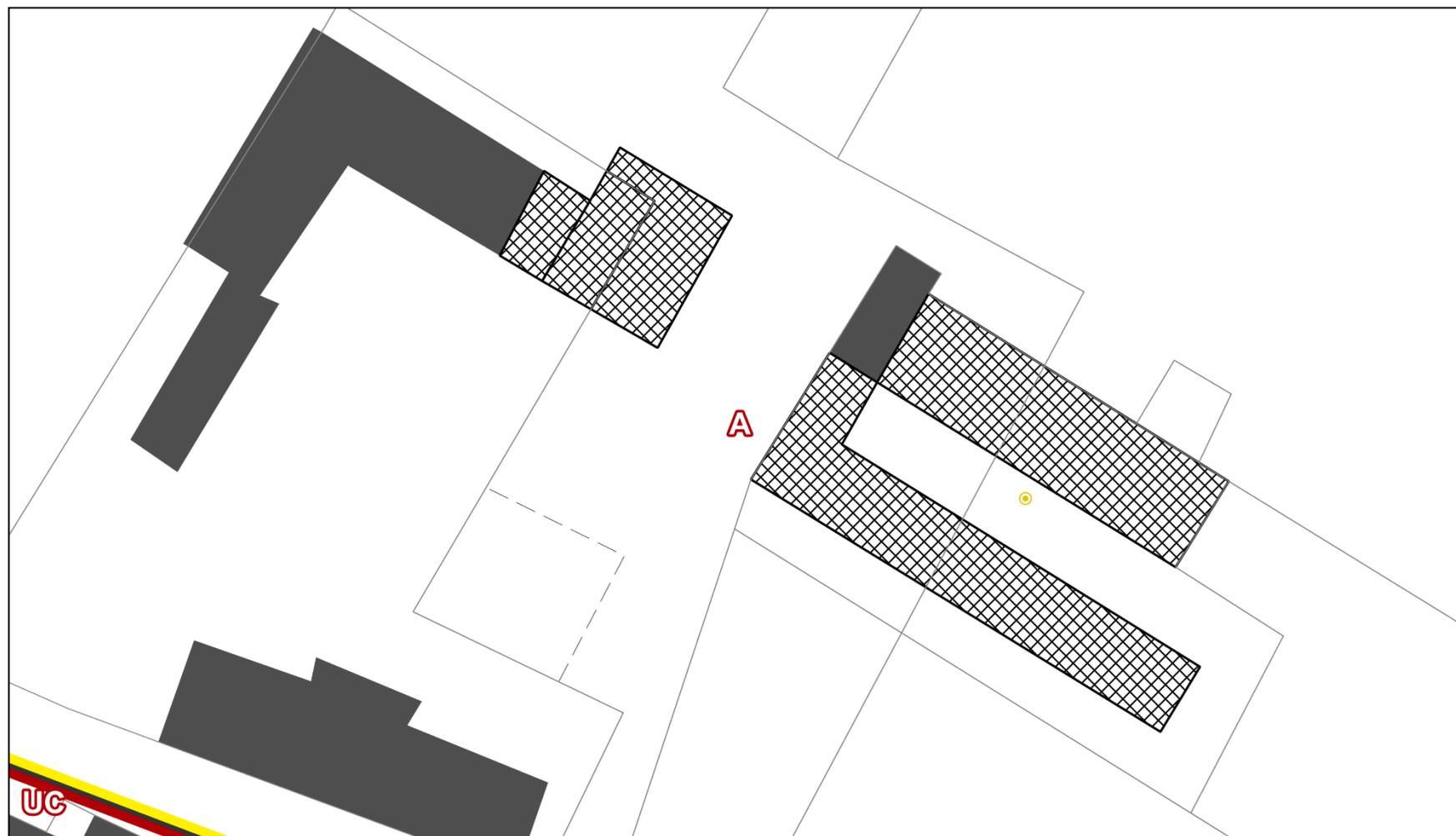
Ainsi, il est proposé qu'un ancien bâtiment agricole au lieu-dit- Lapeyre puisse muter.

Le règlement graphique est modifié comme suit.



Figure 27 : Localisation du bâtiment identifié au titre du changement de destination

Document graphique avant 1° modification du PLU



Réalisé par PAYSAGES Co-traitant SIRE Conseil Réalisé par PAYSAGES
Le 04/03/20234

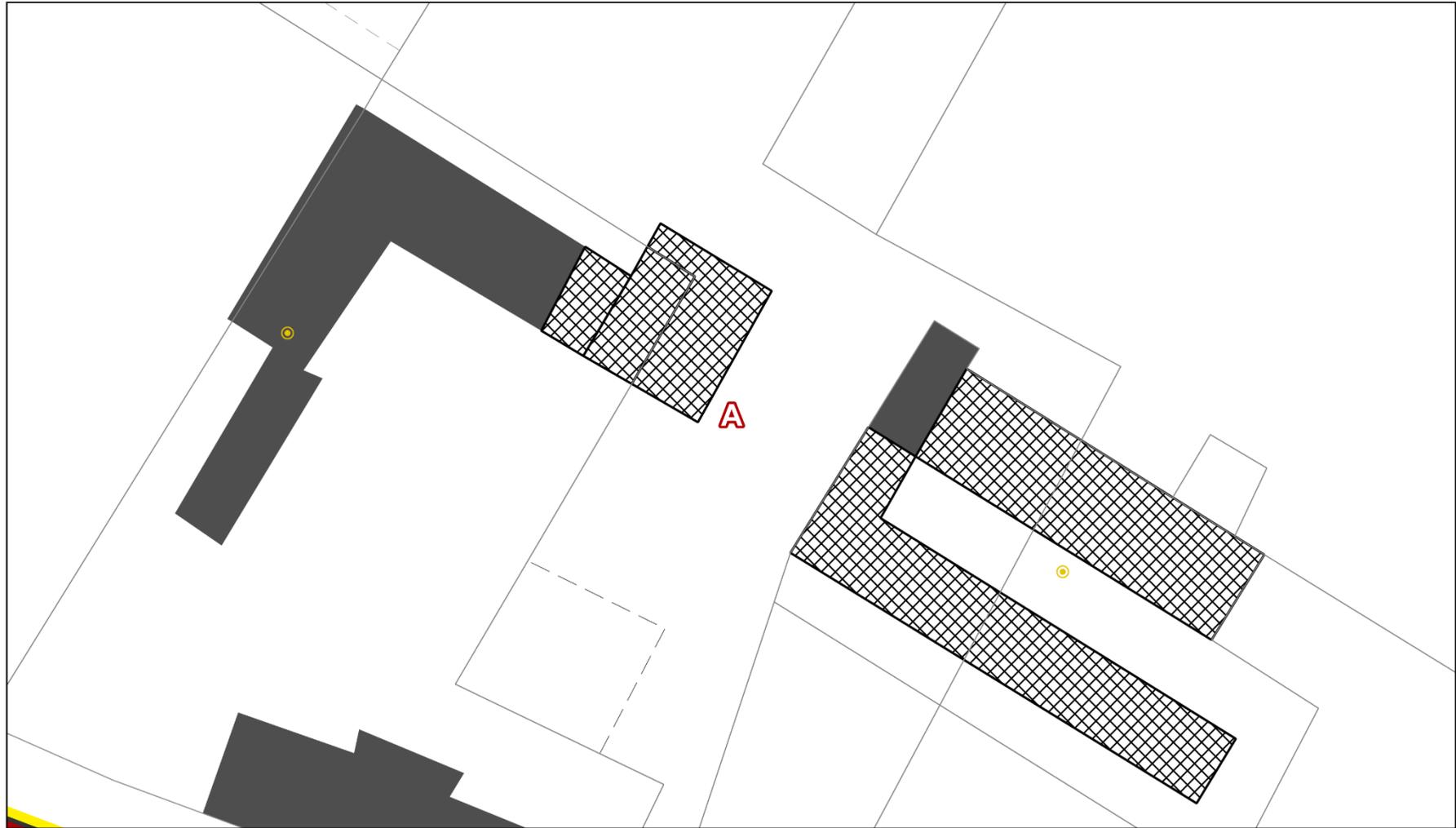
0 10 20 m



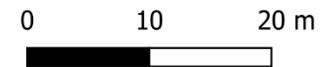
Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

Figure 28 : Zonage avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages

Document graphique après 1° modification du PLU



Réalisé par Co-traitant : Réalisé par PAYSAGES
Le 04/03/2024



Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

Figure 29 : Zonage projet de modification, réalisation Paysages



IV. Compatibilité avec le PADD

Selon le code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

Les évolutions portées par la procédure de modification doivent rester compatible avec le PADD.

Le PADD est organisé en 5 grands axes :

- Renforcer la centralité villageoise,
- Créer du lien social,
- Encourager les démarches « éco-responsable »,
- Préserver la qualité de vie,
- Développer l'économie locale.

RENFORCER LA CENTRALITÉ VILLAGEOISE

- Recentrer la stratégie d'urbanisation autour du village historique
 - Vers un rééquilibrage démographique entre le village et l'habitat dispersé
Pour une utilisation renforcée des équipements existants (notamment l'école) ou projetés
Pour une optimisation des réseaux existants et futurs (notamment les réseaux d'énergie tels qu'un possible réseau de chaleur)
- Développer l'urbanisation en épaissement du noyau historique
 - Un développement préférentiel sur la frange nord du village, secteur le plus propice à l'habitat (liaison avec le village, raccordement à la station d'épuration

- Une réflexion sur les relations entre les nouvelles zones à urbaniser et leur environnement immédiat qu'il soit bâti, agricole ou naturel (espaces de vie collectifs, zones de transition
- Promouvoir un développement démographique maîtrisé
 - Un développement de l'urbanisation et une densification cohérente et adaptée aux capacités d'accueil et financières de la commune
- Permettre une densification « douce » et maîtrisée des hameaux
 - L'arrêt total de l'extension de l'urbanisation autour des hameaux,
 - La possibilité de combler les espaces interstitiels de taille limitée (« dents creuses ») au cœur des hameaux identifiés
La maîtrise réglementaire de la densification afin d'éviter les divisions parcellaires « sauvages » et leurs problématiques inhérentes (renforcement des réseaux, conflits de voisinage, multiplication des accès sur les voies publiques et des rejets d'eaux usées dans l'environnement).

La procédure de modification vise à ouvrir en partie les zones classées en AU0 dans le PLU en vigueur en lien avec les capacités des réseaux, notamment d'assainissement. Une nouvelle STEP étant programmée et au regard des capacités résiduelles d'urbanisation resserrées dans le tissu urbain constitué, la collectivité a souhaité ouvrir à l'urbanisation environ 3 ha en étoffement du bourg historique et de ses commodités. Cet aménagement, phasé dans le temps au regard de la nouvelle station d'épuration vise à renforcer la centralité villageoise. Le phasage permet aussi d'être en compatibilité avec l'horizon du PADD fixé à 2030.



CREER DU LIEN SOCIAL

- Multiplier les occasions pour les habitants de se rencontrer et éviter de devenir un « village dortoir »
 - La création de nouveaux lieux partagés et ouverts à tous au coeur du village et dans le secteur d'extension urbaine (coulée verte, potager communal, halle permettant le développement d'événements festifs et culturels tout au long de l'année (concerts, expositions, conférences).
- Répondre aux besoins des habitants et développer les liens intergénérationnels
 - Une offre en logements plus diversifiée (petits logements, maisons de ville et petits collectifs) et accessible (loyer maîtrisé, accession sociale, logements aux normes) doit être proposée.

L'ouverture, en partie, de la zone Nord du village contribue pleinement à cet objectif en ciblant dans ses principes, un habitat diversifié, composé de plusieurs typologies. Au-delà du volet résidentiel, la collectivité souhaite proposer de larges espaces collectifs paysagers supports de lien social, de possibles manifestations et d'un espace fédérateur.

En ce sens, la collectivité souhaite, pour construire un projet ambitieux, être accompagnée par différentes structures, notamment l'ARAC et l'EPF.

PRESERVER LA QUALITE DE VIE

- Préserver les points de vue les plus remarquables
 - Une préservation des franges agricoles et naturelles du village, visibles depuis les points de vue remarquables identifiés.
- Améliorer les mobilités
 - La sécurisation et une meilleure visibilité de l'entrée de ville Est (RD 32 et Nord (route de la Forêt) compte tenu d'une augmentation du trafic routier liée à la réalisation du nouveau quartier,
 - L'adaptation des gabarits de voirie des futures opérations d'aménagement (emprise de voirie, sens de circulation, pour sécuriser les déplacements des piétons.

Le quartier Nord du village entend préserver les franges avec l'espace agricole pour marquer visuellement la coupure entre les deux espaces.

Au-delà, les principes proposés vise à poursuivre le déploiement d'un gabarit de voirie adapté à la vocation résidentielle du site afin d'apaiser la circulation mais aussi redonner de la place aux piétons.

DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

- Revaloriser les activités agricoles
 - L'identification d'anciens bâtiments techniques pouvant faire l'objet de changements de destination.

La procédure vise à identifier un bâtiment agricole pour lui laisser la possibilité d'évoluer vers une autre destination définie par le règlement écrit.



V. Incidences de la modification sur l'environnement

Confère cas par cas ad-hoc.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

2- Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le

Visa
Date :
Signature :



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

2

Table des matières

La nature et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	3
Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX.....	6
Les orientations générales applicables sur l'ensemble des sites	6
.....	7
ECHEANCIER PREVISIONNEL	8
LE RENFORCEMENT DU VILLAGE.....	9
LE PARC DU CHÂTEAU.....	11
LES JARDINS DE PAULHAC	14
L'état initial du site.....	15
L'EXTENSION NORD DU BOURG	17

La nature et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, les orientations d'aménagement sont un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement et les annexes. Ces orientations d'aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suite à la loi Grenelle 2.

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, définir les orientations mentionnées à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme (*cf. page suivante*).

Elles permettent donc à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

En lien avec le PADD et le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Principe de compatibilité

Contrairement au PADD, la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003 a rendu les Orientations d'Aménagement et de Programmation opposables au permis de construire.

Les opérations de construction ou d'aménagement réalisées dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation devront donc être compatibles avec les orientations définies.

Les règles et principes institués dans les OAP complètent et remplacent parfois les règles générales du règlement du PLU.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

~~Extrait des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme:~~

Article L151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.** »

Article L151-6-1 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L151-6-2 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L151-7 du CU :

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

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

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

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

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

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

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

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la **qualité de la desserte**, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAUX

Les orientations générales applicables sur l'ensemble des sites

Qualité des opérations

- Avoir un haut niveau d'exigence en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère aussi bien en termes d'image (esthétique urbaine) que d'usage (commodité, confort et sécurité).
- Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public, en évitant la constitution de murs pleins surélevés et en renforçant la présence du végétal par des alignements d'arbres et espaces plantés.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces, notamment par une emprise limitée de la voirie et le choix de matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).

Aménagement paysager

- L'aménagement des nouveaux espaces verts devra remplir les critères suivants :
 - l'espace doit être « planté » d'arbres, arbustes et massifs avec une densité végétale suffisante,
 - utiliser des essences végétales locales (*liste non exhaustive: lilas, noisetier, charme, chèvrefeuille, prunus, millepertuis, laurier rose, laurier-tin, clématite, deutzia, sorbaria, weigelia, viorne, lavatère, romarin...*),
 - être conçu pour être facilement entretenu et bien se maintenir dans le temps,
 - intégrer, le cas échéant, des solutions de traitement des eaux pluviales.

Caractéristiques des logements

- Permettre la diversité des formes urbaines et typologies d'habitat (*prévoir si possible une offre en petits logements sur certains secteurs, de l'accession privée et sociale, du locatif privé ou conventionné*) pour y favoriser la diversité sociale et générationnelle.

Aménagements des voiries

- Il est demandé aux aménageurs d'adapter la voie aux caractéristiques de l'opération et à la circulation générale que celle-ci pourrait supporter.
- Toutes les voiries créées doivent permettre une circulation des modes doux dans des conditions confortables, agréables et sécurisées.
- Il est souhaitable d'aménager des bandes de stationnement le long des voiries principales des opérations. **Par défaut, il devra être réalisé une ou plusieurs aires de stationnement collectif au sein de l'opération.**
- Il est recommandé d'aménager de façon simple et économique les accotements de voirie ainsi que les cheminements doux internes aux opérations. Il sera privilégié un traitement conservant l'aspect rural et permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (grave enherbée par exemple).

Principe de traitement des eaux pluviales

- Il est demandé aux aménageurs de prévoir des dispositifs de collecte et traitement des eaux pluviales au sein des opérations, notamment au sein des espaces verts à créer le cas échéant.
- Le recours aux techniques alternatives sera privilégié (rétention à la parcelle, chaussée déversoir, tranchée de rétention, espaces communs inondables...). Leur conception devra être favorable au développement d'une flore et d'une faune spontanées (pentes douces pour les bassins de rétention, noues végétalisées...)
- Le dimensionnement des ouvrages sera à déterminer après calcul du volume des eaux à traiter sur le site.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus	Modalités d'urbanisation
Nord du Village	<p>Phase 1 : 2025-2029</p> <p>Phase 2 : 2029-2032 dès lors que 60% minimum des permis de construire de la tranche précédente ont été accordés et que la nouvelle STEP est mise en service</p> <p>Phase 3 : ouverture par procédure de révision générale</p>	<p>Phase 1 : 17 lgts/ha soit 25 à 27 lgts</p> <p>Phase 2 : 16 lgts/ha soit 25 à 27 lgts</p>	<p>Phase 1 : 1,5 ha Phase 2 : 1,6 ha</p> <p>Phase 3 : 1,9 ha fermé</p>	Phase 1 et 2 : 50 à 55 logements	2 Opérations d'aménagement d'ensemble
Parc du Château	2030-2031	21 logements / ha	0,56 ha	12 logements environ	Opération d'aménagement d'ensemble

LE RENFORCEMENT DU VILLAGE

Les secteurs de développement du village



LE PARC DU CHÂTEAU

L'état initial du site

Zone: AU

Superficie: 5 600 m²

Occupation du sol: parc boisé et aménagé

(Le secteur du Claous n'a pas pu être intégré à la réflexion car il est déjà commercialisé et en cours de construction)



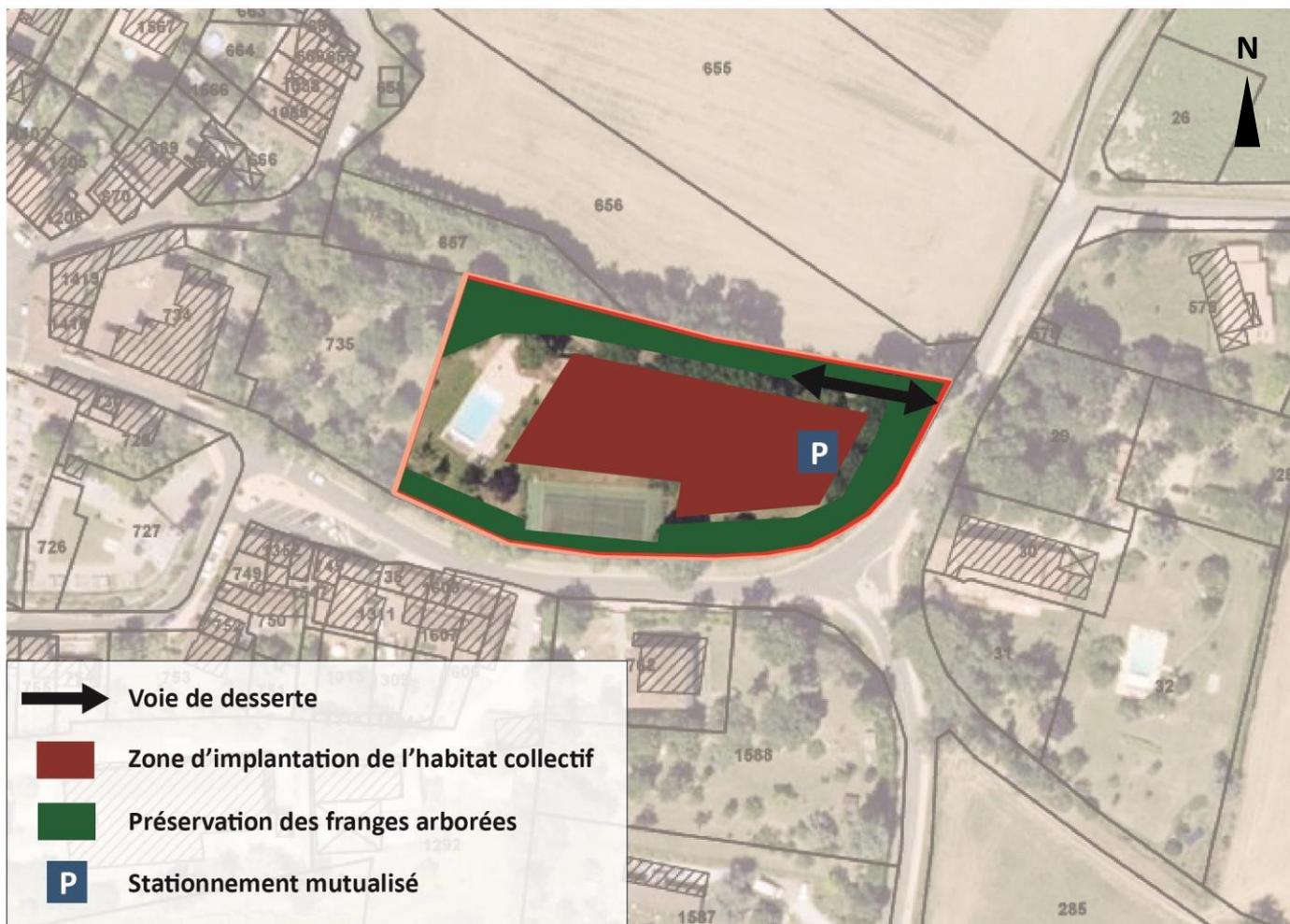
Des arbres de haute tige sur l'ensemble de la frange du secteur constructible

Une entrée au site déjà existante, marqué par un portail en fer forgé

Des installations privées

La proximité immédiate du réseau d'assainissement collectif

Les principes d'aménagement



Les principes d'aménagement

Un **accès unique**, déjà existant, doit être prévu depuis la RD32. Le portail existant devra être préservé.

La longueur ainsi que l'imperméabilisation de la **voie interne** à l'opération doit être limitée.

Le stationnement pourra être réalisée sous forme d'une ou plusieurs **aires collectives** et / ou le long de la voie interne de l'opération. Un système de retournement devra être prévu.

L'implantation des constructions devra préserver au maximum les **arbres de haute tige** ainsi que les haies arbustives existantes sur les franges du site.

Une offre d'au moins **12 logements** est prévue, sous forme **d'habitat collectif**.

Une **opération d'aménagement d'ensemble** est exigée.

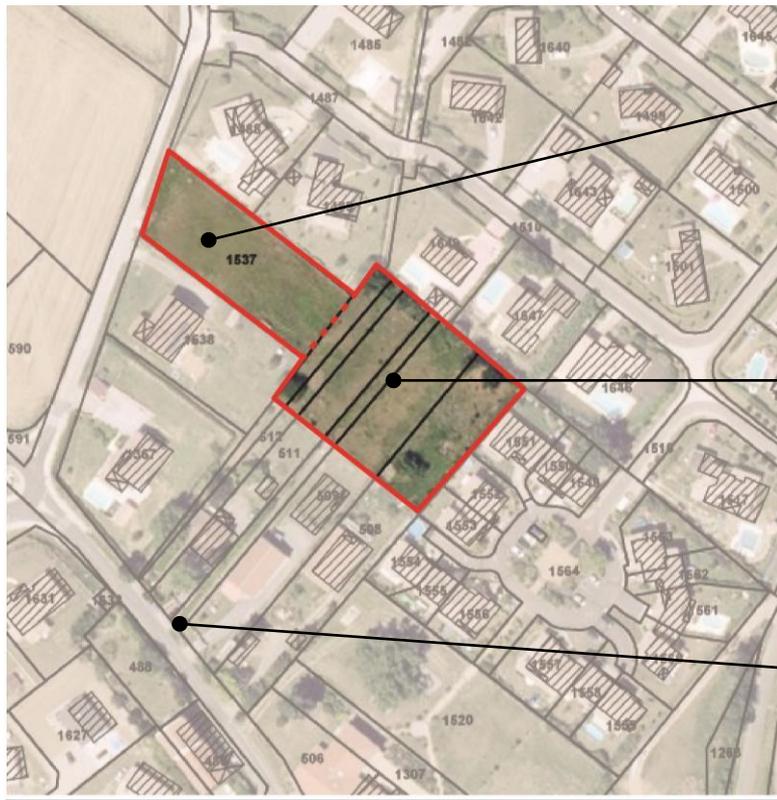
~~LES JARDINS DE PAULHAC~~

L'état initial du site

Zone: AU0

Superficie: 4 200 m²

Occupation du sol: jardins non aménagés



Terrain à bâtir libre de construction

Fonds de parcelles de jardins, non aménagés

Aucune desserte possible depuis la RD32

Les principes d'aménagement

Un **accès**, d'une largeur minimale de 4 mètres, depuis le chemin du Coustou de la Ribeiro devra être prévu afin de désenclaver les fonds de parcelles situées à l'Est.

La voie de desserte devra être en **double sens de circulation**.

En l'absence de desserte depuis la RD32, un système de **retournement** devra être prévu à l'Est du secteur. Il pourra intégrer, le cas échéant, une **aire de stationnement collectif**.

La façade principale des constructions situées au sein de la zone AU0 sera de préférence implantée selon une **orientation est-ouest**.

Les **jardins privatifs** serviront d'**espace tampon** avec les habitations existantes situées au Sud du secteur.

Une attention particulière devra être portée sur le **traitement des franges** du quartier, afin de **limiter les co-visibilité** directes avec les habitations existantes.

Une offre d'au moins **4 logements** est prévue.

L'EXTENSION NORD DU BOURG

Zone: AU~~0~~ et AU0

Superficie: ~~5~~ha

- Zone AU :
3,1 ha
- Zone AU0 :
1,9 ha

Occupation du sol : agricole

~~L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à:~~

- ~~➤ La desserte de la zone par le réseau public d'assainissement;~~
 - ~~➤ La réalisation d'une modification du PLU;~~
 - ~~➤ La réalisation d'une étude urbaine poussée traduite dans une OAP~~
-

1) RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

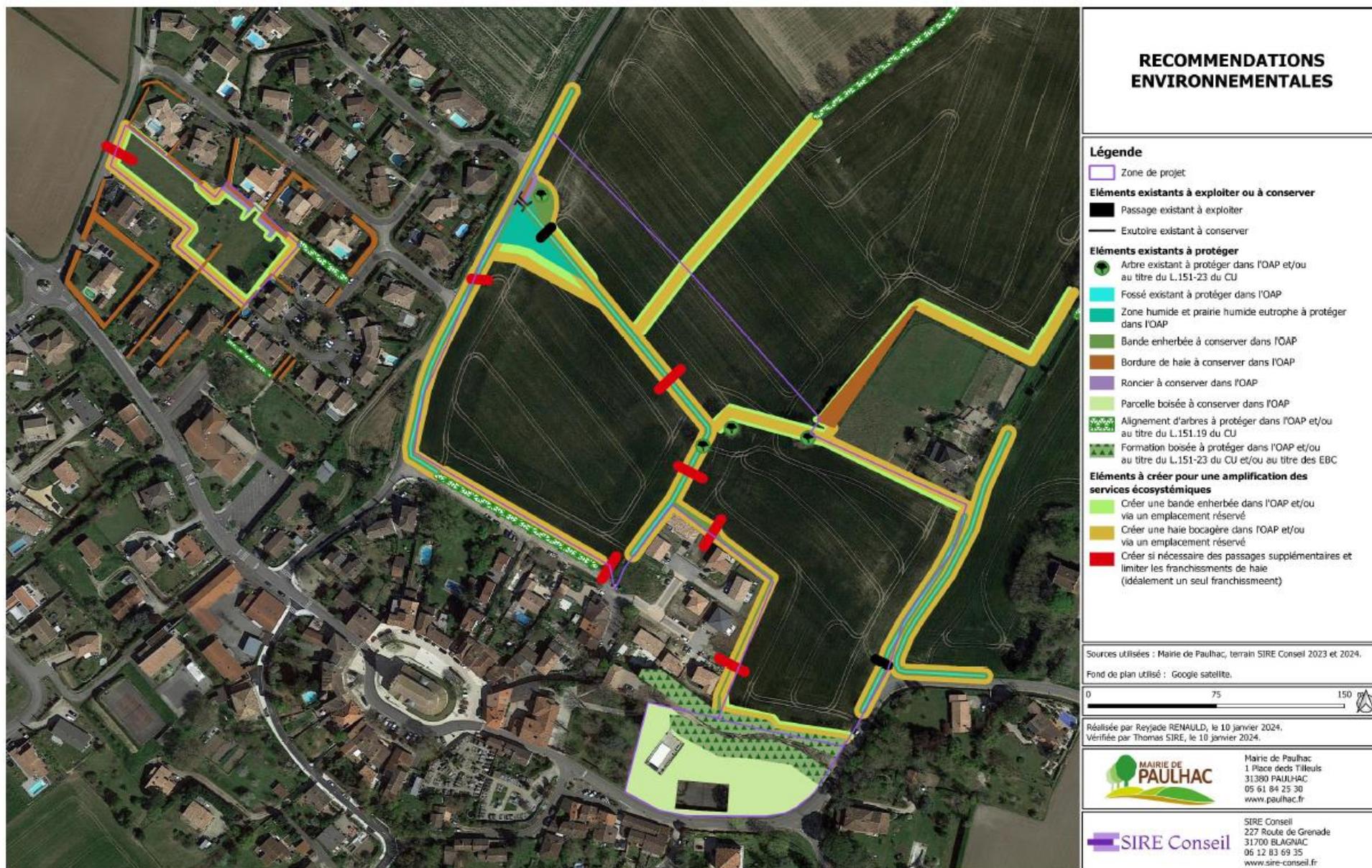


Figure 49 : Synthèse des recommandations environnementales et modalités proposées de traduction

2) SCHEMA D'AMENAGEMENT

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès (connexion obligatoire, positionnement indicatif)
-  Liaison douce à créer
-  Espace public à aménager
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata, 3 m min)
-  Espace collectif paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
-  Zone humide/fossé à préserver
-  Accompagnement paysager
-  Arbres existants à préserver
-  Espace fédérateur à aménager

TYPLOGIE:

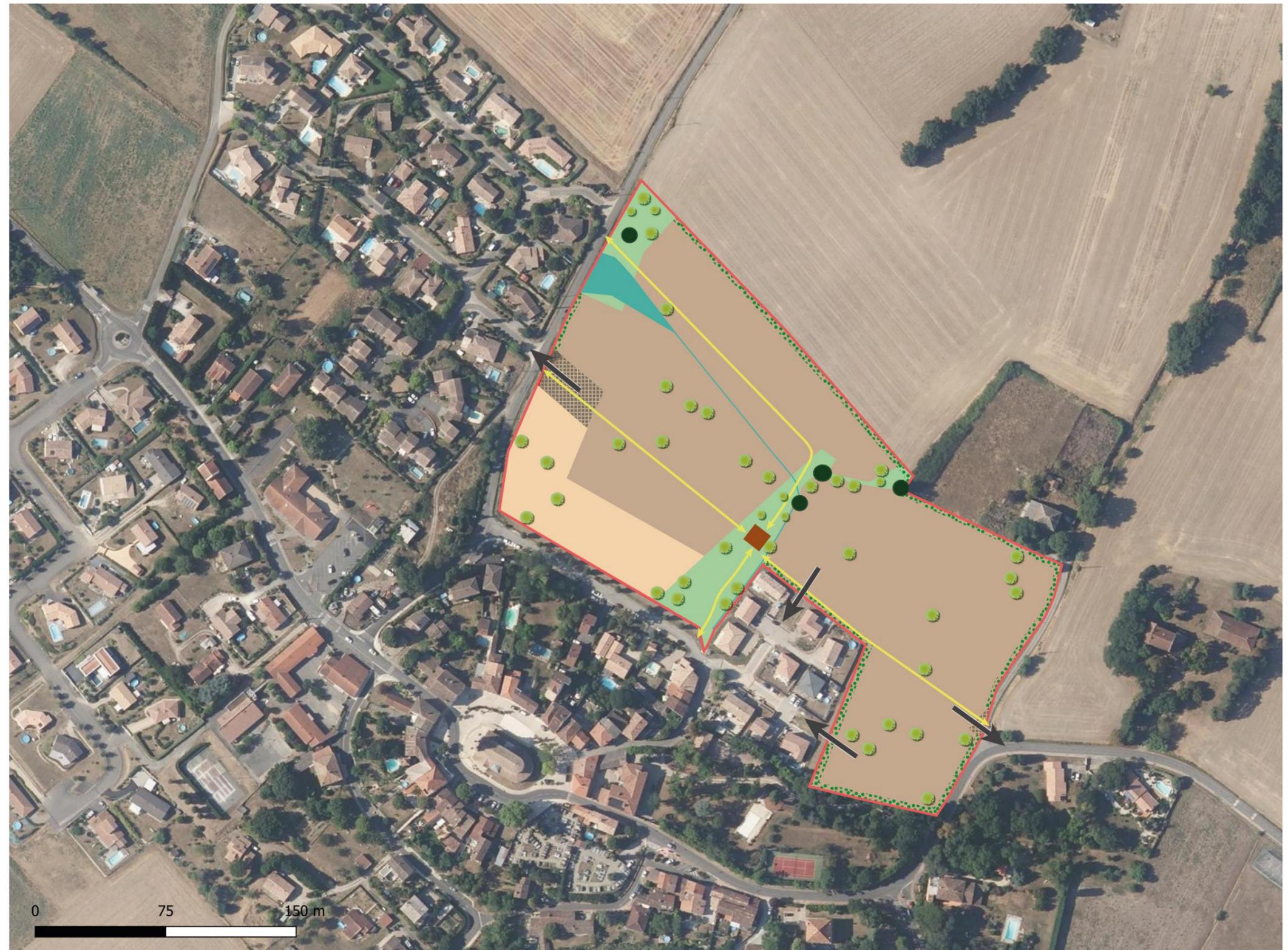
-  Logements collectifs et/ou intermédiaires
-  Logements individuels continu et/ou lots libres

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- ⌚ Surface aménagée : 3,1 ha (phase 1 et 2)
- ⌚ 50 à 55 logements environ
 - ⌚ Phase 1 : 17 lgts/ha
 - ⌚ Phase 2 : 16 lgts/ha

PHASAGE:

- ⌚ 2 opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues



3) PHASAGE



4) PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Au-delà des principes généraux d'aménagement formulés pour l'ensemble des OAP, des principes spécifiques au secteur Nord du village sont attendus.

PROGRAMMATION

- **50 à 55** logements sont attendus,
- Un phasage en deux temps est attendu (hors phase 3).
- Un vaste espace public et paysager est attendu ainsi que de petits espaces ponctuels.

TPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut constitué de :
 - logements individuels : de type continu et/ou maison individuelle
 - logements collectifs et/ou intermédiaires

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 1 : sources : SAS Amethyste invest, CAUE, commune de Paulhac

PRINCIPES PAYSAGERS ET ESPACE PUBLIC

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser notamment l'intégration des noues et des bassins de rétention.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- Les arbres existants seront maintenus.
- Il conviendra de veiller à l'articulation des quartiers existants avec le nouveau quartier et d'intégrer un vaste espace paysager ponctué d'un espace marquant son caractère fédérateur.
- De petits espaces publics ponctuels sont également attendus.

Des illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

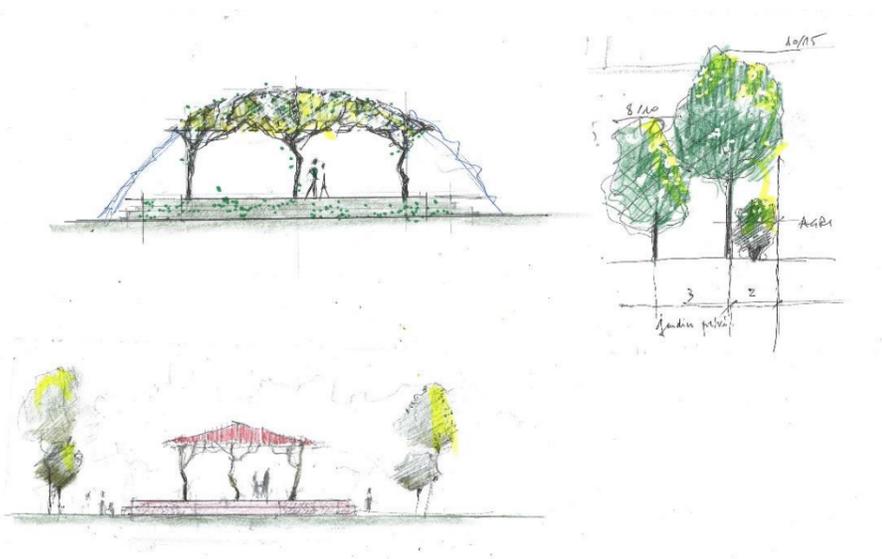
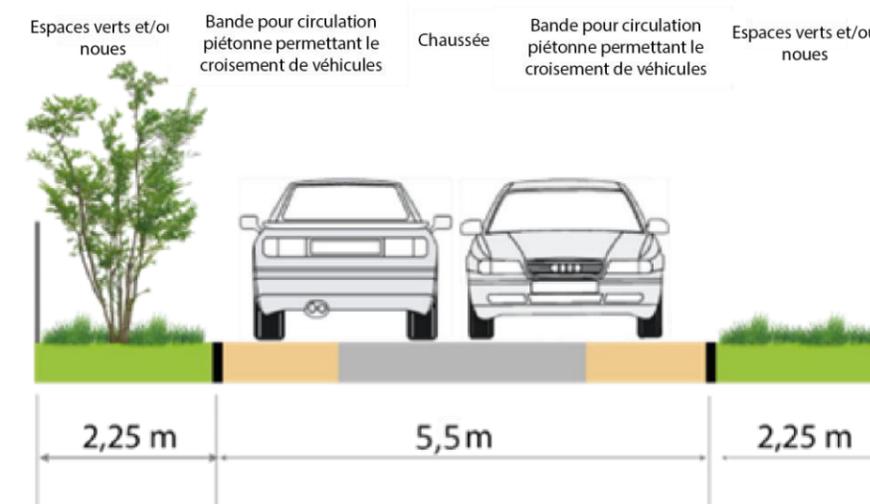


Figure 2 : Source : Desseins de Paysages et photographies Paysages

RESEAU DE VOIES

Gabarit :

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.
- Privilégier des matériaux perméables pour les espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.).



Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES EAUX

- Se référer au règlement de service de Réseau 31,
- Les espaces paysagers participeront activement comme support de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention, arbres de pluies à favoriser, légère dépression etc...)

PRINCIPES ENVIRONNEMENTAUX

- Le projet veillera à intégrer au mieux les recommandations environnementales identifiées sur l'ensemble du site afin de permettre de limiter son impact.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

3- Règlement écrit

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le

Visa
Date :
Signature :



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

3

SOMMAIRE

ZONE U	P. 3
ZONE AU.....	P. 10
ZONE A	P.18
ZONE N	P.26
GLOSSAIRE.....	P.34
EXEMPLES ESSENCES VEGETALES	P. 38
EXEMPLES COULEURS ET MATERIAUX	P.42

ZONE U

Zone urbanisée équipée.

Le secteur UA correspond au cœur de village où les bâtiments sont généralement implantés en ordre continu, à l'alignement des voies. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.

Le secteur UB correspond aux quartiers d'urbanisation récente. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire.

Le secteur UC correspond v

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 Sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat, que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères, et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour la population :

- Les constructions à usage de commerces et activités de service ;
- Les constructions à usage de bureaux ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les extensions des locaux artisanaux existants ;
- Les entrepôts liés à une activité existante sur la même unité foncière ;
- Dans le secteur tramé concernant la frange végétalisée du noyau villageois repérée sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les annexes* y compris les piscines, sont autorisées sous réserve de ne pas être visible depuis la voie publique.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées au paragraphe 1.1 ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert
- Dans le secteur tramé concernant la frange végétalisée du noyau villageois repéré sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions neuves à usage d'habitation autre que celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Dans le secteur UC, toute construction neuve à moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

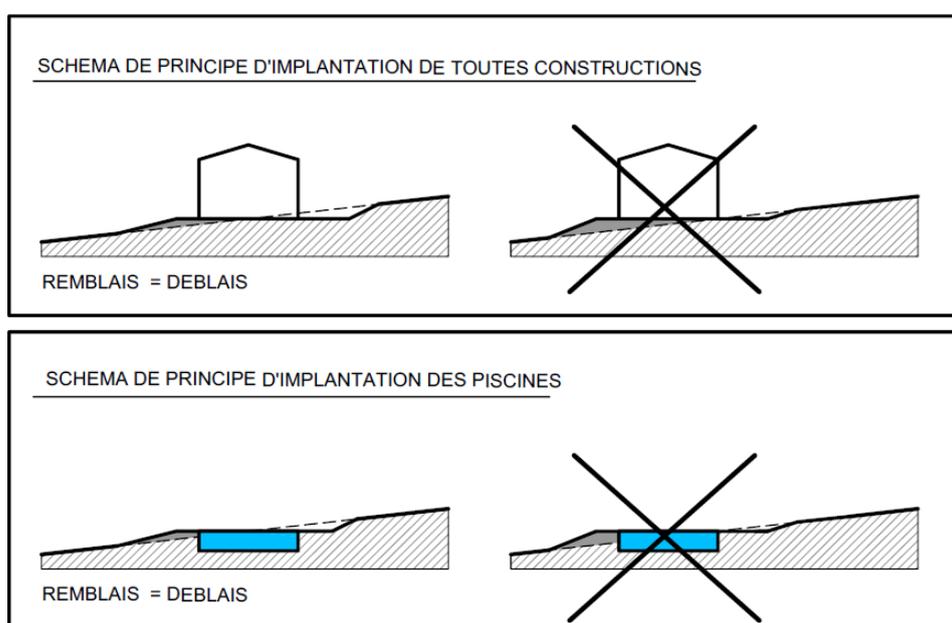
SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* des constructions (la piscine et une annexe* de moins de 20m² ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol)

- Secteur UA : non réglementé.
- Secteur UB : l'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière.
- Secteur UC : l'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 10% de l'unité foncière. 50m² d'emprise au sol supplémentaire est autorisé dans le cas où la construction existante à la date d'approbation du PLU dépasse l'emprise au sol fixée par la règle.

a. Hauteur des constructions

Cas général :

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère. La hauteur des annexes* est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.

*Voir glossaire en fin de document.

ZONE U (urbaine)

- La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourra excéder 9 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.



Construction principale: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 6.00m maxi
Equipement d'intérêt collectif et service public: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 9.00m maxi
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/terrain naturel = 3.50m maxi

- **Secteur UA** : le long des voies repérées au document graphique par une hachure, la hauteur des constructions autorisées ne pourra excéder 9 mètres sur la sablière* ou 7 mètres sur l'acrotère*. Des adaptations pourront être autorisées dans le cas de terrains pentus.

b. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

- **Secteur UA** : toute construction ou installation nouvelle sera implantée à l'alignement de la voie publique ou de la frange arborée identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En l'absence de plan d'alignement, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique. Les annexes*, hors garage, pourront être implantées différemment.
- **Secteurs UB et UC** : sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie, le recul est d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

c. Implantation par rapport par rapport aux limites séparatives

Secteurs UA et UB : toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative.
 - Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

Secteur UC :

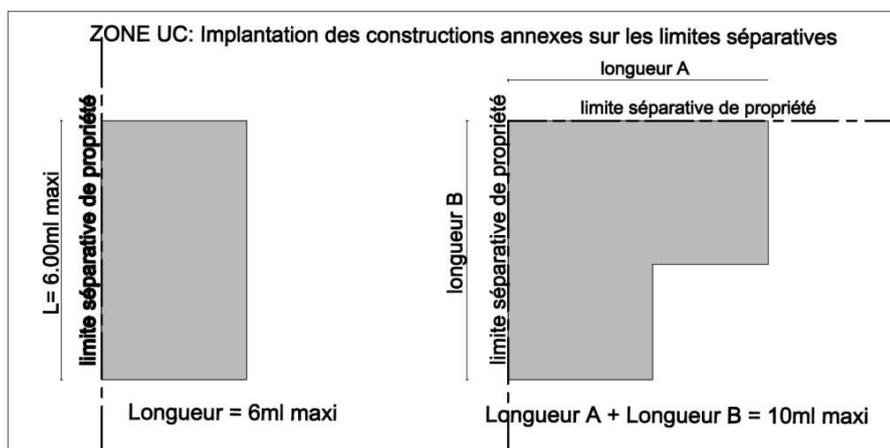
- Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance d'au moins

*Voir glossaire en fin de document.

ZONE U (urbaine)

3 mètres de la limite séparative, sauf si elle s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de dimensions équivalentes (hauteur et longueur profondeur).

- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5m de hauteur sur sablière* ou sur acrotère* par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 10 m sans pouvoir excéder 6 m d'un seul tenant sur une même limite séparative.



- Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*) ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

2.2 Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée ;

*Voir glossaire en fin de document.

ZONE U (urbaine)

- Les fenêtres de toit* sont autorisées, si elles sont intégrées dans le plan de toiture.
- Les menuiseries
- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs ferronneries seront de préférence maintenues et restaurées.

2.3 Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique.
- Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement, la pente sera comprise entre 25 et 35% ;
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- Les lucarnes*, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie ;
- L'usage de la tôle est interdit ;
- **Secteur UA** : En cas de toiture traditionnelle, les toitures des constructions principales auront l'aspect de la terre cuite traditionnelle locale (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*).
- **Secteurs UB et UC** : Les toitures des constructions principales auront de préférence, l'aspect de la terre cuite traditionnelle locale (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*).

2.4 Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les ferronneries* anciennes de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.5 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits ;
- L'usage de la tôle est interdit ;

2.6 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limite séparative ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur et peuvent être constituées soit :

ZONE U (urbaine)

- Par des haies vives de type « urbaines » composées de plusieurs essences végétales : pérennes et caduques, locales, horticoles et/ou ornementales (*voir exemples d'essences végétales, « haie urbaine » en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. En cas de clôture sur l'espace public, ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,40 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- Pour les constructions implantées en limite séparatives, des murs pleins en continuité du bâti pourront être autorisés côté jardin sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur et peuvent être constituées soit :

- D'une haie vive de type « rurale », mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie rurale », en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type « rurale », mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie rurale », en annexe au présent document*) ;
- Les murs-bahut* sont interdits.

2.7 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- **Dans le secteur UA** : la frange arborée repérée sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sera conservée, entretenue, régénérée si besoin, si elle doit être détruite ou détériorée, elle sera replantée.
- **Dans le secteur UB**, 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés et végétalisés ;
- **Dans le secteur UC**, 50 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non imperméabilisés et végétalisés.

IV - Stationnement

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

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- **Secteur UA** : non règlementé.
- **Secteur UB** : il est exigé 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et deux-roues devra être prévu selon la réglementation en vigueur.
- **Secteur UC** : il est exigé 3 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- **Secteurs UB et UC** : les voies nouvelles doivent avoir une emprise d'une largeur au moins égale à 6 mètres dans le cas d'un sens unique de circulation et 7,5 mètres en cas de double sens. Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

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

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.

ZONE U (urbaine)

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

2.5 Réseaux divers

- Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, vidéo, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).
- Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE AU (à urbaniser)

ZONE AU

Elle correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins longs termes.

La zone comprend ~~2~~ des secteurs où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie immédiate de chaque secteur avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone AUa correspond à un secteur dense de l'OAP du Nord du bourg.

La zone AUb correspond à un secteur moins dense de l'OAP du Nord du bourg.

~~La zone comprend un secteur AU0 actuellement non raccordable au réseau public d'assainissement.~~

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I - Destinations et sous-destinations

1.1 Dans le secteur AU, AUa et AUb sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation jointes au présent dossier de PLU :

- Les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement ainsi que leurs locaux accessoires) ~~sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur~~ ;
- Les commerces et activités de service et/ou de bureaux sous réserve d'être compatibles avec les principes des OAP et avec le voisinage de l'habitat ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations.

L'urbanisation de ces zones est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement compatibles avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant le secteur concerné,

L'urbanisation de chaque secteur est conditionnée aux dispositions suivantes :

- Nord du Village : une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque tranche (1, 2 et 3 telles que délimitées dans l'OAP) dès lors que 60% minimum des permis de construire de la tranche précédente ont été accordés, et, pour la phase 2, sous condition de mise en service de la station d'épuration.
- Parc du Château : une opération d'aménagement d'ensemble.

~~Dans le secteur AU0, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations.~~

1.2 Sont interdites :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire non listées au paragraphe 1.1 ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts à ciel ouvert non liés à une activité existante sur la même unité foncière.
- ~~Dans le secteur AU0, sont interdites toutes les constructions à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés au paragraphe 1.1 ;~~

II - Mixité sociale et fonctionnelle

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

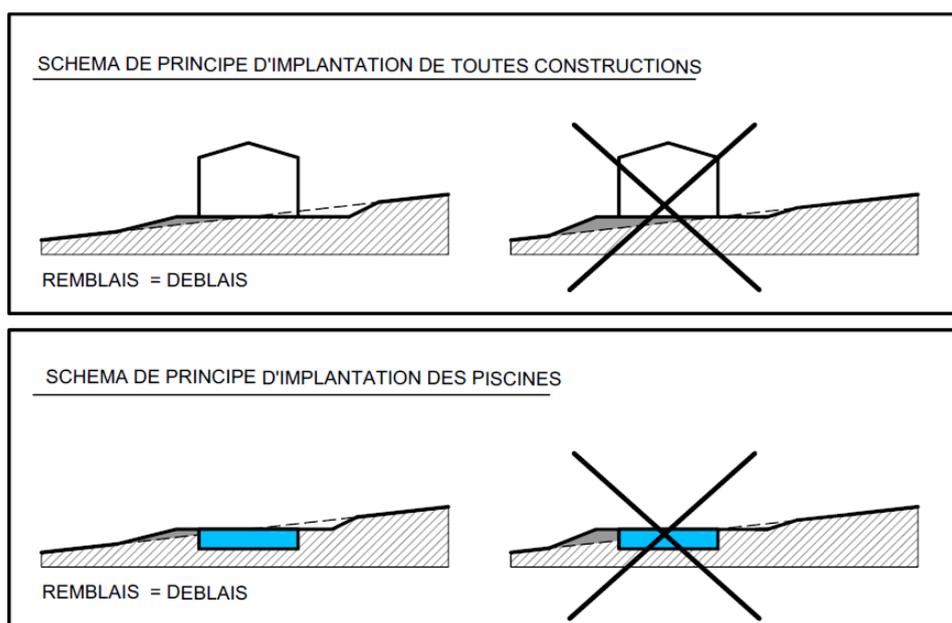
Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

Le remblai est limité à 1m.



1.1 Emprise au sol* des constructions (*la piscine et une annexe* de moins de 20m² ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol*)

➤ **Zone AU :**

- L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière ;
- L'emprise au sol* des constructions est portée à 40% de l'unité foncière dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires.

*Voir glossaire en fin de document.

ZONE AU (à urbaniser)

- Zone AUa :
- L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.
- Zone AUb :
- L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux* et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourra excéder 9 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.
- La hauteur des annexes* séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière*.



Construction principale: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 6.00m maxi
Équipement d'intérêt collectif et service public: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 9.00m maxi
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 3.50m maxi

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Zone AU :

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement ou avec possibilité d'un recul jusqu'à 5m afin de permettre la réalisation d'une « place de midi* ».

- Zone AUa :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul de 5m minimum.

- Zone AUb :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m minimum.

- Tous les secteurs :

- Les annexes*, hors garage, pourront être implantées différemment.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent lot par lot.

L'implantation des constructions se fera en limite séparative ou à 3 m minimum de celle-ci.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

2.1 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*) ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

2.2 Les toitures

- En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite... (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*) ;
- Les fenêtres de toit* sont autorisées ; une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.
- Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie ;
- L'usage de la tôle est interdit ;

2.3 Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.4 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits ;
- L'usage de la tôle est interdit ;

2.5 Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

Les clôtures donnant sur l'espace public et en limite séparative ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur et peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales : pérennes et caduques, locales, horticoles et/ou ornementales (*voir exemples d'essences végétales, « haie urbaine » en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut **et doublé ou non d'une haie vive de type « urbaine » composée de plusieurs essences végétales**. En cas de clôture sur l'espace public, ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,40 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- Pour les constructions implantées en limite séparatives, des murs pleins en continuité du bâti pourront être autorisés côté jardin sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

Les clôtures en limite avec les zones agricoles (zone A) et naturelles (zone N) ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur et peuvent être constituées soit :

- D'une haie vive de type « rurale », mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie rurale », en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire voie ou d'un grillage, obligatoirement doublé d'une haie vive de type « rurale », mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, « haie rurale », en annexe au présent document*) ;
- Les murs-bahut* sont interdits.

2.6 Qualité environnementale des constructions

- Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

➤ Zone AU et AUb

- 30 % au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés ;

➤ Zone AUa

- 15% au moins de l'emprise foncière privative des constructions devront être non-imperméabilisés

➤ Tous les secteurs

- 10 % au moins de l'unité foncière de l'opération seront aménagés en espaces verts communs dans le respect des principes définis par les OAP ;
- Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type, de taille significative et de préférence d'essences locales ;
- Dans les lotissements et ensembles d'habitations, la voirie devra faire l'objet d'un accompagnement paysager linéaire (arbres de haute tige et haie vive arbustive). Des matériaux perméables pourront être utilisés pour la réalisation des voiries et des espaces associés (aire de stationnements, cheminements piétons, espaces communs, etc.) ;
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoute 1 place pour 2 lots ou logements en zone AU, dans le cadre des aires de stationnement collectif ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux ou intermédiaires : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.
- Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et deux-roues devra être prévu selon la réglementation en vigueur.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les voies en impasse desservant plusieurs constructions à usage d'habitation et mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les voies en impasse sans retournement ne seront pas intégrées dans le domaine public.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- Les voies nouvelles doivent avoir une emprise d'une largeur de 6 mètres maximum dans le cas d'un sens unique de circulation et de 7,5 mètres maximum en cas de double sens. Elles doivent être aménagées de manière à assurer en toute sécurité le cheminement des piétons.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

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

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.

ZONE AU (à urbaniser)

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

2.5 Réseaux divers

- Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.
- Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.
- Les fourreaux pour la fibre optique et le stationnement des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres.

Le secteur Ap a pour vocation de préserver la perspective paysagère sur le bourg de Paulhac depuis la route des crêtes

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols à usage :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres maximum du bâtiment d'exploitation le plus proche ;
- Les extensions* ou annexes* des bâtiments d'habitation existants sous réserve de respecter les règles de hauteur, implantation et densité ;
- Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages :
 - Les constructions et installation nécessaire à des équipements d'intérêt collectif ;
 - Les changements de destination à vocation d'habitation, de commerce et activités de service, d'équipement public et de bureau, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques sous réserve des dessertes existantes.

Sont interdits :

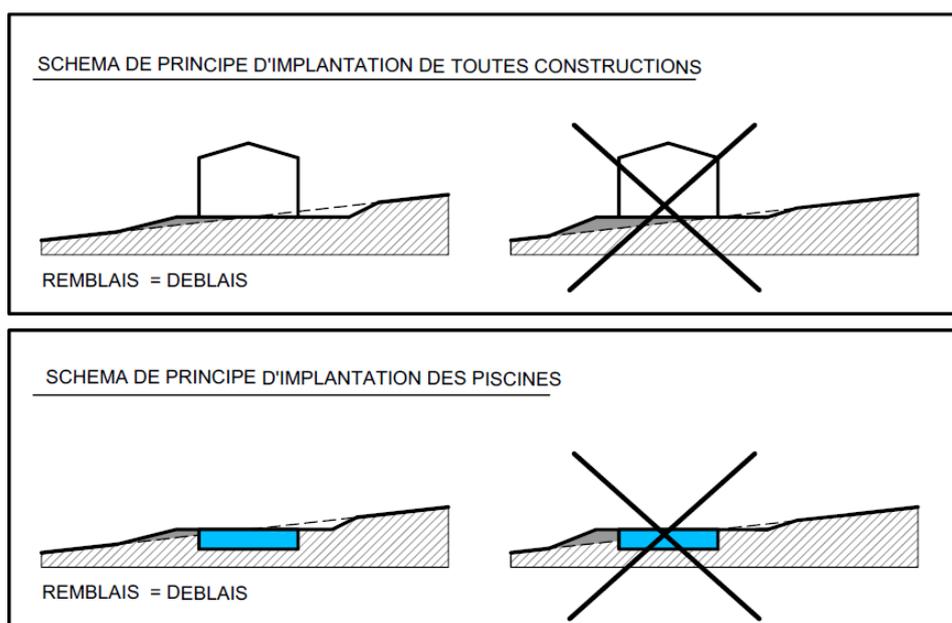
- Les constructions liées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions à usage d'habitations, à l'exception de celles autorisées sous condition ;
- Les constructions à usage de commerces et activités de services, à l'exception de celles autorisées sous condition ;
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Toute construction à l'exception des extensions et des annexes des constructions existantes:
 - A moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser ;
- Toute construction :
 - Dans le secteur Ap ;
 - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

**SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* :

Des constructions à usage non agricole

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation agricole ne pourront excéder 200m² d'emprise au sol* et 250m² de surface de plancher.
- L'ensemble des extensions* des constructions existantes à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 50 m² de surface d'emprise au sol* et rester dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- L'ensemble des annexes* à l'habitation (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol*.
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 150 m².

Les constructions techniques agricoles et forestières (hors logements et locaux accessoires) n'est pas réglementée.

1.2 Hauteur des constructions

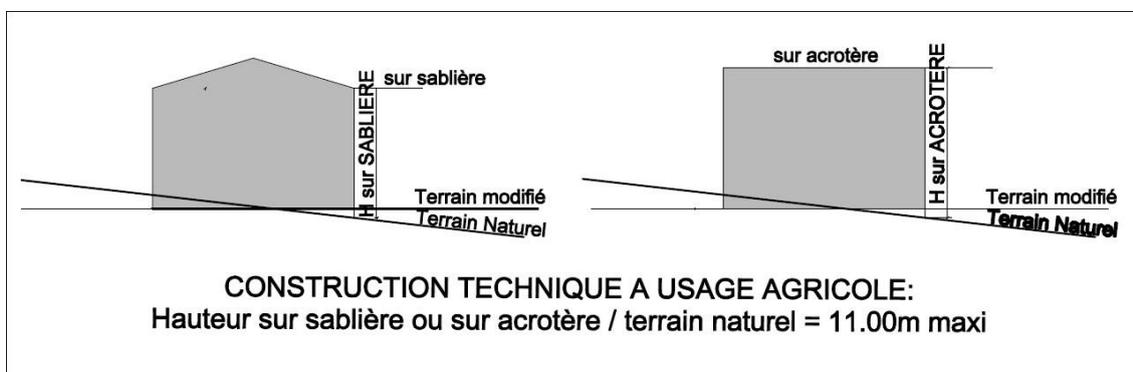
La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du mur, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...

- La hauteur des constructions usage d'habitation autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*. La hauteur des annexes* séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.



HABITATION: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 6.00m maxi
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/terrain naturel = 3.50m maxi

- La hauteur des constructions techniques à usage agricole ne doit pas excéder 11 mètres sur la sablière ou sur l'acrotère.



- La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :

- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation, 20 mètres pour les autres constructions ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies ;

ZONE A (agricole)

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions se fera à 3 mètres minimum des limites séparatives ;

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes* (y compris les piscines) devront être implantées dans un rayon de 20 mètres compté à partir du point le plus proche du bâtiment principal.

La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.1 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

2.2 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*);
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*) ; la pente sera comprise entre 25 et 35% ;
- Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;
- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie ;
- L'usage de la tôle est interdit ;

Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public ;

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;

- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits ;
- L'usage de la tôle est interdit ;

2.3 Bâtiments d'exploitation agricole

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ;
- Les bardages métalliques et les murs maçonnés sont autorisés, ces derniers seront impérativement enduits.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.4 Règles générales concernant les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées d'essences locales et variées (*voir exemples d'essences végétales, haies rurales, en annexe au présent document*) ;
- Par des haies vives de type « rurale » (*voir exemples d'essences végétales, haies rurales, en annexe au présent document*), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Les murs bahut sont interdits
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

2.5 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne

ZONE A (agricole)

intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs boisés et arbres isolés repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront entretenus et conservés sauf, sur justificatifs pour des raisons de sécurité.
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées¹.

IV - Stationnement

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

*Voir glossaire en fin de document.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

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

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ZONE N (naturelle et forestière)

ZONE N

Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...).

Le secteur N_{ep} correspond aux secteurs portant des espèces végétales protégées

Le secteur N_{tvb} correspond aux espaces protégés au titre de la trame Verte et Bleue

Le secteur N_{ZH} correspond à la zone humide identifiée par le Conseil départemental

SOUS-SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées sous réserve les occupations et utilisations des sols à usage :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière sous réserve qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres maximum du bâtiment d'exploitation le plus proche ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes sous réserve de respecter les prescriptions de hauteur, implantation et densité ;
- Sont autorisées sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages :
 - Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - Les changements de destination à vocation d'habitation, de commerce et activités de service, d'équipement public et de bureau, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques.
- Dans le secteur N_{tvb}, l'exploitation de la forêt de Buzet est autorisée, de même que les constructions nécessaires à sa valorisation.

Sont interdites :

- Toute construction à l'exception des extensions et des annexes des constructions existantes dans le secteur N_{tvb} et à moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser. A plus de 100m, toutes les constructions sont interdites sauf celles autorisées sous réserve et mentionnées à l'article 1.1 ci-dessus ;
- Toute construction neuve :
 - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien.
 - Dans les secteurs N_{ep} repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En outre y sont interdit tout défrichements et travaux agricoles susceptibles de porter atteinte à la préservation des espèces protégées présentes. Les secteurs seront maintenus en prairie naturelle entretenue par une fauche annuelle et régulièrement débroussaillée.

ZONE N (naturelle et forestière)

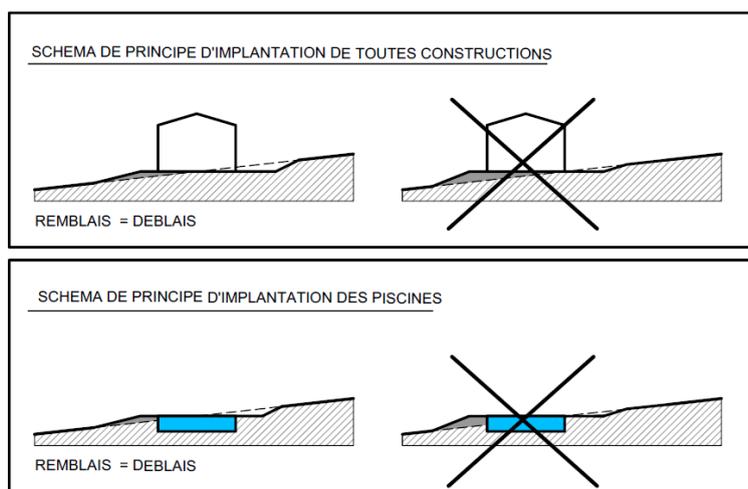
- Dans le secteur N_{ZH}. Par ailleurs, sont interdits dans ce secteur les exhaussements et affouillements des sols ainsi que les défrichements et les travaux pouvant générer un assèchement de la zone humide ;

SOUS-SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



1.1 Emprise au sol* :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation agricole ne pourront excéder 200m² d'emprise au sol* et 250m² de surface de plancher.
- L'ensemble des extensions* des constructions existantes à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 50 m² de surface d'emprise au sol* et rester dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- L'ensemble des annexes* à l'habitation (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol*.
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol*, plage comprise, n'excède pas 150 m².

1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du mur, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur...

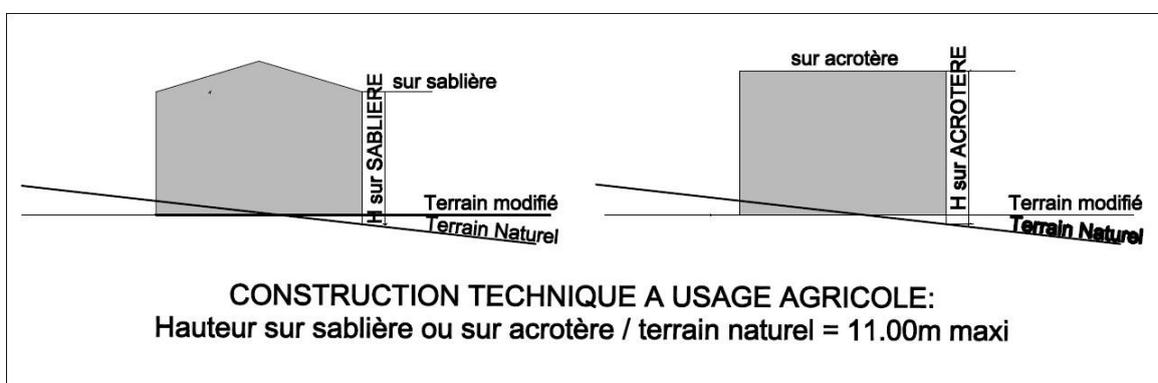
- La hauteur des constructions usage d'habitation autorisées est limitée à 1 étage + combles sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère* ;
- La hauteur des annexes* séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière* ou sur l'acrotère*.

ZONE N (naturelle et forestière)



HABITATION: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 6.00m maxi
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/terrain naturel = 3.50m maxi

- La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole et forestière ne doit pas excéder 11 mètres sur la sablière *ou sur l'acrotère*.
- La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.



1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum d'au moins :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation, 20 mètres pour les autres constructions ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux, canaux et fossés-mère.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics pourront être implantés librement.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions se fera à 3 mètres minimum de celle-ci ;

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie,

- Les annexes* (y compris les piscines) devront être implantées dans un rayon de 20 mètres compté à partir du point le plus proche du bâtiment principal.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) sous réserve que toutes les mesures soient prises pour favoriser leur insertion dans le site.

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

2.1 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*) ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite ;
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Les fenêtres de toit sont autorisées, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- En restauration, l'aspect de la couverture traditionnelle doit être respecté : matériaux identiques (forme et couleur), pentes de toit identiques, traitement des détails à l'identique ;
- En cas de toiture traditionnelle, les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite (*s'inspirer de la palette du Service Territorial Architecture et Patrimoine - STAP, annexée au présent document*) ; la pente sera comprise entre 25 et 35% ;
- Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;
- Les lucarnes, corniches et génoises* anciennes seront conservées et restaurées ;

ZONE N (naturelle et forestière)

- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie ;
- L'usage de la tôle est interdit ;

Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les ferronneries anciennes* de qualité seront maintenues et restaurées ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes). Les bardages bois sont autorisés ;
- Les constructions précaires et les matériaux laissés à nu sont interdits ;
- L'usage de la tôle est interdit ;

2. 2 Constructions techniques à usage agricole et forestier

Volume

- Les constructions nouvelles devront tenir compte de l'environnement paysager et s'intégrer dans le site, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect ;
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Façades, matériaux et couleurs

- Les bâtiments seront de préférence totalement bardés en bois. Les bardages en bois mis en œuvre seront préférentiellement non lasurés et non peints ;
- Les bardages métalliques et les murs maçonnés sont autorisés, ces derniers seront impérativement enduits.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.3 Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder 2 mètres et peuvent être constituées soit :

- Par des haies vives composées d'essences locales et variées (*voir exemples d'essences végétales, haies rurales, en annexe au présent document*) ;

*Voir glossaire en fin de document.

ZONE N (naturelle et forestière)

- Par des haies vives de type « rurale » (*voir exemples d'essences végétales, haies rurales, en annexe au présent document*), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Les murs bahut sont interdits
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, lamelles d'occultation, écrans et haies artificielles sont interdits.
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.

2.4 Qualité environnementale des constructions

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Dans les secteurs Nep repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdit tout défrichements et travaux agricoles susceptibles de porter atteinte à la préservation des espèces protégées présentes. Les secteurs seront maintenus en prairie naturelle entretenue par une fauche annuelle et régulièrement débroussaillée ;
- Les secteurs repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront entretenus et conservés sauf, sur justificatifs, pour des raisons de sécurité.
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricole ou forestière devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies d'essences locales et variées¹.

IV - Stationnement

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

*Voir glossaire en fin de document.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.
- L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

Eau

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

Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

Assainissement

- Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.
- L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le recours à des techniques alternatives est possible.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

Annexe / Extension

Une annexe (ou **local accessoire**, dénomination du code de l'urbanisme) est une construction indépendante et non attenante à un bâtiment principal, et située sur la même unité foncière. L'annexe est liée par l'usage et le fonctionnement au bâtiment principal et a la même destination que celui-ci (« *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal ...* » Article R151-29 du code de l'urbanisme.)

Exemples d'annexes : Un garage, un abri de jardin, une piscine ou son local technique d'une piscine, sont des annexes de l'habitation.

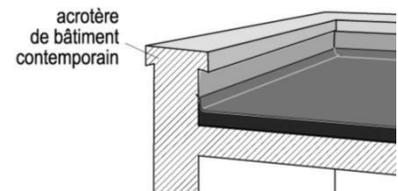
Si la construction est accolée au bâtiment principal, il s'agit alors d'**une extension** du bâtiment.

Clôtures

- **Mur – bahut ou Muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

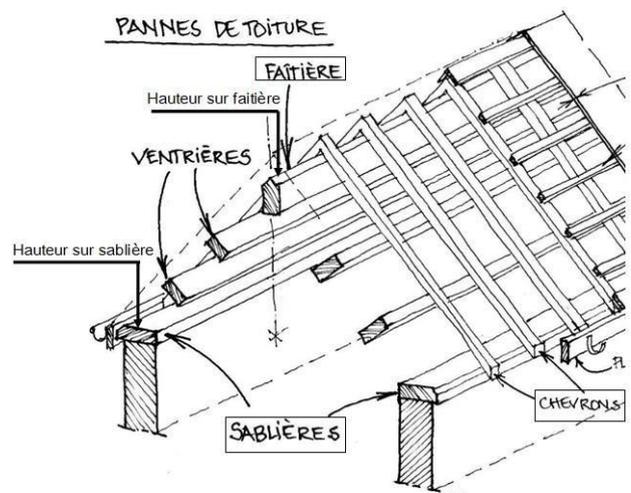
Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces pouvant rentrer en compte pour le calcul de l'emprise au sol, cas général :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine, hors plage périphérique (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol* ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

La Commune de Paulhac a fait le choix d'exclure de cette emprise au sol la piscine et une annexe de moins de 20m².

Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

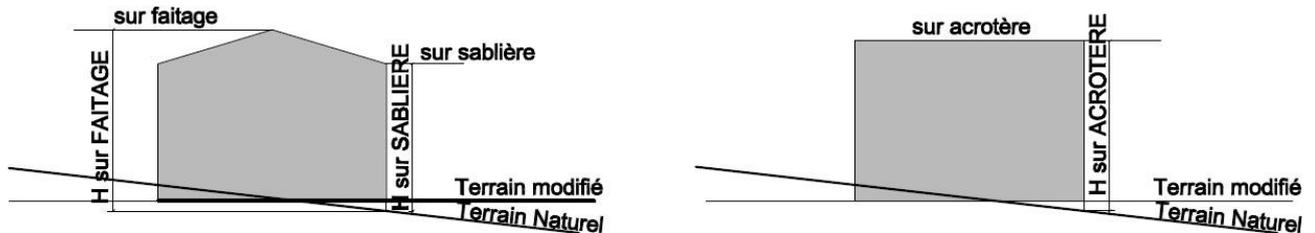
Génoises : fermeture d'avant-toit , formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère, à partir du point le plus bas du sol naturel avant travaux...

Mesure des hauteurs des constructions



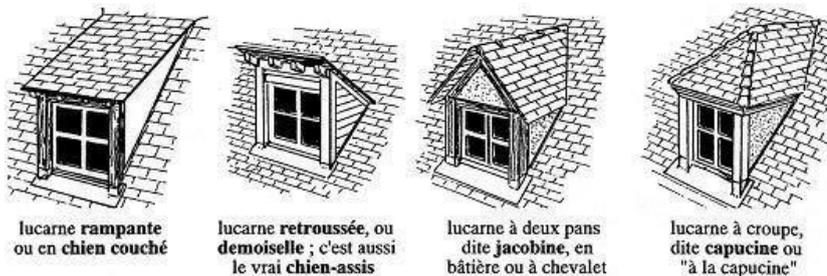
Fenêtres

- **Fenêtres de toit** : fenêtre d'au moins 80cm² percée et fixée dans le toit et ayant la même pente que celui-ci.



- **Lucarne, Chien-assis...** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée **en saillie sur la pente d'une toiture**.

Quelques exemples



Place de midi ou parking de midi

Place de parking à accès simple et rapide. C'est une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce "parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

Les essences végétales sont données à titre d'exemple.

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVE de type « CHAMPETRES »

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- Cornus sanguinea C
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grimpant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- Laurus nobilis P
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- syringa vulgaris P
- églantier	- rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- Pyrus communis C
- pommier	- Malus sp C
- prunellier- cerisier	- Prunus spinosa C
- guignier	- Prunus cerasus C
- troène des bois	- Prunus avium C
- chêne (pédonculé, pubescent ...)	- Ligustrum Vulgare C
- érable (sycomore et champêtre)	- quercus C
- alisier torminal	- Acer C
- orme résistant	- Sorbus Torminalis.C
- cormier	- Ulmus resista C
- frêne commun	- sorbus domestica
- aulne	- Fraxinus excelsior C
- merisier	- Aulus C
- noyer	- Prunus avium C
- tilleul des bois	-Juglans C
...	- Tilia C
	...

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVES de type "URBAINES"

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-variétales à éviter.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia	- Abelia x grandiflora P
- Amelanchier	- Amelanchier lamarckii C
- Erable champêtre	- Acer campestre C
- Berberis pourpre	- Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P
- Buis	- Buxus sempervirens P
- Charmille	- Carpinus betulus C
- Cotoneaster	- Cotoneaster franchetti P
- Cornouilles	- Cornus sp C
- Noisetiers	- Corylus sp C
- Oranger du Mexique	- Choisya ternata P
- Cognassier du Japon	- Chaenomeles japonicum C
- Chèvrefeuille arbustif	- Lonicera nirida P
- Pommiers	- Malus sp C
- Elaeagnus	- Elaeagnus x ebbengei P
- Escallonia	- Escallonia rubra P
- Fusain du japon	- Euonymus japonicus P
- Forsythia	- Forsythia C
- Troène	- Malus sp C
- Mahonia	- Mahonia aquifolium P
- Laurier Rose	- Nerium oleander P
- Photinia	- Photinia x fraseri Red Robin P
- Pittosporum	- Pittosporum tobira P
- Laurier Sauce	- Prunus nobilis P
- Romarin	- Rosmarinus officinalis P
- Viburnums	- Viburnum sp CP

EXEMPLES (liste non exhaustive) D'ESSENCES INVASIVES A EVITER :

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
<ul style="list-style-type: none">- Pyracantha- Arbres aux Papillons- Aubépine- Bambous- Canne de Provence- Herbe de la Pampa	<ul style="list-style-type: none">- Pyracantha- Buddleia davidii- Crataegus ; Fargesia; Phyllostachys- Pleioblastus- Arundo donax- Cortaderia

PALETTE DES MATERIAUX

fJI-TOULOUSAIN



Ser-01c Territoire de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U.

**1^{ère} modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier enquête publique

4- Règlement graphique

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Visa

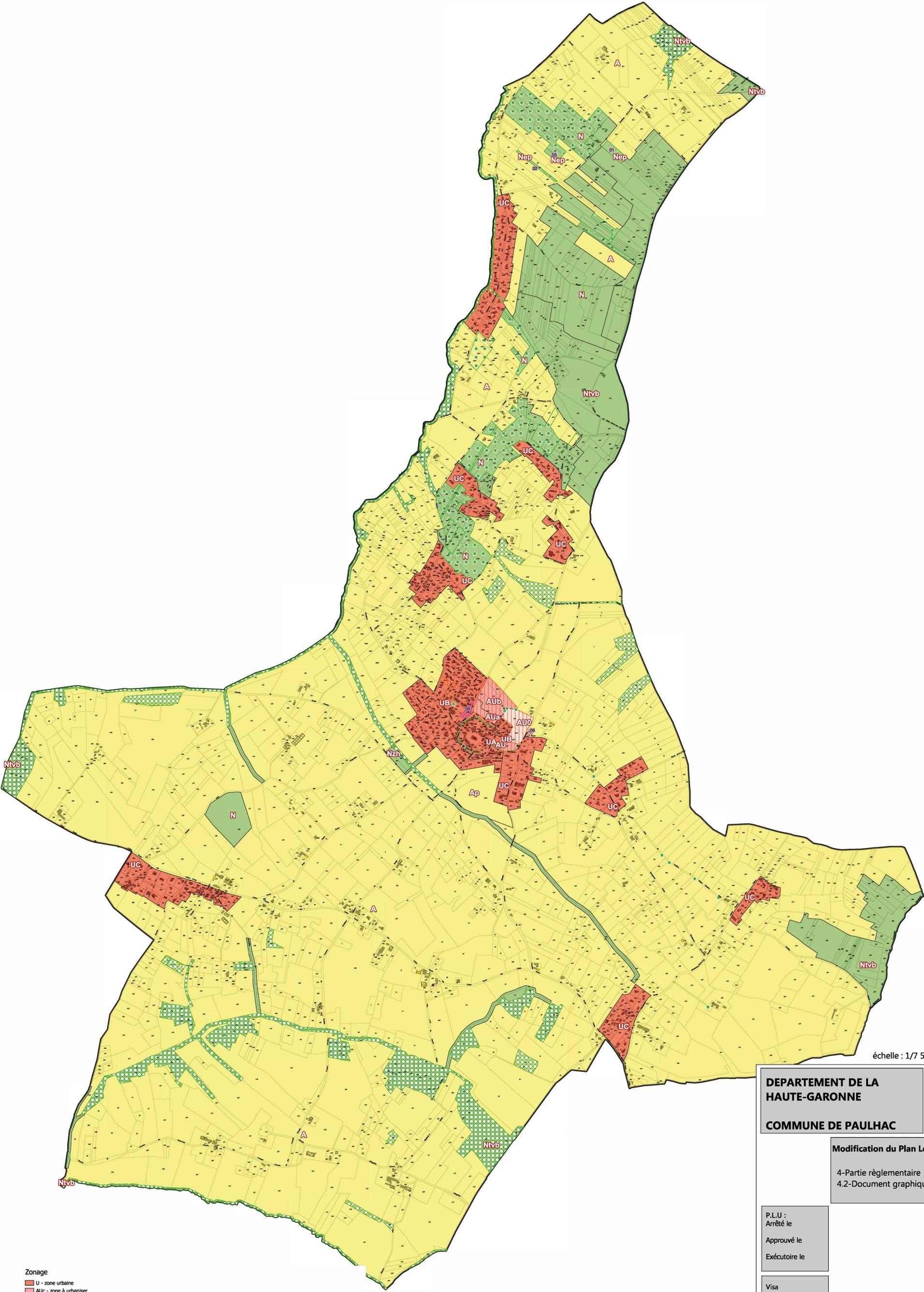
Date :

Signature :



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

4



- Zonage**
- U - zone urbaine
 - AUc - zone à urbaniser
 - AUs - zone à urbaniser bloquée
 - A - zone agricole
 - N - zone naturelle et forestière
 - Espace boisé classé
 - Emplacement réservé
 - Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (continuité écologique, station d'espèces) au titre de l'article L151-23 du CU
 - Frange arborée du centre-bourg (L151-23 du CU)
 - Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU)
 - Arbres remarquables identifiés à protéger (L151-23 du CU)
 - Constructions susceptibles de changer de destination

échelle : 1/7 500°

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

P.L.U.

COMMUNE DE PAULHAC

Modification du Plan Local d'Urbanisme

4-Partie réglementaire
4.2-Document graphique

P.L.U. : Arrêté le

Approuvé le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



16 av. Ch. de Gaule
Batiment n°8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
paysages@orange.fr





**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, **13 SEP. 2024**

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Madame la maire
1, place des Tilleuls
31380 PAULHAC

document
réceptionné par la
mairie par mail le
14/09/2024
hors délai
La Mairie de
Paulhac

Objet: Modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Paulhac.

Par lettre du 31 mai 2024, la commune de Paulhac a notifié à la direction départementale des territoires (DDT), son projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 12 novembre 2018.

Les objets de cette procédure sont les suivants :

1. ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 des « jardins de Paulhac » en vue de permettre des opérations de constructions au coup par coup et réétudier son parti d'aménagement qui trouvera traduction dans les éléments réglementaires et, éventuellement, dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
2. ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone AU0 du « Nord du Village » et réétudier son parti d'aménagement et son urbanisation progressive qui trouvera traduction dans les éléments réglementaires et dans une OAP,
3. requestionner plus généralement le cahier des OAP, notamment son échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation,
4. compléter le repérage des bâtiments, situés en zone A ou N, sur lesquels il serait rendu possible les changements de destination,
5. réinterroger les emplacements réservés établis au PLU, avec notamment la suppression d'un certain nombre d'entre eux ou l'ajout de nouveaux, notamment au regard des perspectives d'aménagement des zones à urbaniser (AU),
6. améliorer et corriger ponctuellement des dispositions du règlement écrit.

Lors de la réunion des personnes publiques associées organisée en mairie, le 28 mars 2024, les services de la DDT ont formulé un certain nombre de remarques sur le projet, retranscrites par mail du 8 avril 2024.

Depuis, le dossier a été ajusté pour prendre en compte certaines de ces remarques : la superficie des zones d'ouverture à l'urbanisation a été réduite et le phasage a été revu. Cependant, la prise en compte est partielle et le dossier fait encore défaut sur les points suivants :

- Plusieurs analyses demeurent insuffisantes :
 - justification de la nécessité des extensions urbaines projetées : analyse des besoins en logements, analyse du potentiel de densification,
 - démonstration de la faisabilité de ces extensions au regard de la capacité des réseaux et en particulier vis-à-vis du système d'assainissement collectif.
- En raison de sa surface importante et des formes urbaines peu denses qui sont prévues, l'extension urbaine envisagée sur la zone Nord Village aura un impact fort sur la consommation d'espaces ainsi que sur la qualité paysagère et patrimoniale de ce village ancien.

En conséquence, j'émet un avis défavorable sur ce projet de modification du PLU de la commune de Paulhac.

Le présent avis de l'État, en tant que personne publique associée, devra être joint au dossier d'enquête publique.

Dans le détail, l'analyse du dossier appelle les observations suivantes :

1 – Un projet insuffisamment justifié sur la nécessité d'ouverture des zones à l'urbanisation

La présente modification permettrait à la commune de Paulhac d'ouvrir à l'urbanisation deux parcelles agricoles, actuellement classées en zone AU fermée, et d'une surface totale de 3,1 ha. L'ouverture de ces zones est possible par simple modification du PLU, dans la mesure où ces dernières ont été créées il y a moins de six ans (code de l'urbanisme - art L. 153-31). Au-delà de six ans, l'ouverture de ces zones nécessite une révision du PLU.

Le projet, détaillé dans l'OAP Nord Village du PLU initial, envisage une urbanisation progressive du secteur, en trois phases, jusqu'en 2037. Comme l'avaient indiqué les services de la DDT au mois de mai, le PADD initial fixe un horizon à 2030. Le projet présenté dans le dossier prévoit désormais une ouverture en deux phases, jusqu'en 2032. L'ouverture de la troisième phase a été reportée à une révision générale ultérieure du document. Cependant, ce calendrier, même s'il supprime la phase la plus lointaine, persiste ainsi à s'inscrire au-delà de l'horizon du PLU, ce qui ne répond pas complètement à l'observation formulée au mois d'avril.

a) Des justifications insuffisantes concernant le besoin en logement

Le PADD du PLU actuel de Paulhac fixe les objectifs suivants à l'horizon 2030 :

- accueillir 300 nouveaux habitants ;
- créer 136 logements supplémentaires ;
- mettre en œuvre un projet renforçant la centralité villageoise.

Il projette une augmentation annuelle de 1,7% de la population entre 2018 et 2030.

Cependant, la population de la commune, qui compte 1 242 habitants en 2021, n'a quasiment pas évolué depuis 2017. D'après le dossier, 34 logements seulement ont été construits depuis

l'approbation du PLU en 2018.

Les objectifs de construction de 136 logements et d'accueil de 300 habitants à l'horizon 2030 apparaissent difficilement atteignables et impliquent une rupture dans la tendance démographique de la commune. Ces objectifs ne semblent pas cohérents avec la typologie de la commune qui n'est pas une polarité identifiée dans le SCoT Nord Toulousain.

Même si le projet a finalement été réduit à 65 logements environ dans l'ensemble des zones à urbaniser, la justification du besoin de construction paraît insuffisante au regard des tendances démographiques passées et de la position de la commune au sein de l'armature territoriale définie par le SCoT.

Par ailleurs, le PADD actuel prévoit la mise en place d'une offre de logements plus diversifiés (petits logements, maisons de ville et petits collectifs) et accessibles (loyer maîtrisé, accession sociale, logements aux normes). Le projet présenté dans cette modification détaille peu les typologies de logements qui seront mises en œuvre dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Cet aspect aurait pu être renforcé dans le dossier (OAP, règlement) afin de rendre opérationnels les objectifs du PADD.

b) Des justifications insuffisantes concernant la nécessité d'une ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation existantes

Selon le code de l'urbanisme (art. L. 153-38), une étude de densification doit permettre de justifier de l'utilité de toute ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

L'analyse se décompose alors en plusieurs phases :

- évaluation des possibilités offertes dans l'enveloppe urbaine, qu'il s'agisse de densification, de mutation des tissus bâtis, ou encore des locaux vacants,
- à partir du potentiel identifié, analyse permettant d'évaluer le nombre de logements et d'habitants qu'il est possible d'accueillir au sein du tissu bâti,
- enfin, si l'accueil de la population projetée ne peut être réalisé uniquement au sein du potentiel identifié dans le tissu urbain, le PLU peut procéder à l'ouverture de zones en extension. Un phasage peut être envisagé afin de prioriser l'accueil dans le tissu urbain.

L'étude du potentiel de densification présentée dans le dossier demeure insuffisamment développée, même si certains points ont été précisés par rapport aux premiers éléments présentés en réunion en mars 2024.

En effet, au-delà de la zone AU du parc du château, déjà ouverte, l'étude semble sous-évaluer le nombre de parcelles mobilisables en densification de la zone U, sans y apporter de justification suffisante.

L'analyse évoque essentiellement la rétention foncière de longue date pour justifier de la difficulté à construire en densification. Or, comme l'illustre le dossier, beaucoup de permis de construire ont été délivrés ces dernières années, par comblement de dents creuses ou par divisions parcellaires. Ainsi, la rétention foncière ne semble pas aussi importante qu'énoncé.

Il existe en outre de grosses possibilités de densification en zone Uc, mais la maille de 1 000 m² choisie dans l'étude ne permet pas de dégager l'ensemble du foncier mobilisable, en particulier dans les secteurs les plus proches du bourg.

Par ailleurs, l'étude n'envisage pas de mobiliser les logements vacants disponibles sur la commune, qui seraient au nombre de 27 selon le dossier, et en augmentation sur la période récente.

Elle ne fait pas non plus la démonstration d'une réelle démarche de densification, alors que des possibilités existent. À titre d'exemple, l'étude pourrait présenter une analyse précise de la vacance, de l'âge des propriétaires, de l'accessibilité et de la morphologie des parcelles, du nombre de logements réalisables, etc. Des outils pourraient être utilisés pour mobiliser des gisements fonciers stratégiques identifiés dans le centre-bourg : droit de préemption, secteurs d'OAP pour encadrer l'évolution de la zone urbaine, emplacements réservés, recours à l'établissement public foncier, etc.

De même, le PADD prévoit de stopper l'extension des hameaux en recentrant le projet urbain autour de la « circulade », qui porte l'identité de la commune et est le centre de gravité du projet urbain. Les permis délivrés sur la période récente, en intensification et en densification du tissu existant, vont dans ce sens, mais ils concernent principalement les hameaux. Pour aller plus loin, il serait nécessaire de modifier le règlement du PLU sur le zonage Ub pour permettre, tout en l'encadrant, une densification des secteurs situés à proximité du centre-bourg, sans développer davantage les hameaux.

Enfin, le passage en zone U du secteur « Jardins de Paulhac », précédemment fermé à l'urbanisation, et la suppression de l'OAP associée, auront pour effet de diminuer les possibilités de densification à proximité du centre-bourg. Afin de rester en cohérence avec l'orientation du PADD qui prévoit la mobilisation du potentiel foncier ou bâti inséré dans le tissu urbain pour des projets de qualité (Cf. rapport de présentation p. 128), ce secteur aurait dû, au contraire, être maintenu en zone AU, avec une OAP permettant d'optimiser l'utilisation du foncier par un aménagement qualitatif.

En synthèse, il apparaît que le besoin en logements n'est pas suffisamment démontré et l'étude de densification ne permet pas de justifier la surface qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation en extension.

c) Des justifications insuffisantes concernant la capacité des réseaux

Le PLU initial prévoyait que la zone Nord Village ne pourrait être ouverte qu'une fois la desserte par le réseau d'assainissement collectif réalisée (Cf. Rapport de présentation p. 121). Le dossier indique que les travaux sur la station, d'une capacité actuelle de 300 équivalents habitant (EH), permettront de doubler sa capacité à 600 EH. La capacité résiduelle de l'ordre de 50 EH permettrait d'absorber le flux pour environ 25 logements supplémentaires, soit l'équivalent de la première phase de l'OAP Nord village.

Toutefois, le dossier n'apporte pas d'élément de justification précis sur ces capacités résiduelles, sur la programmation des travaux ni sur le planning de mise en service de la future station pour justifier le passage en zone AU ouverte des deux premières phases.

À ce jour, selon les informations à disposition des services de la DDT, la situation de la station actuelle n'est pas favorable à une augmentation de la quantité d'effluents à traiter : elle a été reconnue non conforme en performances locales en 2019, 2020 et 2021. Certes, la situation a été rétablie en 2022, mais la conformité n'a pas encore été analysée en 2023. Par ailleurs, les taux moyens de charge organique et hydraulique reçus sont élevés et ont largement dépassé les 100% en 2018, 2019 et 2020. En 2022, le taux de charge moyen organique était de 84%. Cette station est dimensionnée pour 300 EH et reçoit déjà une pollution correspondant à 253 EH. La marge de manœuvre est donc faible par rapport à sa capacité nominale (47 EH).

Il apparaît donc que la capacité de la station d'épuration ne sera pas suffisante pour accueillir les habitants supplémentaires correspondant à la première phase de l'OAP Nord Village qui prévoit 25 logements minimum (soit 60 EH supplémentaires).

Des éléments complémentaires sur les capacités résiduelles de la station actuelle, à fournir par le gestionnaire du réseau, sont indispensables pour pouvoir maintenir l'ouverture sans condition de la phase 1 de l'OAP Nord Village dès l'approbation de la procédure de modification.

Concernant les autres tranches (à partir de 2029), celles-ci seraient réalisables, mais uniquement si la capacité de la station était portée à 600 EH. Sur ce point, les éléments apportés en réunion par Réseau 31 font état d'une mise en service de la nouvelle station mi-2026. L'ouverture à l'urbanisation de la zone resterait conditionnée à la mise en service effective de la nouvelle station. Cette condition a bien été spécifiée dans le règlement du PLU et dans l'OAP, conformément à la demande de la DDT. Toutefois, des éléments écrits de Réseau 31, en sa qualité de gestionnaire de réseau, attestant de la mise en service de cette nouvelle station, avec un échéancier précis, auraient dû être joints au dossier.

Enfin, le dossier ne donne aucun élément concernant les dessertes par les autres réseaux : eau potable, électricité, télécoms.

2 – Un projet trop consommateur d'espace à moyen terme

La loi Climat et Résilience prévoit une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 50 % au niveau national pour la période 2021 à 2031, par rapport à la période 2011-2020. Cet objectif est en cours de territorialisation par le SRADDET Occitanie qui envisage un objectif de réduction de 60,7 % pour le SCoT Nord Toulousain, dont fait partie la commune de Paulhac. Le SCoT est lui-même en révision, notamment pour territorialiser cet objectif, en fonction de l'armature urbaine qu'il aura définie.

Sur la période 2011-2020, la commune de Paulhac a consommé 11,4 hectares, selon la méthode des fichiers fonciers fournie par le portail national de l'artificialisation. Ce chiffre traduit un mode de développement qui se caractérise par un étalement urbain important. Pour les seules années 2021 et 2022, et sans prendre en compte l'année 2023 pour laquelle les données ne sont pas encore disponibles, la commune a déjà consommé 1,9 ha. Au mois de mars, il avait été demandé une analyse détaillée sur la question de la consommation foncière.

Le dossier indique que onze permis de construire ont été délivrés depuis 2021 et qu'il s'agit de logements produits en densification, par comblement des dents-creuses ou par division parcellaire, et qu'ils ne doivent pas être considérés comme de la consommation d'espace. Cette analyse est trop succincte et soulève la question de la sincérité de la méthode, sachant que, sur la même période, le dossier identifie des permis délivrés pour des constructions implantées sur des parcelles de grande superficie. La délivrance de ces permis constitue de la consommation d'espace qui n'est pas prise en compte dans le calcul.

La modification du PLU, avec les phases 1 et 2 de l'OAP Nord Village et le parc du château, planifie une consommation de 3,6 ha d'espaces naturels et agricoles. En prenant en compte la consommation sur la période 2021-2023, le projet s'inscrit donc dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace qui va dans le sens de la loi Climat et Résilience. Toutefois, cette trajectoire paraît insuffisante pour s'inscrire dans les objectifs qui devraient être fixés à la commune par le SCoT à l'issue de la territorialisation, la commune n'étant pas une polarité. La commune risque donc de devoir engager, dès 2028, une nouvelle procédure pour revoir à la baisse un projet qu'elle planifie aujourd'hui à l'horizon 2032.

Enfin, l'OAP Nord Village s'étend sur une surface de 3,1 hectares, pour la construction de 50 à 55 logements, soit une densité relativement faible de 16 à 17 logements/hectares. Cette densité devra être revue à la hausse pour viser, a minima, la fourchette haute du SCoT Nord Toulousain fixée à 20 logements/ha, d'autant que la densité moyenne sur la commune est en tendance baissière.

Il aurait été plus pertinent d'anticiper les révisions en cours du SRADDET et du SCoT en fixant un phasage plus progressif de l'opération, avec une densité plus forte sur la première phase située au plus proche du bourg. De plus, une meilleure implantation géographique de l'ensemble de la zone Nord Village permettrait aux premières phases de s'implanter de façon plus harmonieuse avec le bourg et les constructions existantes.

3 - Une typologie urbaine qui pourrait être retravaillée

La typologie urbaine prévue pour l'OAP Nord village présente une occupation du sol essentiellement composée de pavillons individuels sur de grandes parcelles alloties de 600 m² en moyenne. Le choix d'une forme en lotissement induit une pratique du tout voiture et laisse peu d'espaces à d'autres usages, ni de lieu commun ou d'échange. Comme l'a montré l'expérience des décennies précédentes, cette forme fermée rend difficile la création de lien avec le tissu du centre bourg. Elle vient s'inscrire en décalage avec les structures urbaines des villages anciens de la région. Surtout, elle est antagoniste avec les formes urbaines résilientes face au changement climatique.

Ce lotissement, directement adossé au cœur de bourg, risque de dégrader la valeur paysagère et patrimoniale de la commune. Le cœur de bourg de la commune de Paulhac mériterait une forme urbaine plus réfléchie, plus ajustée à son territoire et à sa topographie. Il doit aussi refléter un projet de vie et d'évolution du village sur le long terme.

Sur l'aspect paysager, le PADD justifie le besoin d'urbanisation côté nord de la commune par un impact paysager moindre par rapport à la vue côté sud. La commune de Paulhac se situant sur un promontoire, le paysage depuis la route de la forêt restera impacté par le projet de lotissement. La forme urbaine produite devrait être travaillée plus finement.

Les parcelles concernées par le projet sont aujourd'hui des terres agricoles cultivées, avec un alignement d'arbres le long de la rue du Lavoir. Le dossier ne précise pas si ces arbres seront maintenus ou non. La frange de constructions prévue le long de la rue du Lavoir propose des volumes bâtis différents et une densité supérieure. Toutefois, la typologie prévue des logements, la forme urbaine associée et la transition souhaitée avec le lotissement ne sont pas précisées.

Le PADD et la note de présentation de la modification indiquent les intentions de la collectivité de recentrer l'urbanisation autour de « la circulade ». Par le choix d'une forme urbaine en lotissement, la collectivité prend plutôt le parti d'une extension sans réellement permettre un recentrage des habitations autour du centre bourg.

La commune évoque dans le dossier la volonté de réaliser un projet de qualité, en maîtrise foncière publique (grâce à l'intervention de l'EPF) et avec l'appui de partenaires institutionnels. Ce choix est à saluer, et, afin d'y répondre, l'OAP devrait être davantage développée du point de vue des typologies de logements, de la densité et des formes urbaines associées. Cela permettrait, en conformité avec les orientations du PADD, de :

- recentrer la tache urbaine autour du noyau historique ;
- limiter la consommation de terres agricoles ;
- densifier le bâti à proximité immédiate du centre bourg ;

- mieux intégrer les nouvelles constructions à l'urbanisation existante sans détériorer l'armature urbaine du village.

4 – Éléments concernant les changements de destination :

La commune souhaite identifier un ancien bâtiment agricole afin de permettre un changement de destination au sein de la zone agricole. Si le code de l'urbanisme prévoit explicitement cette possibilité, à l'article L151-11, il est indispensable que les changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Ainsi, afin de répondre à cet attendu, il est nécessaire de compléter le rapport de présentation par les éléments justificatifs suivants pour le bâtiment désigné :

- la situation précise
- la destination actuelle
- l'état du bâtiment
- la desserte en réseaux
- des photographies
- le projet envisagé

En outre, il est rappelé qu'un changement de destination consiste simplement à changer l'affectation d'un bâtiment. Il convient d'écarter les bâtiments qui nécessitent des travaux assimilables à une démolition reconstruction. Par exemple, la désignation d'une ruine est inopportune, de même qu'un hangar agricole qui ne pourrait devenir une habitation sans travaux assimilables à une construction nouvelle.

Mes services se tiennent à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez utile et pour vous apporter aide et conseils.

Pour le préfet
et par délégation :
Le secrétaire général,

Serge JACOB

