



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PAULHAC

P.L.U

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

Dossier approuvé

1- Note de présentation

Modification du
P.L.U :

Approuvée le
17.12.2024

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

1

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-1PRESENTATION-AU



I. PREAMBULE	2
1. Le document de planification en vigueur	2
2. Cadre législatif	2
II. LE CONTEXTE COMMUNAL.....	3
1. L'influence de la métropole toulousaine	3
2. La dynamique démographique	4
3. Un parc de logements en progression.....	5
4. Le SCoT Nord Toulousain	7
III. LES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DU PLU	10
1. Ouvrir les deux zones A Urbaniser (AU) actuellement fermées	11
a) Analyse des PC délivrés	12
b) Analyse du potentiel du PLU en vigueur	13
c) Analyse de la capacité des réseaux	23
d) Evolution du règlement graphique	25
e) Etat initial de l'environnement et recommandations d'aménagement 29	
f) Création de l'OAP « Nord du village »	31

2. Réinterroger les emplacements réservés établis au PLU ...	45
3. Améliorer ponctuellement des dispositions du règlement écrit.....	48
4. Permettre un changement de destination	50
IV. COMPATIBILITE AVEC LE PADD	57
V. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	59
1. Rappel des objectifs	59
2. Evolutions dans le PLU	59
3. Paysage et patrimoine.....	59
4. Richesses écologiques	59
5. Gestion de la ressource en eau.....	59
6. Climat et énergie	59
7. Risques et nuisances	59



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

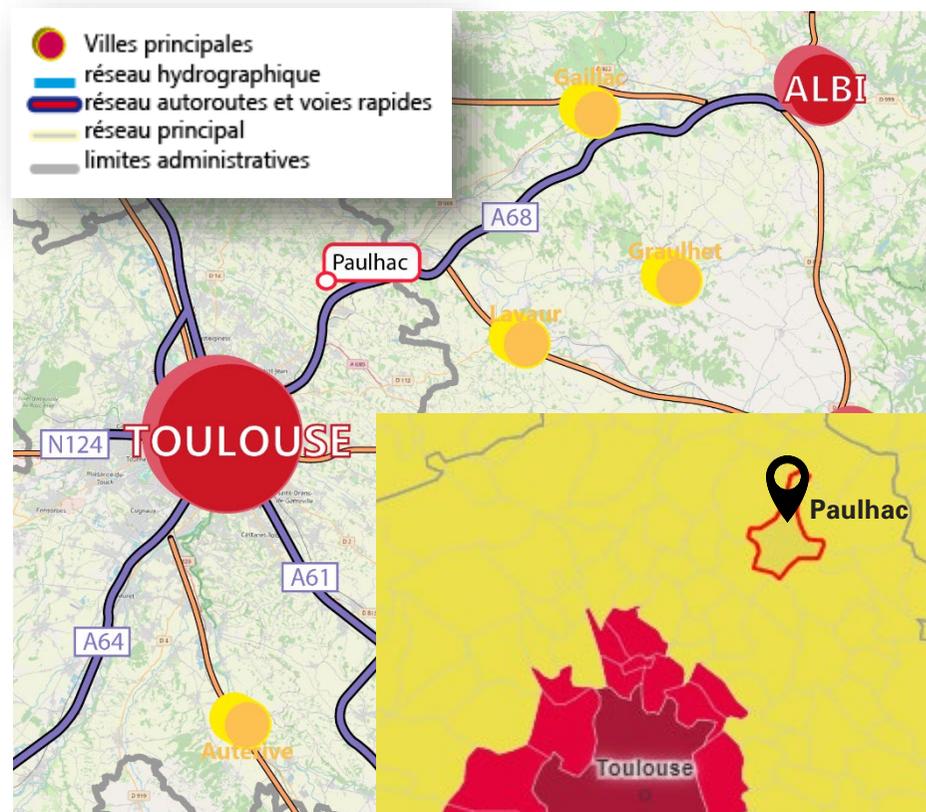


Figure 1 : Positionnement régional de la commune, réalisation Paysages

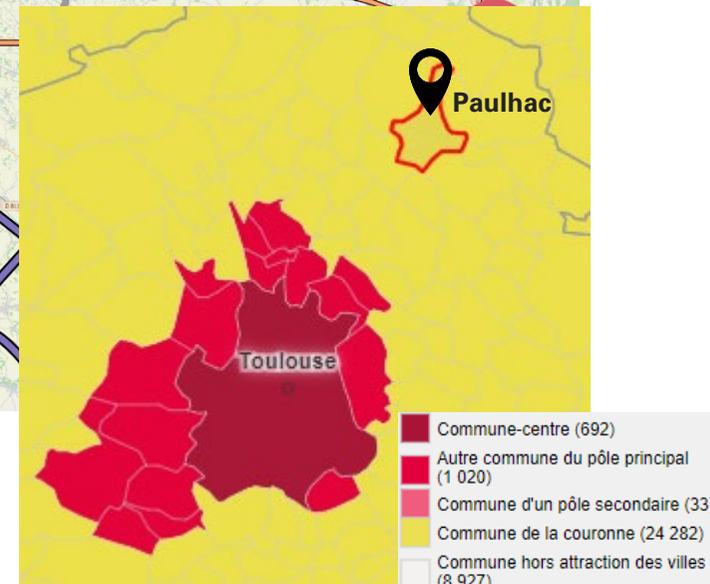


Figure 2 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

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.

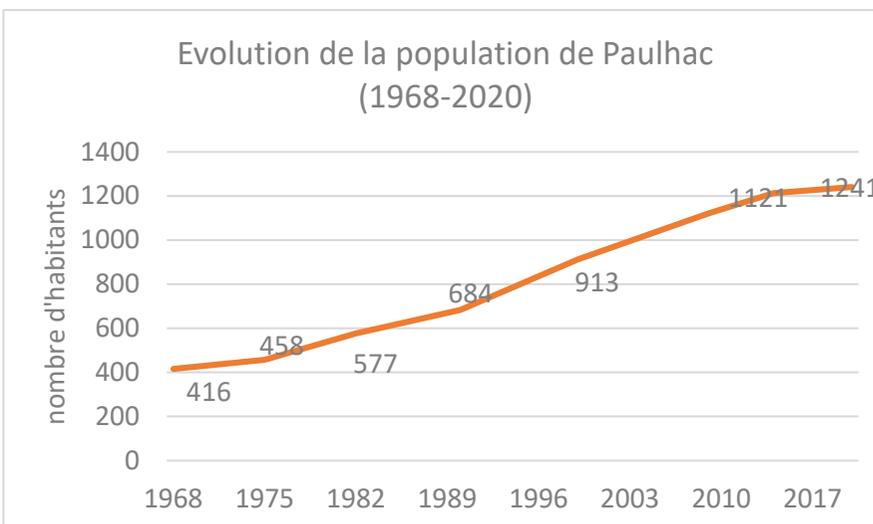


Figure 3 : Evolution de la population entre 1968 et 2020. Source : INSEE. Réalisation : Paysages

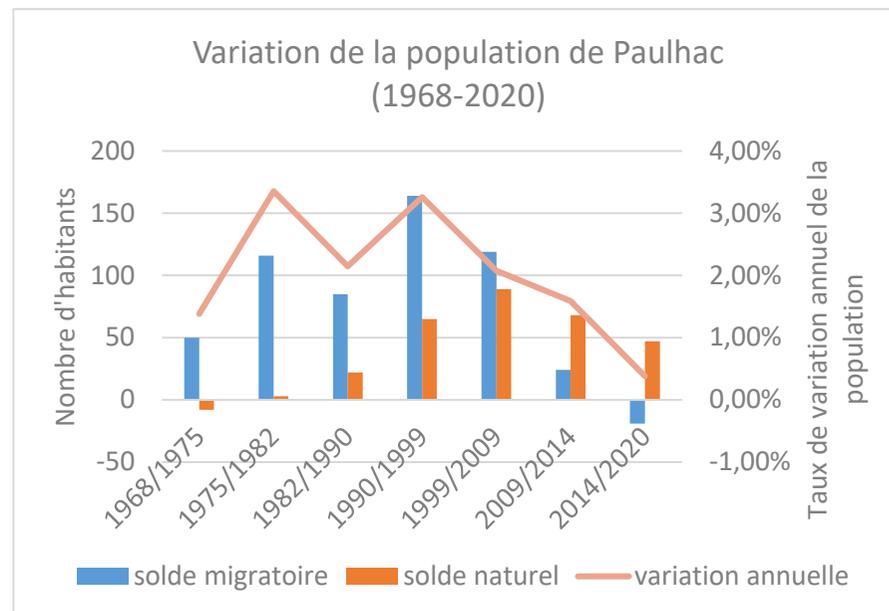


Figure 4 : Variation de la population de 1968 à 2020. Source : INSEE. Réalisation : Paysages



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.

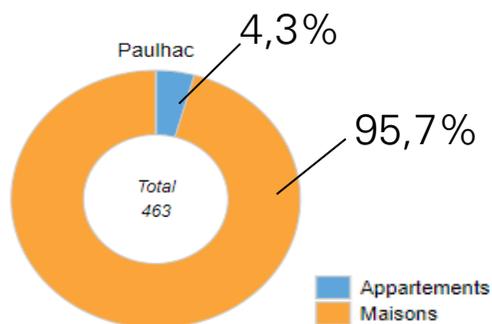


Figure 5 : Répartition du parc de logements, source : INSEE

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

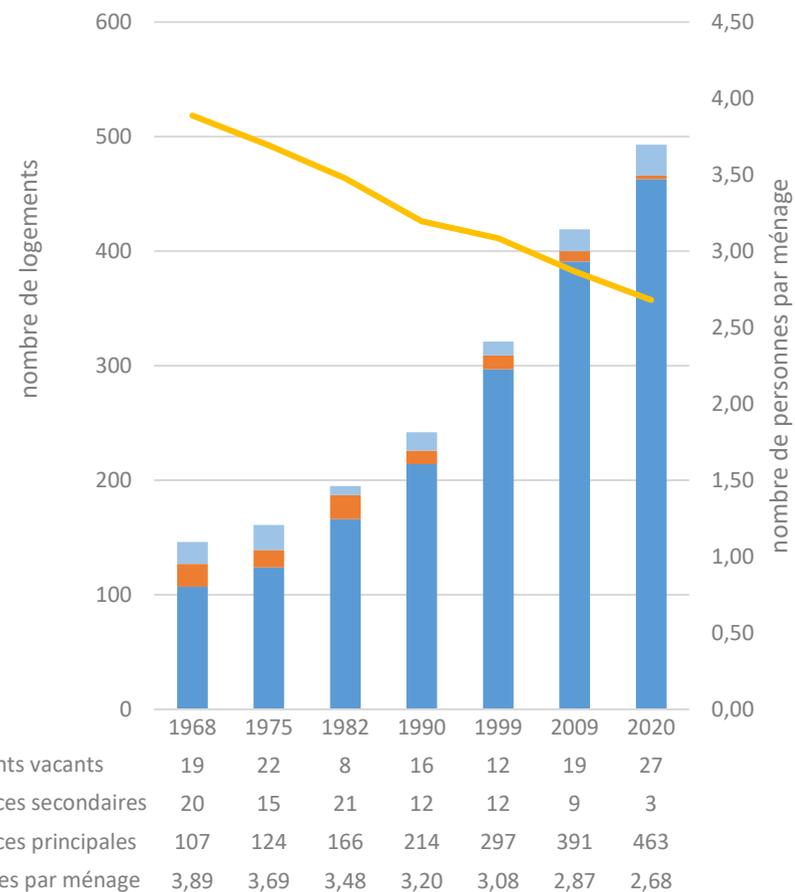


Figure 4 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages



Suite aux remarques des personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, la donnée sur le logement vacant est actualisée avec les dernières données disponibles. En effet, selon les données LOVAC (issues des fichiers fiscaux) qui calcule la vacance dite « structurelle » qui correspond à une situation où le logement reste vide longtemps (au moins deux ans dans le parc locatif privé), soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique...). Le taux est de 0,6% soit un taux très faible et nettement inférieur aux données issues de l'INSEE.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-1PRESENTATION-AU

Berser
Levrault



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,

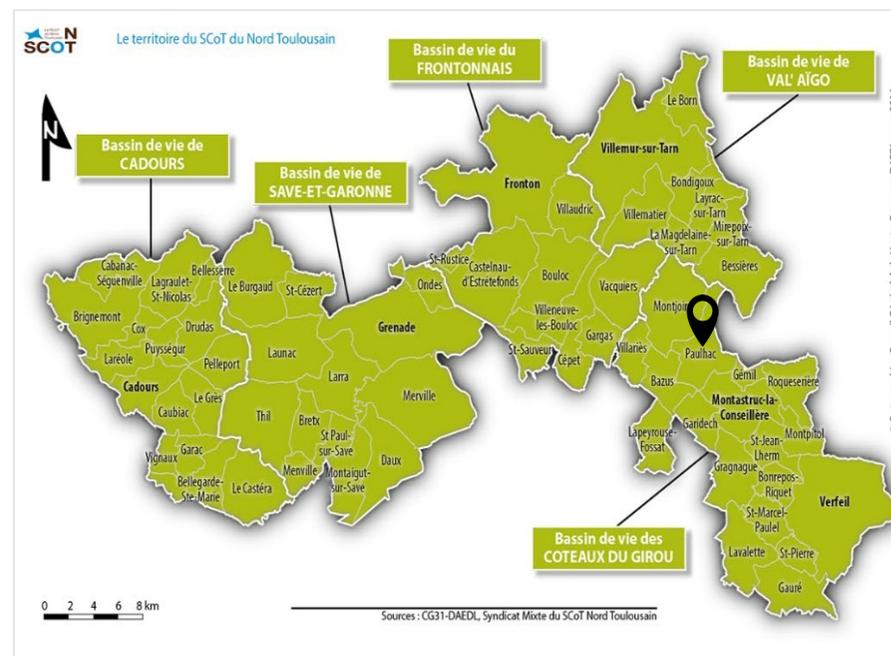


Figure 6 : Le territoire du SCOT Nord-Toulousain, source <http://www.scot-nt.fr/>



- ✓ 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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-1PRESENTATION-AU



Figure 7 : Extrait du DOO du SCot



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 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 :

- **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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-1PRESENTATION-AU





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

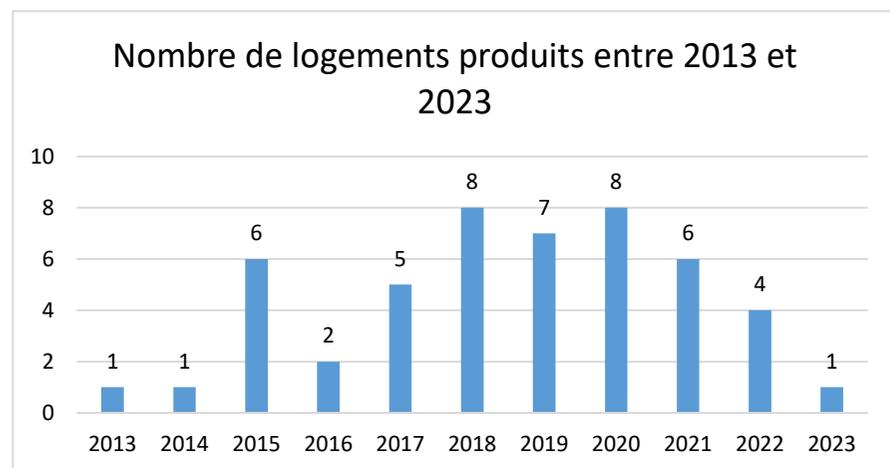


Figure 9 : Nombre de logements produits entre 2013 et 2023, source : registre des Pc délivrés, réalisation Paysages

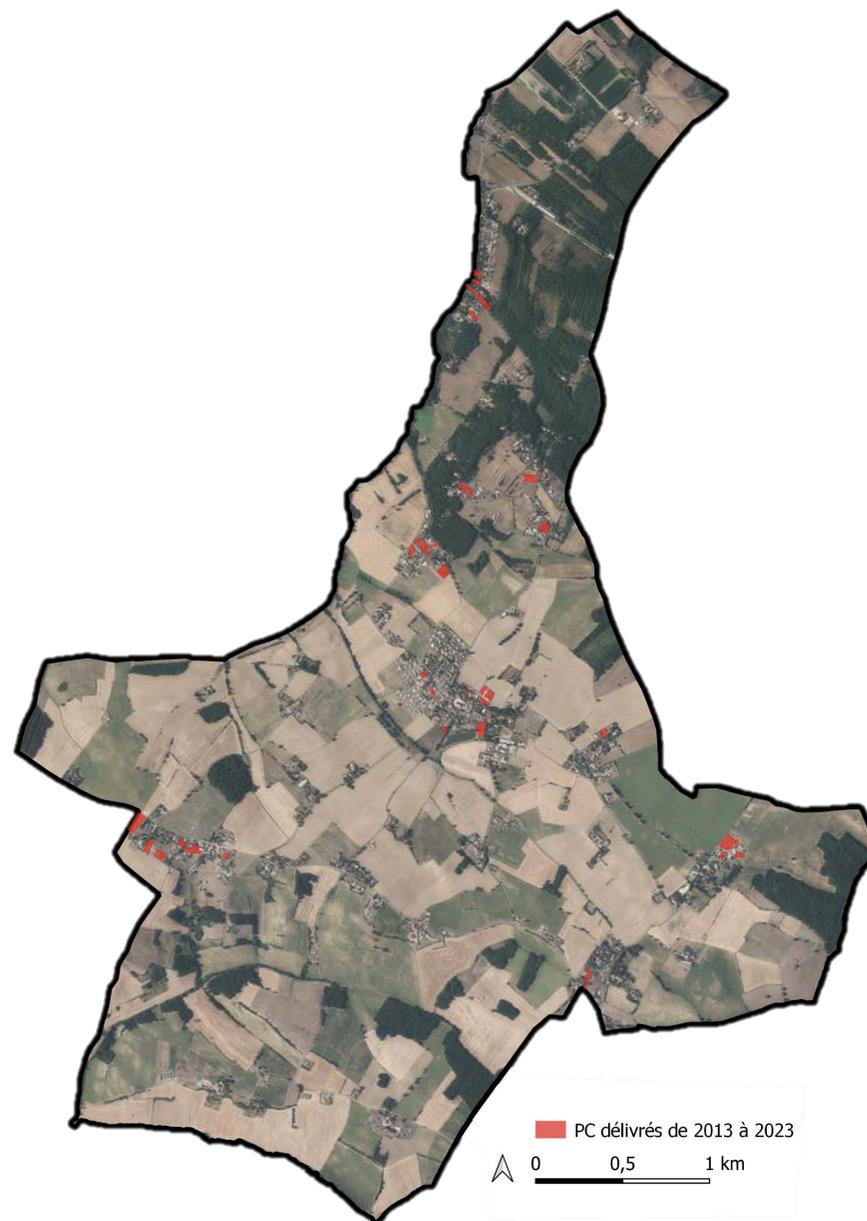


Figure 8 : Localisation des PC délivrés entre 2013 et 2023, réalisation Paysages



b) Analyse du potentiel du PLU en vigueur

Suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, des compléments sont apportés à l'analyse du potentiel.

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 (*en s'appuyant sur le zonage en vigueur*),
- 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).
 - *La maille de 1000m² est uniquement mobilisée sur la zone Uc en lien avec le règlement du CES qui lui n'évolue pas dans le cadre de la procédure. Ce curseur intègre aussi le contexte environnant et son rapport au bourg.*
- 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 rétrocédées 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.

Aussi, le potentiel déterminé par cette étude s'avère globalement être éparpillé, n'est pas composé d'ensemble foncier significatif et ne

présente pas d'enjeu pour identifier des secteurs d'OAP de densification. Dans cette démarche, l'OAP du château avait été identifié.

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-croûtes 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-croûtes 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)			



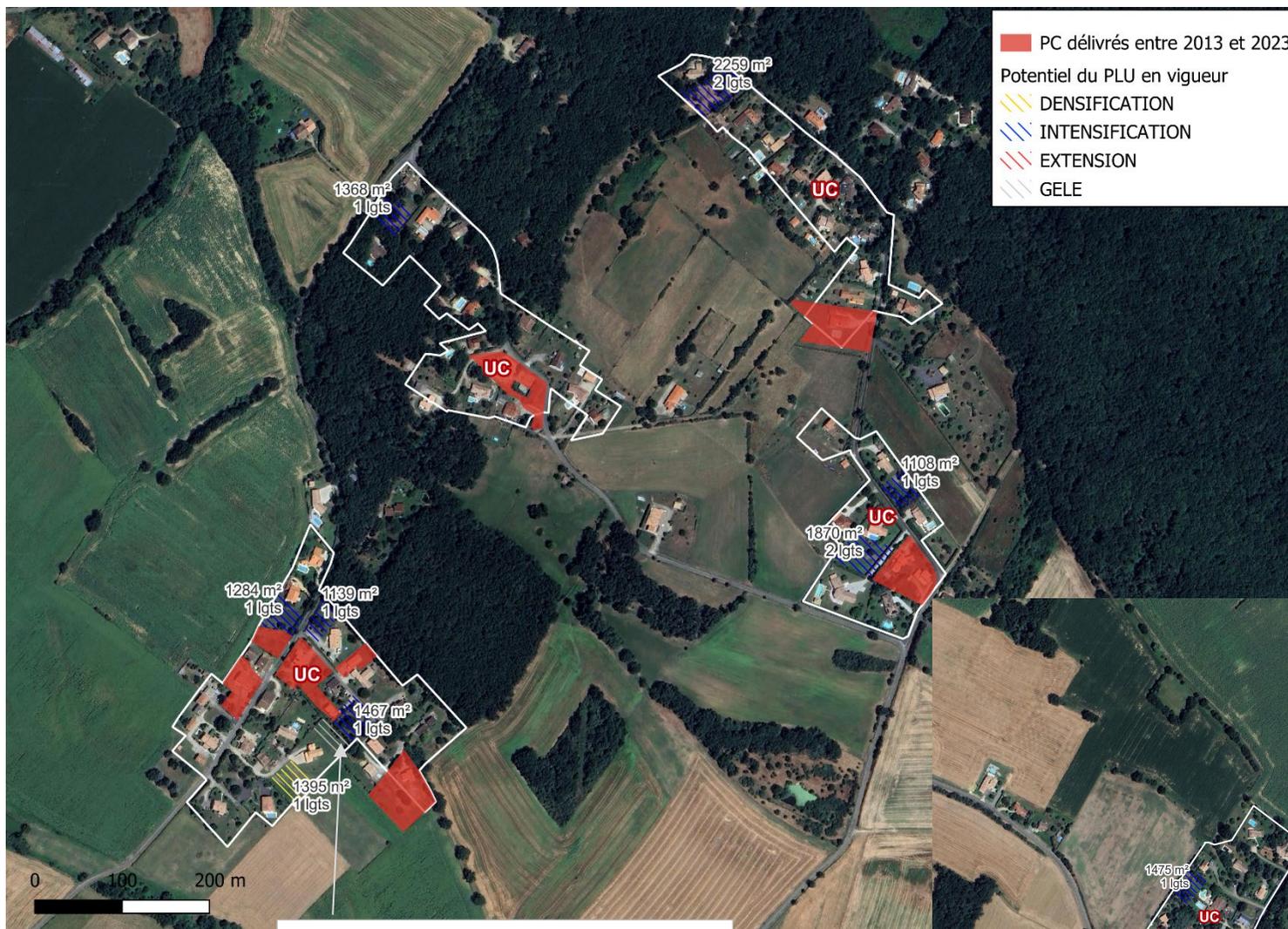


Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-1PRESENTATION-AU



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





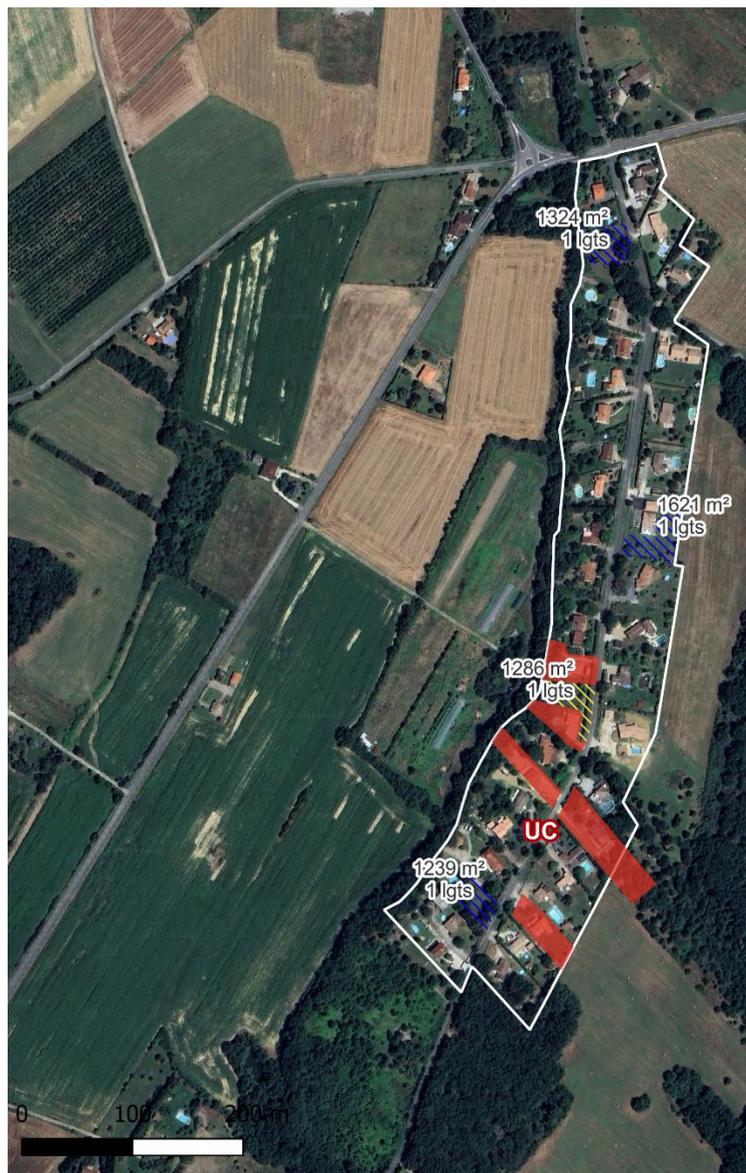
Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le



ID : 031-213104078-20241217-1PRESENTATION-AU



- PC délivrés entre 2013 et 2023
- Potentiel du PLU en vigueur
 - DENSIFICATION
 - INTENSIFICATION
 - EXTENSION
 - GELE





Diagnostic de la consommation d'espaces (SPARTE)

Suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, le volet consommation d'espaces est complété.

La loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021, fixe 2 objectifs centraux à l'échelle nationale qui intersectent avec l'aménagement du territoire :

- *L'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050,*
- *Avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).*

L'État a mis en ligne un Observatoire de l'artificialisation le 4 juillet 2019, date du premier anniversaire du Plan biodiversité. Il répond à l'objectif fixé par le Plan (action 7) de publier un état annuel de la consommation d'espaces et de mettre à disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales.

La loi Climat et Résilience définit dans son article 194 la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés.

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi Climat et résilience comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage". Cette définition, générale, s'applique également à l'échelle des projets, par exemple dans le cadre des évaluations environnementales.

A l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, l'artificialisation s'apprécie au travers d'une nomenclature des surfaces artificialisées (ex : sols imperméabilisés en raison du bâti) et non artificialisées (ex : sols végétalisés à usage sylvicole) annexée à l'article R. 101 du code de l'urbanisme.

L'observatoire met à disposition deux types de données :

- *Pour la période 2021-2031, le suivi des objectifs porte sur la consommation d'espaces. Au niveau national, elle est mesurée par les Fichiers fonciers.*
- *À partir de 2031, le suivi des objectifs portera sur l'artificialisation nette.*



Ainsi, 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 selon le Portail de l'Artificialisation**. 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.

Une analyse a été réalisée pour mesurer la consommation d'ENAF depuis le 01/01/2021 pour compléter les données liées à la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience.

Elle est issue de l'exploitation des autorisations d'urbanisme délivrées depuis le 01/01/2021 et qui sont susceptibles d'avoir consommé de l'espace (exclusion des autorisations d'urbanisme liés à des extensions, annexes ou changement de destination).

Les constructions autorisées mais non réalisées sont également prises en compte pour assurer la pérennité des droits acquis et la cohérence de l'analyse.

Disposant du cadastre de 2021, la méthode de construction de l'enveloppe urbaine suivante a été réalisée :

- *Utilisation du cadastre de février 2021,*
- *Création d'un tampon autour du bâti (dur et léger) et des piscines et des équipements publics existants à cette date,*
 - *Un premier tampon par dilatation de 30 m est appliqué puis un tampon par rétractation de 15m.*

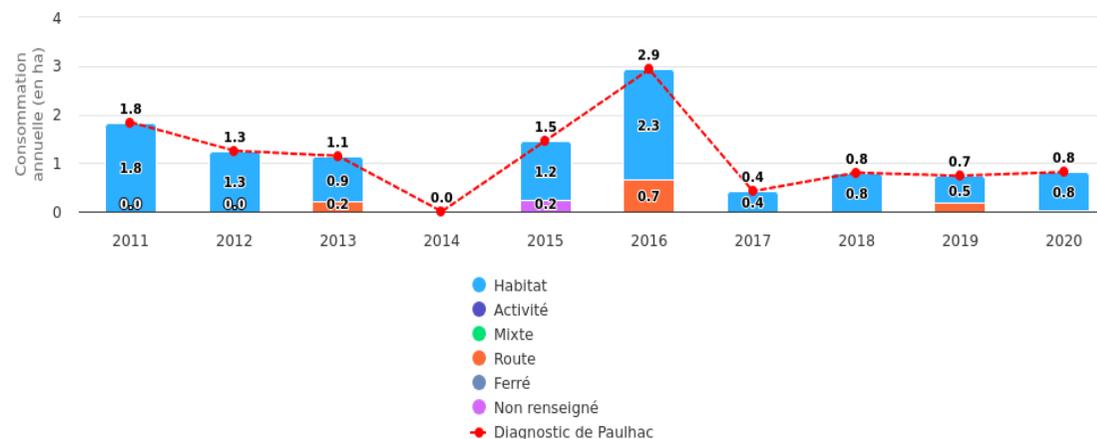


Figure 10 : Diagnostic de la consommation d'espaces, commune de Paulhac, source : SPARTE

- *L'enveloppe ainsi définie peut être retravaillée pour être adaptée le cas échéant aux limites parcellaires ou d'unité foncière.*

Ainsi, la détermination de l'enveloppe urbaine a pour objet de déterminer tous les espaces groupés et dans lesquels la mobilisation du foncier n'entraîne pas de nouvelle consommation.

Ainsi, 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 au regard de cette analyse.



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

Suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, ce volet est complété par des données transmises notamment par Réseau 31.

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, *ces données ont été apportées lors de la réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées fin mars 2024.*

Réseau 31 *précisait alors* que la station actuelle *était* 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.

La collectivité souhaite en effet porter attention des différentes étapes d'avancement du projet dont les démarches ont été entamées avant 2019, lors de la révision du PLU aujourd'hui en vigueur. En effet, le rapport de présentation du PLU approuvé en 2019 précisait que « compte tenu des perspectives de développement démographiques prévues dans le projet de PLU, la révision du schéma directeur d'assainissement a été engagée en parallèle de l'élaboration du PLU. Le diagnostic des différentes installations ainsi que l'analyse des scénarii d'assainissement collectif et non collectif devraient conduire à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration ».



Actions réalisées :

- 2019: inscription au Plan Pluriannuel d'investissement de Réseau31 de la station d'épuration de Paulhac pour travaux entre 2022 et 2025 (études + construction) pour un montant de 670 000€
- 2019-2024 : acquisitions foncières réalisées
- Juin 2023: AVP réalisé atterrissant à un coût d'opération de 760 000€ pour une station d'épuration de 600 éq.hab en filtres plantés de roseaux et réseau de transfert
- Août 2023: prospection zone humide
- Août 2023: Analyse du milieu récepteur

Envoi des documents à la DDT pour réunion du 21 septembre 2023 :

- Suite à cette réunion, la DDT a demandé une analyse des fonctionnalités de la zone humide (modalités d'alimentation, fonctionnement...) ainsi que 2 campagnes de mesure complémentaire du milieu naturel.
- Mars 2024 : Lancement consultation pour prestataire zone humide
- Juillet 2024 : pas de zone humide détectée.

Actions en cours :

- Octobre 2024: envoi des rapports complémentaires à la DDT (rapport zone humide + étude du milieu) + dossier pré-instruction loi sur l'eau

Le planning travaux devrait être le suivant :

- Actions à venir :
 - Janvier/Février 2025 : Phase PRO/DCE (Maître d'œuvre)
 - Mars 2025 : lancement consultation

- Juin 2025 : attribution
- Septembre/Octobre 2025 : début Travaux.



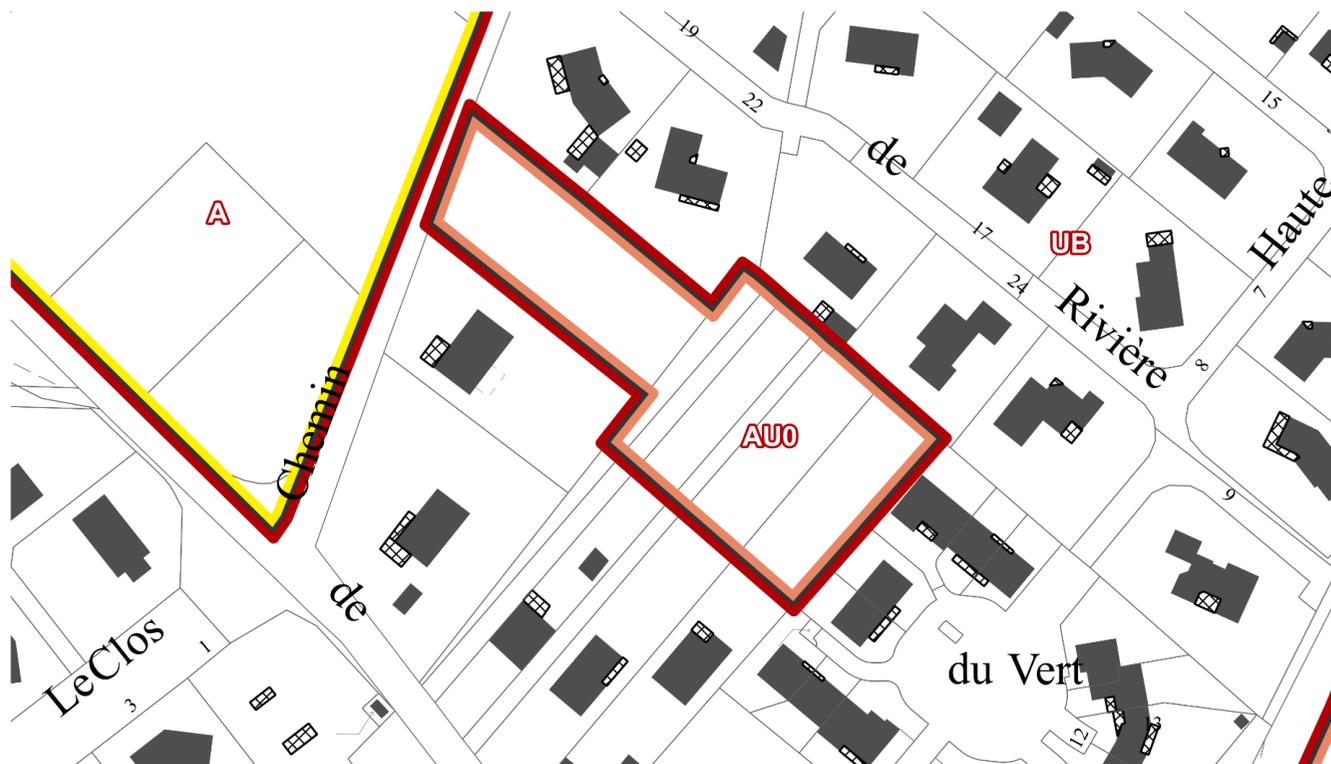
d) Evolution du règlement graphique

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

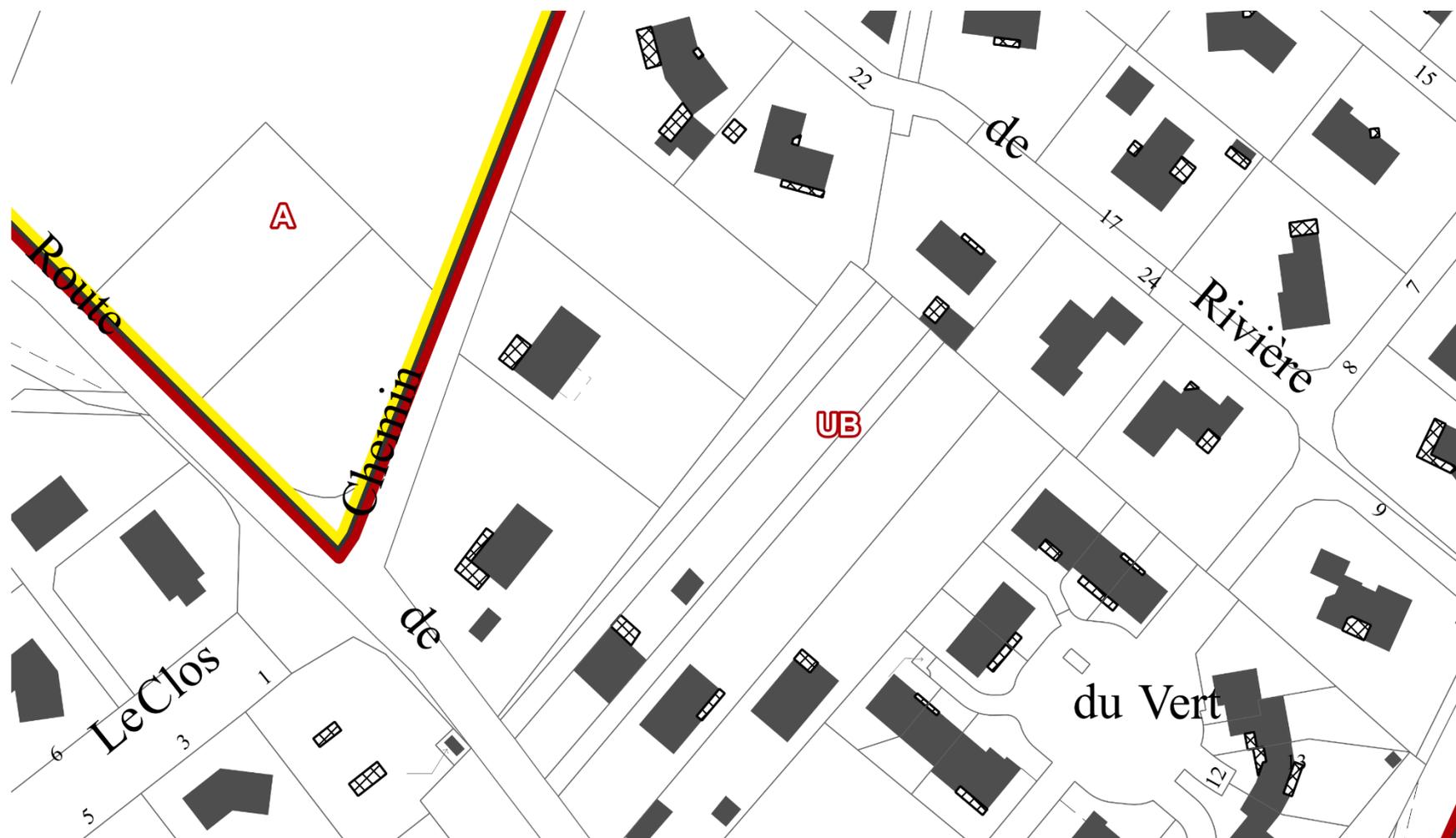


Cadastre : PCI vecteur format
Edgeo millesime 07/2023

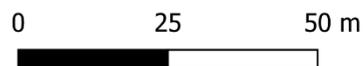
Figure 13 : Règlement graphique avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



Document graphique après 1° modification du PLU



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

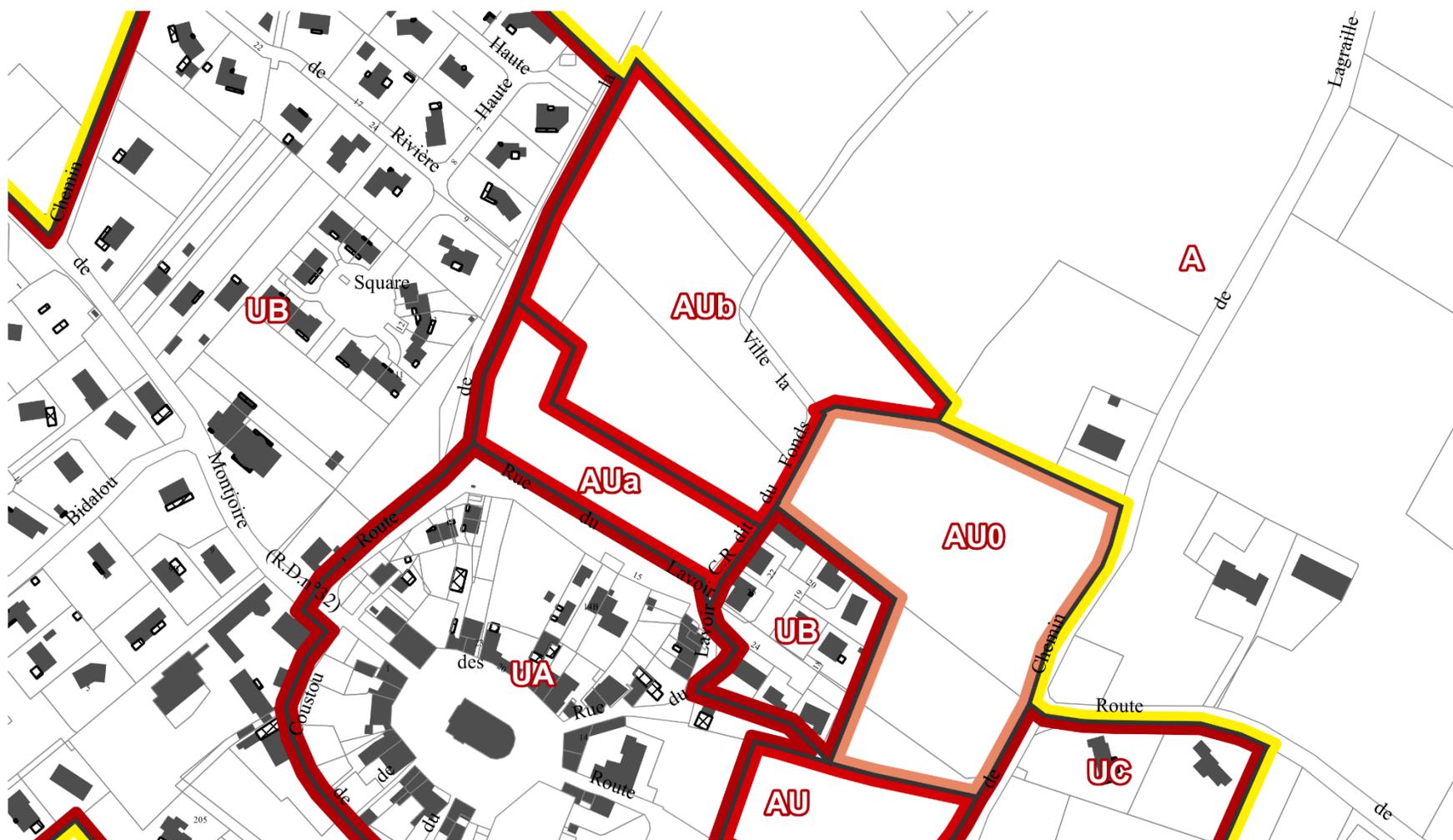


Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

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



Document graphique après 1° modification du PLU



Réalisé par **PAYSAGES** Co-traitant : **SIRE Conseil**
Réalisation par PAYSAGES
Le 22/04/2024



Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

Figure 16 : Règlement graphique, projet de modification, réalisation Paysages



e) 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 phytocénotique, 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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-1PRESENTATION-AU





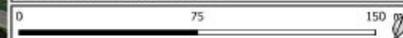
RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Légende

- Zone de projet
- Éléments existants à exploiter ou à conserver**
- Passage existant à exploiter
- Exutoire existant à conserver
- Éléments existants à protéger**
- Arbre existant à protéger dans l'OAAP et/ou au titre du L.151-23 du CU
- Fossé existant à protéger dans l'OAAP
- Zone humide et prairie humide eutrophe à protéger dans l'OAAP
- Bande enherbée à conserver dans l'OAAP
- Bordure de haie à conserver dans l'OAAP
- Roncier à conserver dans l'OAAP
- Parcelle boisée à conserver dans l'OAAP
- Alignement d'arbres à protéger dans l'OAAP et/ou au titre du L.151.19 du CU
- Formation boisée à protéger dans l'OAAP et/ou au titre du L.151-23 du CU et/ou au titre des EBC
- Éléments à créer pour une amplification des services écosystémiques**
- Créer une bande enherbée dans l'OAAP et/ou via un emplacement réservé
- Créer une haie bocagère dans l'OAAP et/ou via un emplacement réservé
- Créer si nécessaire des passages supplémentaires et limiter les franchissements de haie (idéalement un seul franchissement)

Sources utilisées : Mairie de Paulhac, terrain SIRE Conseil 2023 et 2024.

Fond de plan utilisé : Google satellite.



Réalisée par Rejane RENAULD, le 10 janvier 2024.
Vérifiée par Thomas SIRE, le 10 janvier 2024.



Mairie de Paulhac
1 Place des Tilleuls
31380 PAULHAC
05 61 84 25 30
www.paulhac.fr



SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

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 tâche 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

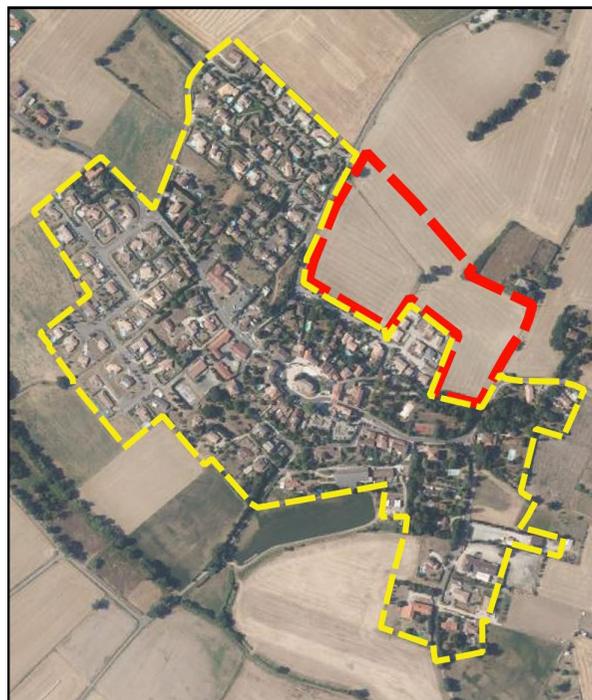
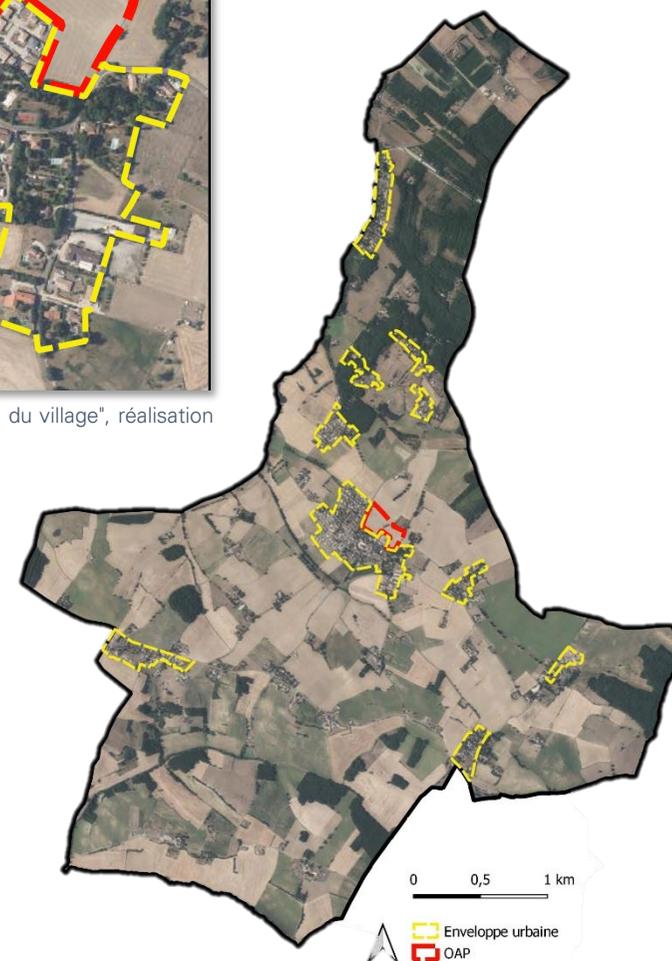


Figure 17 : Localisation de la zone "Nord du village", réalisation Paysages





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.

Suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, l'OAP Nord du village est modifiée à la marge :

- *Ajout de la référence aux prescriptions de la Communauté de Communes concernant les voiries,*
- *Suppression de la notion de « lots libres » au profit de « logements individuels ».*



Le terrain est bordé :

- A l'Ouest par la D32C dite Route de la Forêt reliant notamment le centre-bourg à la forêt de Buzet et plus loin à la D15 reliant Toulouse à Bessières,
- A l'Est par la D32 reliant Montastruc-la-Conseillère à l'échangeur de l'A68 (Toulouse-Albi),
 - Un aménagement du carrefour du Chemin de la Graille est prévu par l'emplacement réservé n°6 pour desservir notamment l'opération et sécuriser son accès.
- Au Sud par la rue du Lavoir menant directement au centre historique du village.

Actuellement, le secteur a une vocation agricole et est déclaré pour la culture du blé tendre d'hiver selon le Registre Parcellaire Graphique de 2022.



Figure 18 : Desserte du site, source : Géoportail

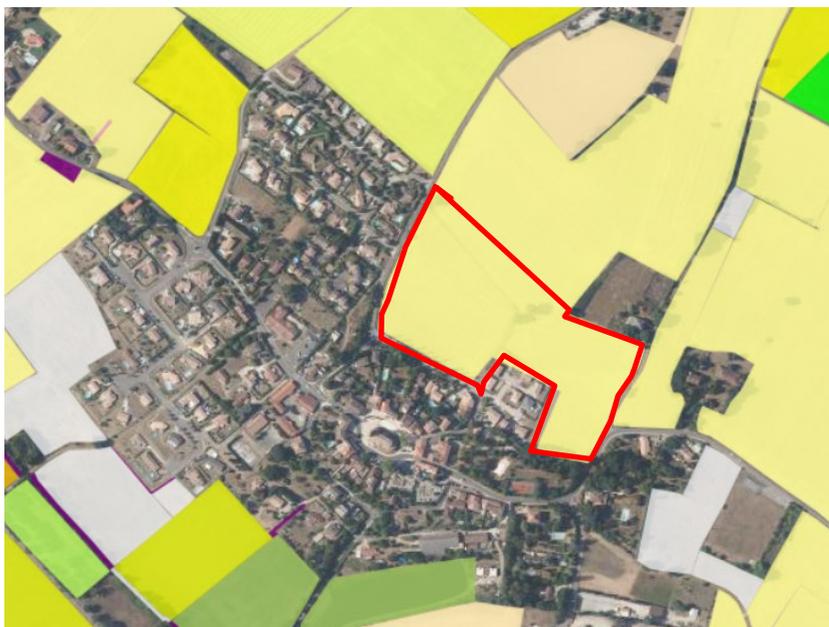
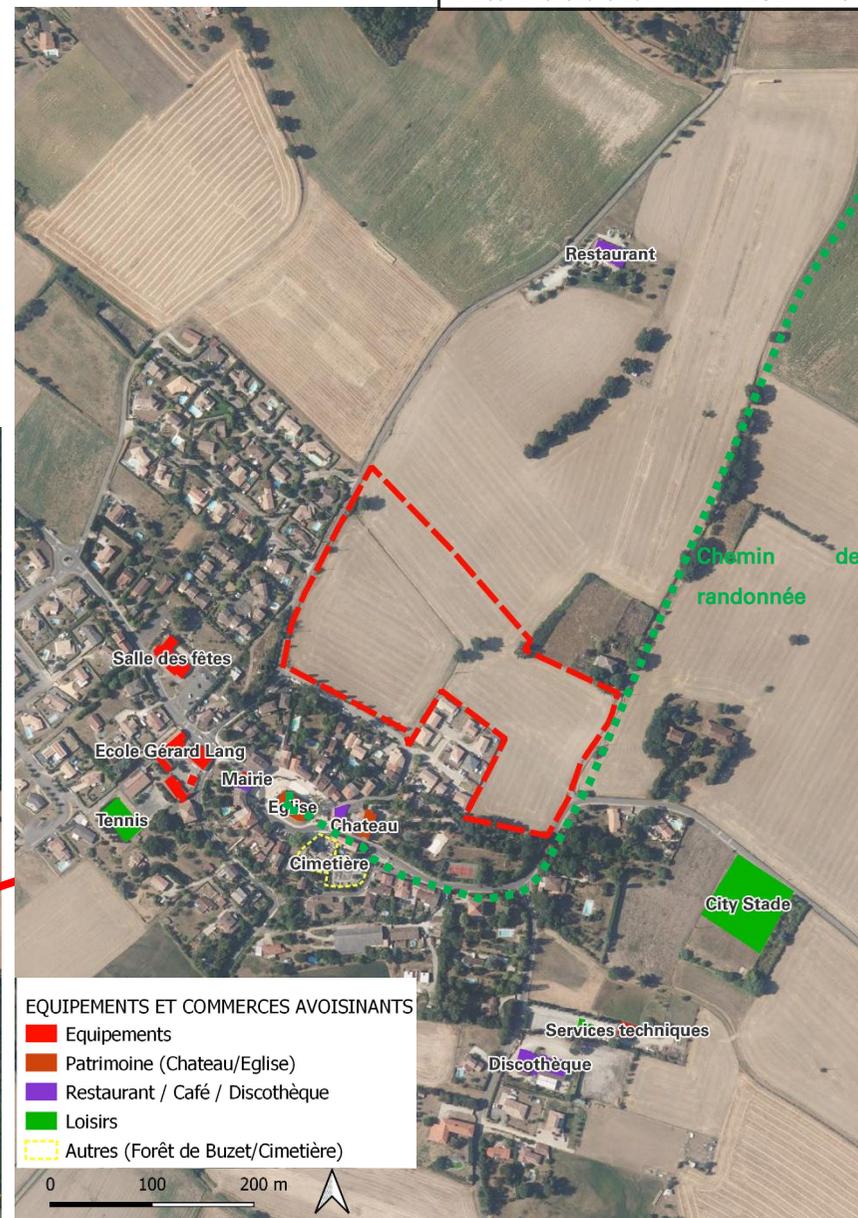
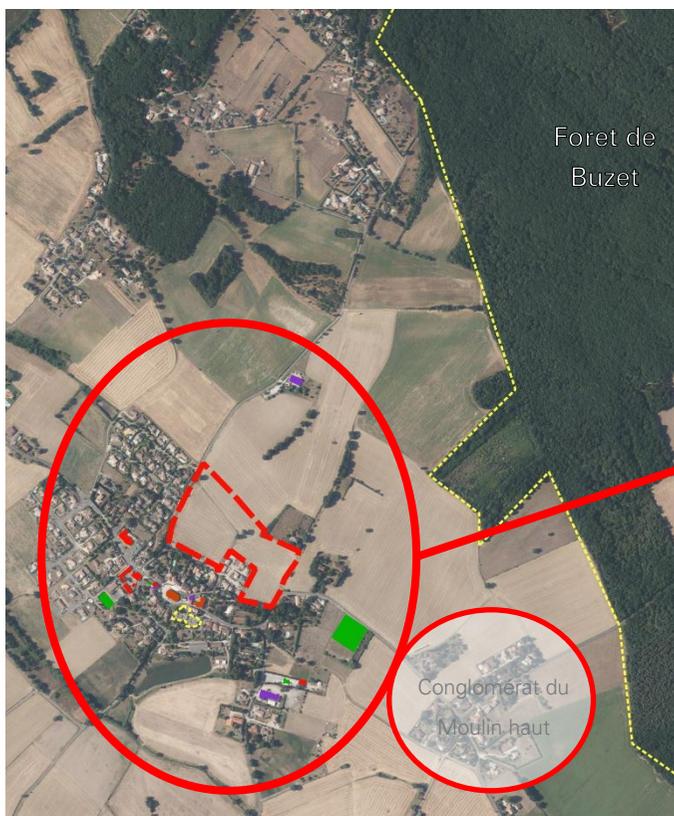


Figure 19 : RPG 2022, source : Géoportail



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:

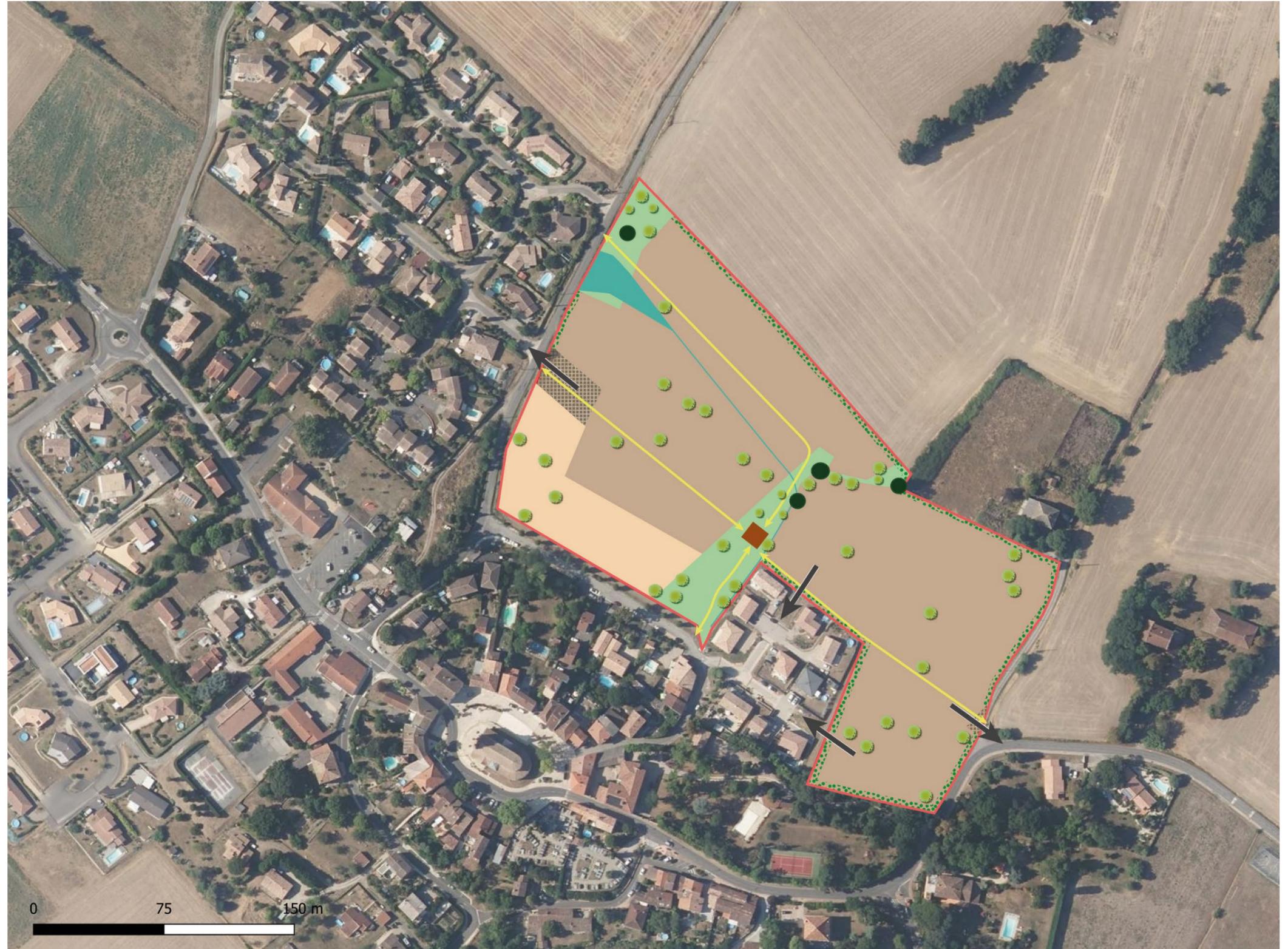
-  Logements collectifs et/ou intermédiaires
-  Logements individuels

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.

TYPLOGIE 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.

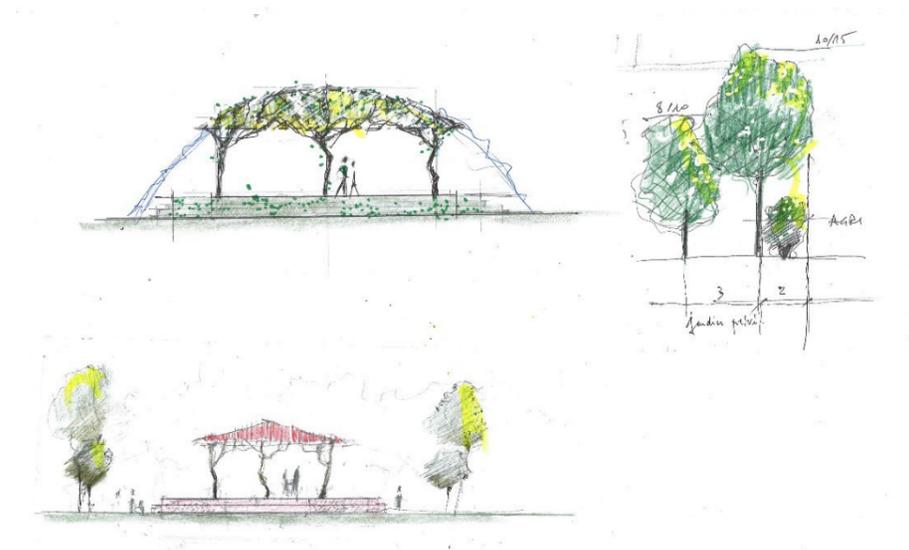


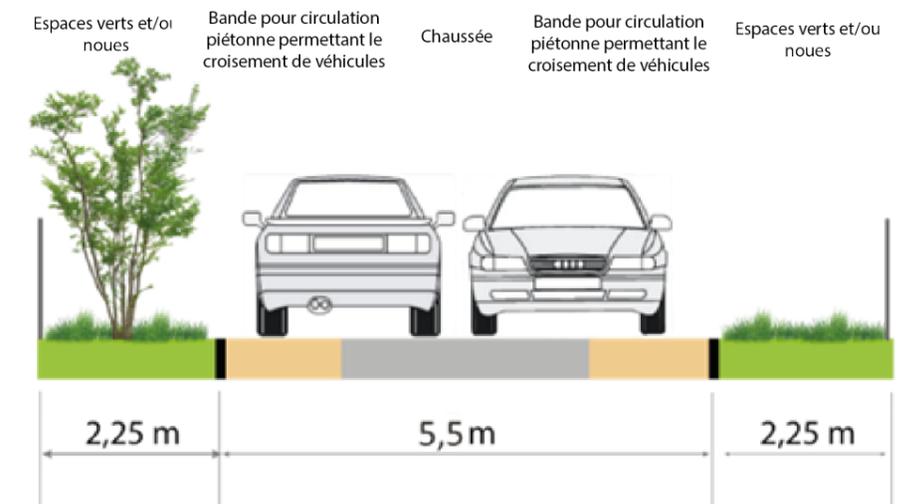
Figure 23 : Source : Desseins de Paysages et photographies Paysages

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. Pour autant les voiries devront répondre aux prescriptions de la Communauté de Communes.



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.



RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Légende

Zone de projet

Éléments existants à exploiter ou à conserver

Passage existant à exploiter

Exutoire existant à conserver

Éléments existants à protéger

Arbre existant à protéger dans l'OAPE et/ou au titre du L.151-23 du CU

Fossé existant à protéger dans l'OAPE

Zone humide et prairie humide eutrophe à protéger dans l'OAPE

Bande enherbée à conserver dans l'OAPE

Bordure de haie à conserver dans l'OAPE

Roncier à conserver dans l'OAPE

Parcelle boisée à conserver dans l'OAPE

Alignement d'arbres à protéger dans l'OAPE et/ou au titre du L.151.19 du CU

Formation boisée à protéger dans l'OAPE et/ou au titre du L.151-23 du CU et/ou au titre des EBC

Éléments à créer pour une amplification des services écosystémiques

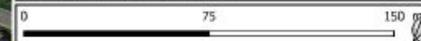
Créer une bande enherbée dans l'OAPE et/ou via un emplacement réservé

Créer une haie bocagère dans l'OAPE et/ou via un emplacement réservé

Créer si nécessaire des passages supplémentaires et limiter les franchissements de haie (idéalement un seul franchissement)

Sources utilisées : Mairie de Paulhac, terrain SIRE Conseil 2023 et 2024.

Fond de plan utilisé : Google satellite.



Réalisée par Reyjade RENAULD, le 10 janvier 2024.
Vérifiée par Thomas SIRE, le 10 janvier 2024.



Mairie de Paulhac
1 Place des Tilluils
31380 PAULHAC
05 61 84 25 30
www.paulhac.fr



SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

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

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

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.* »

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^{er} 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  Co-traitant  Réalisé par PAYSAGES
Le 04/03/20234

0 100 200 m




Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

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

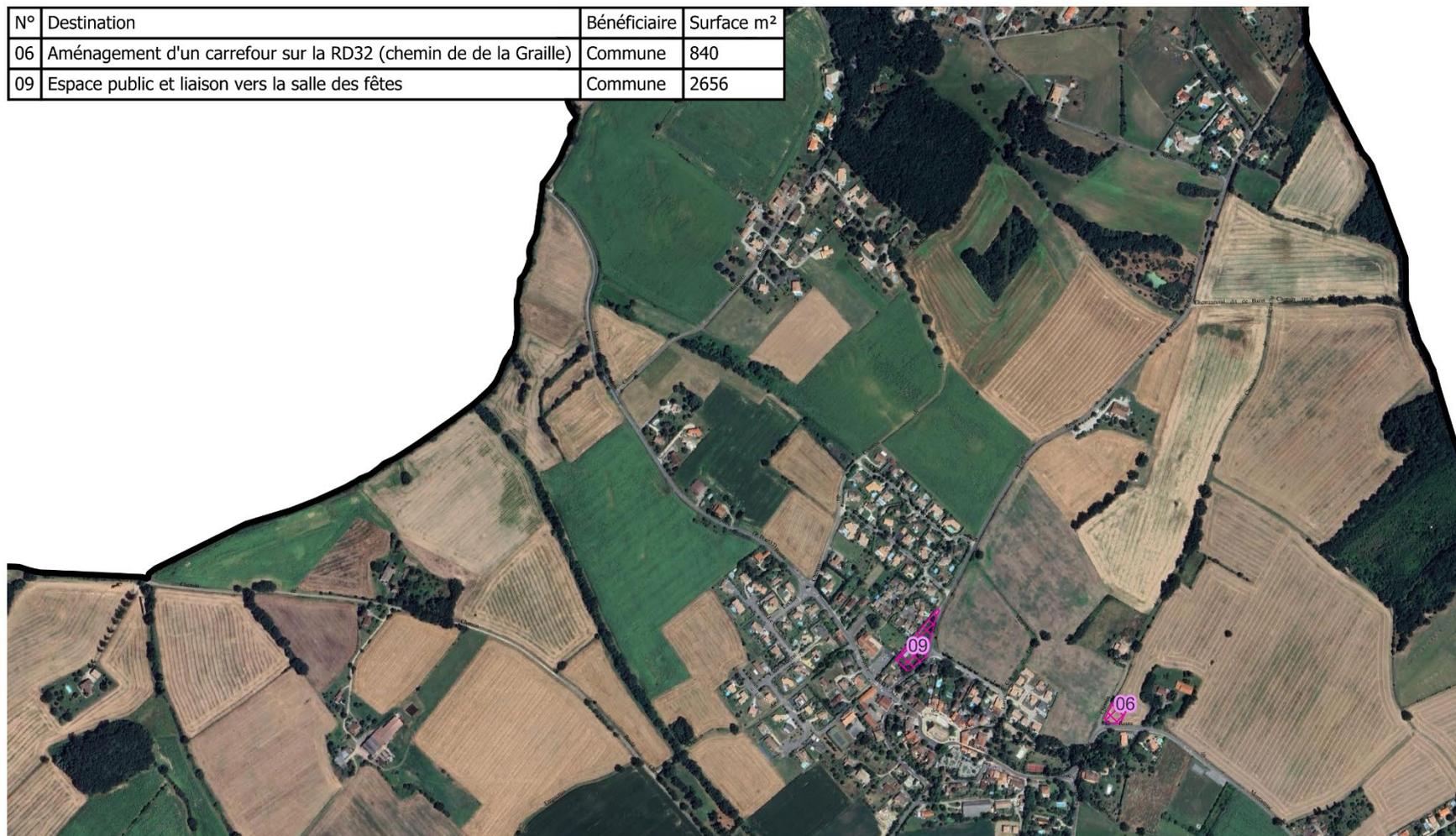


Document graphique après 1° modification du PLU

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.*

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le

ID : 031-213104078-20241217-1PRESENTATION-AU





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.

Suite aux retours des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, il est en plus précisé dans le règlement écrit que les réseaux doivent être présents en capacité suffisante. Plusieurs habitants se sont saisis de l'enquête publique pour exprimer leurs projets de changements de destination de bâtiments en zone agricole, ainsi le règlement graphique est modifié pour intégrer ces demandes, des photographies sont également ajoutées.

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 initialement qu'un ancien bâtiment agricole au lieu-dit-Lapeyre puisse muter, *l'enquête publique a permis au futur propriétaire des lieux d'exprimer son projet plus en détail et de cibler les bâtis ayant vocation à muter. L'identification du bâti initialement ciblé est modifiée car mal positionné, un hangar est également ajouté.*

Lieu	N° parcelle
Lieu-dit Lapeyre	D0237
Description du bâti	
Ancienne étable, état correct	

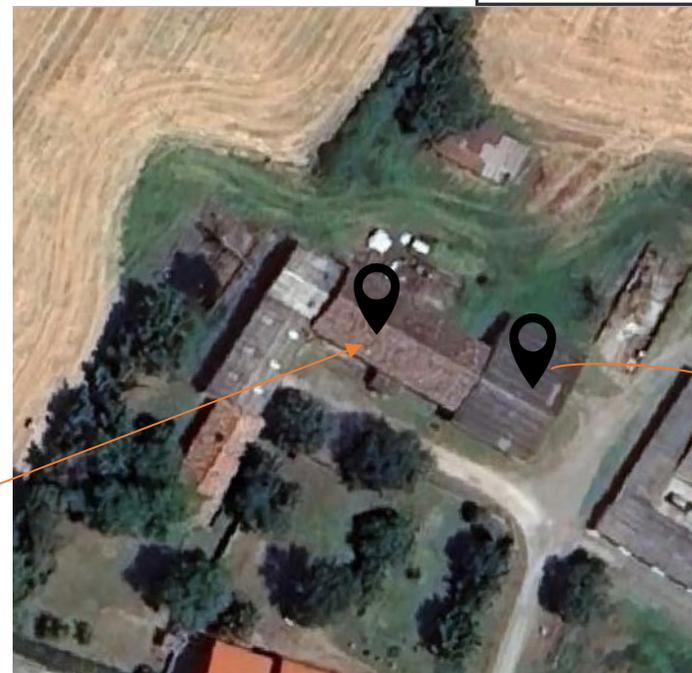


Figure 27 : Localisation du bâtiment identifié au titre du changement de destination

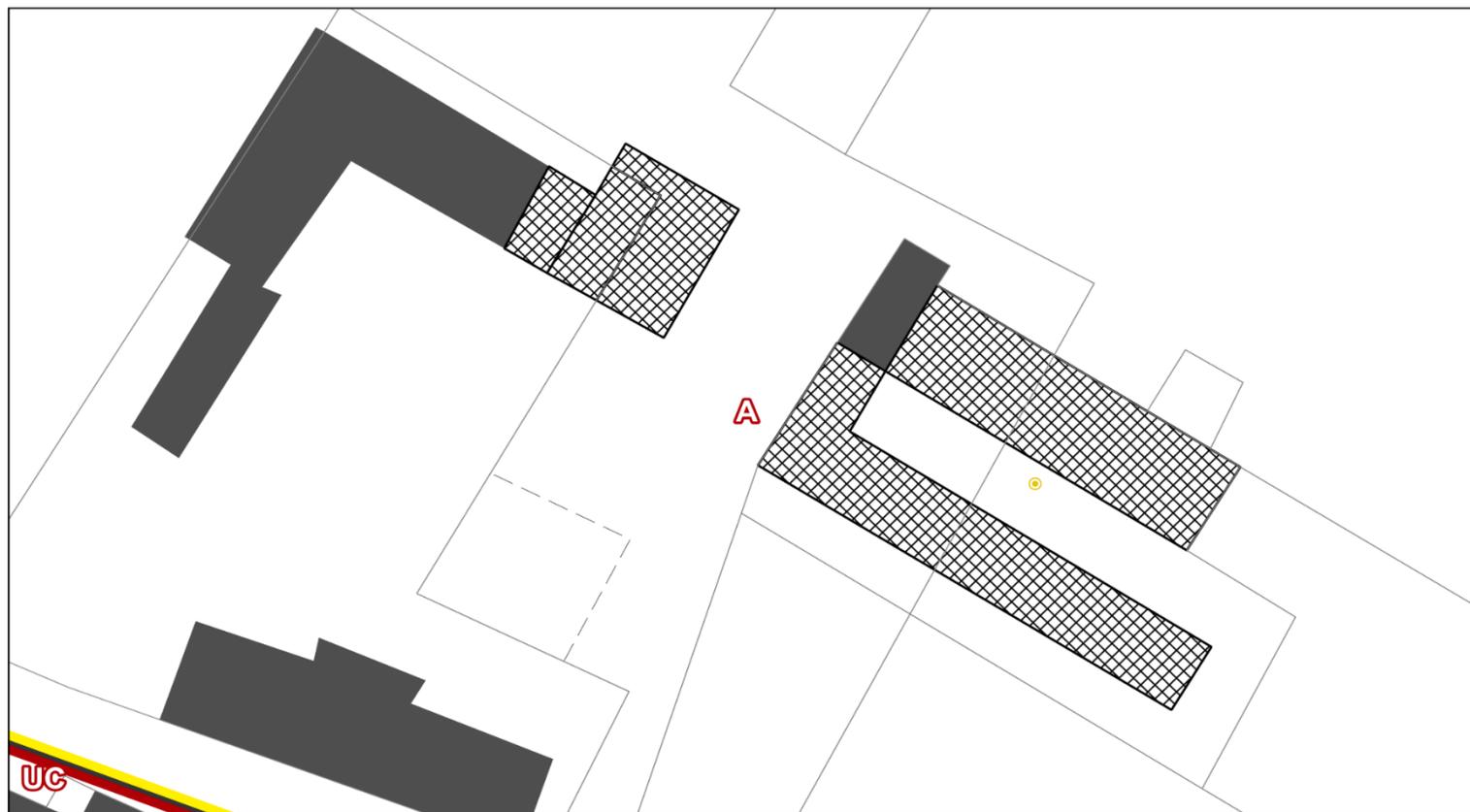
Lieu	N° parcelle
Lieu-dit Lapeyre	D0237/D0422
Description du bâti	
Hangar, état correct	





Le règlement graphique est modifié comme suit.

Document graphique avant 1^{er} modification du PLU



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

0 10 20 m



Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

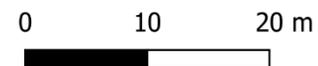
Figure 28 : Zonage avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



Document graphique après 1° modification du PLU



Réalisé par Co-traitant : Réalisé par PAYSAGES
Le 05/12/2024



Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

Figure 29 : Zonage projet de modification, réalisation Paysages



Suite à une autre demande lors de l'enquête publique à laquelle la commune a donné une suite favorable, un hangar agricole est identifié.



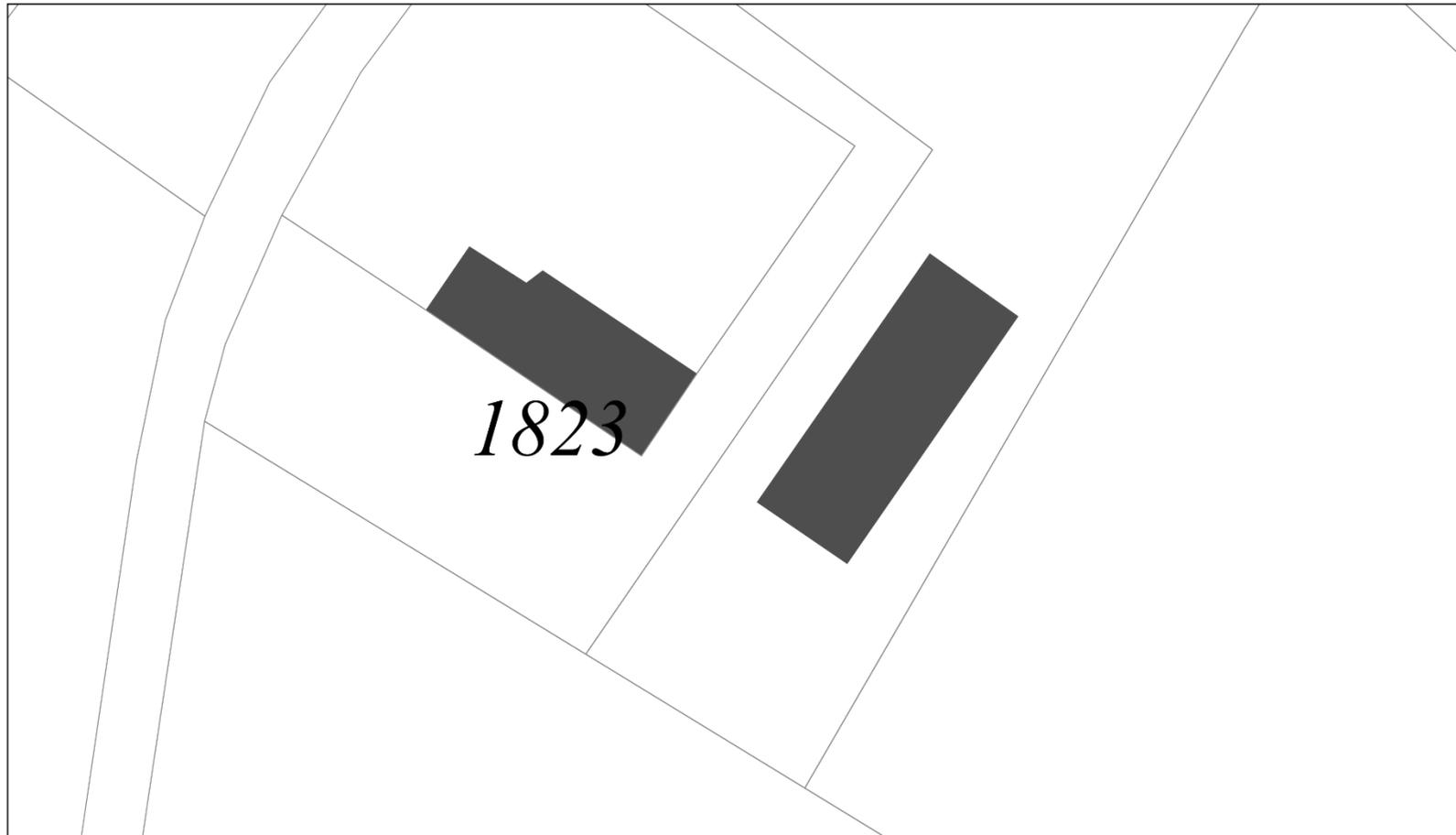
Lieu	N° parcelle
Lieu-dit La Tuilerie	A1704
Description du bâti	
Hangar agricole, état correct	





Le règlement graphique est modifié comme suit.

Document graphique avant 1^{er} modification du PLU



Réalisé par  Co-traitant  Réalisé par PAYSAGES
Le 05/12/2023

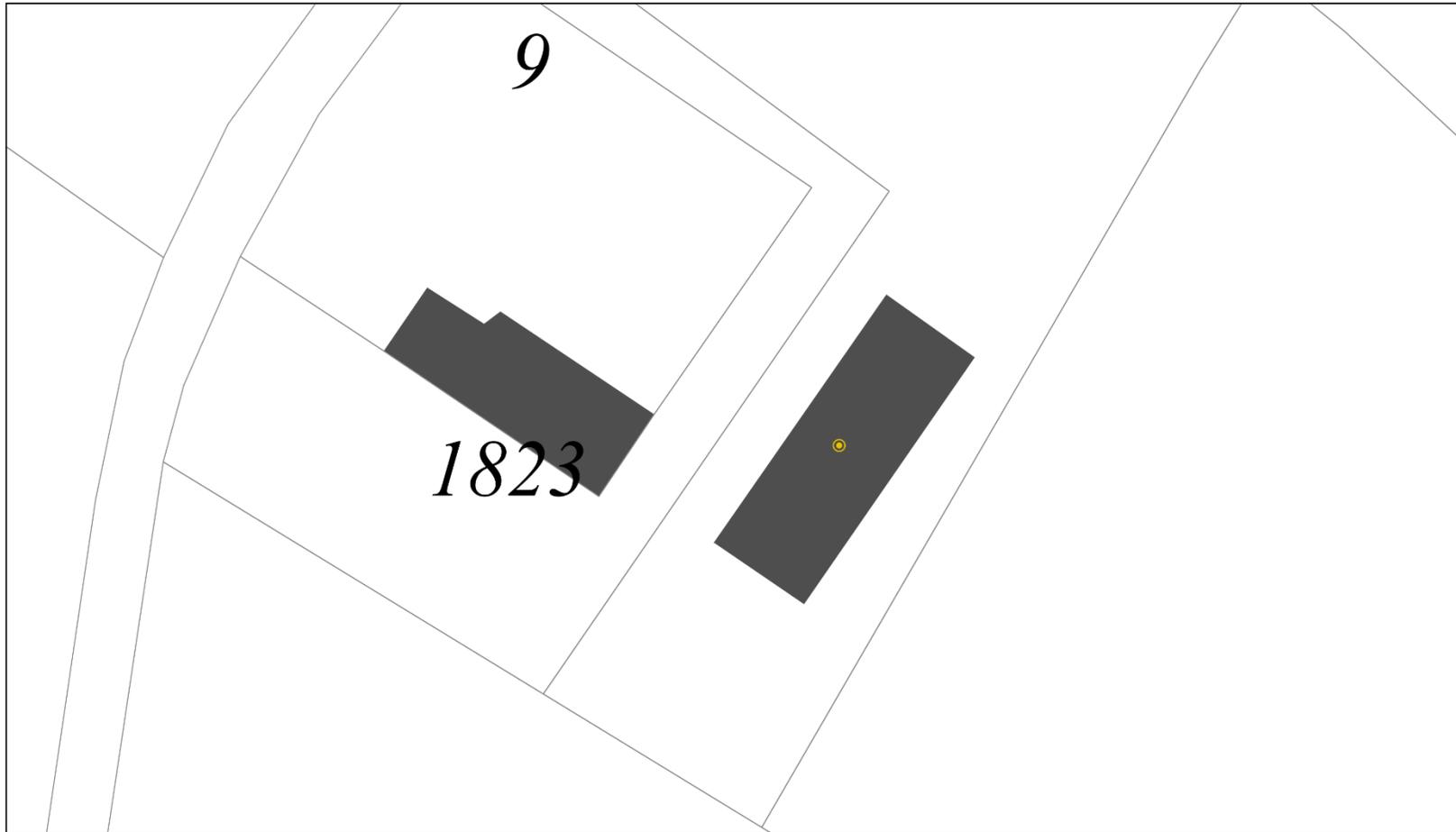


Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

Figure 30 : Zonage avant modification, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



Document graphique après 1^{er} modification du PLU



Réalisé par  Co-traitant :  Réalisé par PAYSAGES
Le 05/12/2024

0 10 20 m



 Cadastre : PCI vecteur format
Edigeo millesime 07/2023

Figure 31 : 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

1. Rappel des objectifs

Confère partie « III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU ».

2. Evolutions dans le PLU

La traduction de ces évolutions est opérée sur l'ensemble des pièces réglementaires à savoir le règlement écrit, le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3. Paysage et patrimoine

Le principal objet de la procédure, à savoir l'ouverture de la zone Nord du village et la création d'une OAP aura un impact sur le paysage qu'il convient de gérer par le biais de divers principes paysagers, notamment le maintien des arbres existants et le traitement des lisières au contact de la zone agricole. Plus largement, et par le biais également du règlement écrit, il s'agit de veiller à intégrer le projet dans son environnement.

4. Richesses écologiques

Le pré diagnostic écologique sur le site de l'OAP Nord du village a permis d'identifier différentes recommandations environnementales qu'il conviendra de veiller à intégrer dans le projet ; ce principe est indiqué dans l'OAP citée.

5. Gestion de la ressource en eau

La modification permettant l'ouverture d'une partie de la zone AU fermée jusqu'à présent est en lien avec l'augmentation programmée de la charge de la STEP.

6. Climat et énergie

La modification n'a pas d'interaction directe sur le climat et l'énergie, l'incidence de la procédure sera neutre sur ce volet.

7. Risques et nuisances

Le projet n'aggraver pas les risques, n'en provoquera pas de nouveaux.