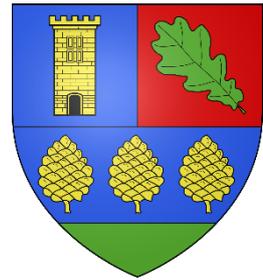


**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE PINS-JUSTARET**



**P.L.U.**

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

*DOSSIER APPROUVE*

1. Notice explicative

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le :  
09.11.2022

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**1**



I.	<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
1.	Le document de planification en vigueur .....	3
2.	Cadre législatif .....	3
II.	<b>Le contexte communal</b> .....	<b>4</b>
1.	L'influence de la métropole toulousaine .....	4
2.	La dynamique démographique .....	5
3.	Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine .....	6
4.	Le PLH du Muretain Agglo .....	8
III.	<b>Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU</b>	<b>9</b>
1.	Redéfinir la zone d'habitat de Malrivière .....	10
2.	Adaptation des règles d'implantations des zones AU pour harmoniser le bâti des futures opérations .....	21
3.	Redéfinir le phasage de l'ouverture des zones AU .....	23
4.	L'évolution des emplacements réservés .....	24
5.	Fermeture à l'urbanisation de plusieurs parcelles .....	27
	.....	27
6.	Diverses adaptations du règlement écrit.....	32

## I. Préambule

### 1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pins-Justaret est en vigueur depuis le 25 février 2020.

### 2. Cadre législatif

Par délibération en date du 01/07/2020 et par arrêté du 29/09/2021, le conseil municipal a prescrit la première modification de son PLU avec pour objectif de :

- Redéfinir la zone d'habitat de Malrivière en retranscrivant l'étude urbaine réalisée sur ce secteur dans une OAP et en adaptant le règlement écrit. Le souhait est également d'élargir la vocation de la zone à un usage de services,
- Redéfinir le phasage de l'ouverture des zones AU,
- Encourager la mixité sociale en modifiant le seuil de déclenchement de réalisation de logements sociaux
- Refermer à l'urbanisation la partie sud du secteur de Longuebrune,
- Revoir les règles d'implantations des zones AU pour harmoniser le bâti des futures opérations,
- Rectifier une erreur de rédaction du règlement reproduite dans les zones UA, Ub, A et N,
- Modifier l'emplacement réservé n°11,
- Revoir les règles d'emprise au sol pour permettre une meilleure intégration des opérations de renouvellement urbain dans le tissu existant tout en s'assurant de la faisabilité des extensions et aménagements,

- Permettre l'élargissement du trottoir sur une partie de l'Avenue de Toulouse.

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 par la commune de Pins-Justaret répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

## II. Le contexte communal

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

Située à 20 minutes de la capitale régionale, Pins-Justaret est pleinement intégrée à la couronne périurbaine du pôle Toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la présence de la RD 820, ancienne route nationale qui reliait Paris à l'Espagne.

Ainsi, par son positionnement, la commune a historiquement bénéficié de cette desserte structurante et de la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Elle est aujourd'hui incluse dans l'aire urbaine, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

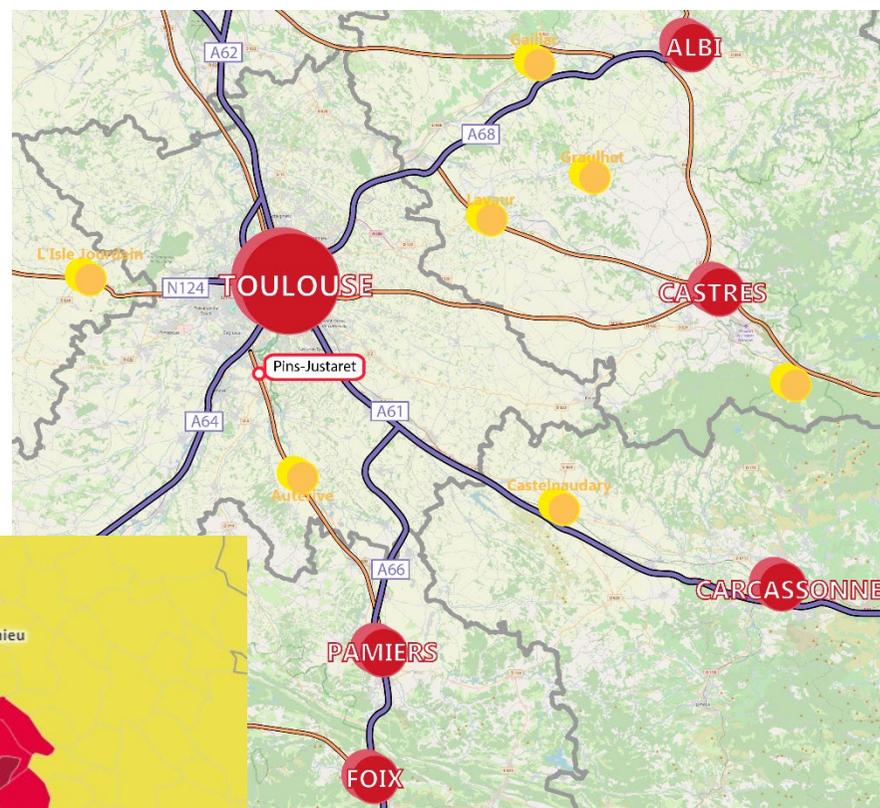


Figure 1 : localisation du territoire, Réalisation : Paysages



Figure 2 : Zonage des typologies communales en 2020, source : Géoclip

## 2. La dynamique démographique

Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée à partir de 1975 qui a accompagné l'accueil de plus de 3 000 habitants.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces, puis couplée au renouvellement naturel. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire depuis la fin des années 1960.

Depuis 2007, l'attractivité communale marque le pas. Le renouvellement naturel seul ne parvient pas à maintenir la population.

Ainsi la croissance communale a 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, néanmoins depuis 2007, la commune connaît une perte de vitesse qui lui fait perdre des habitants.

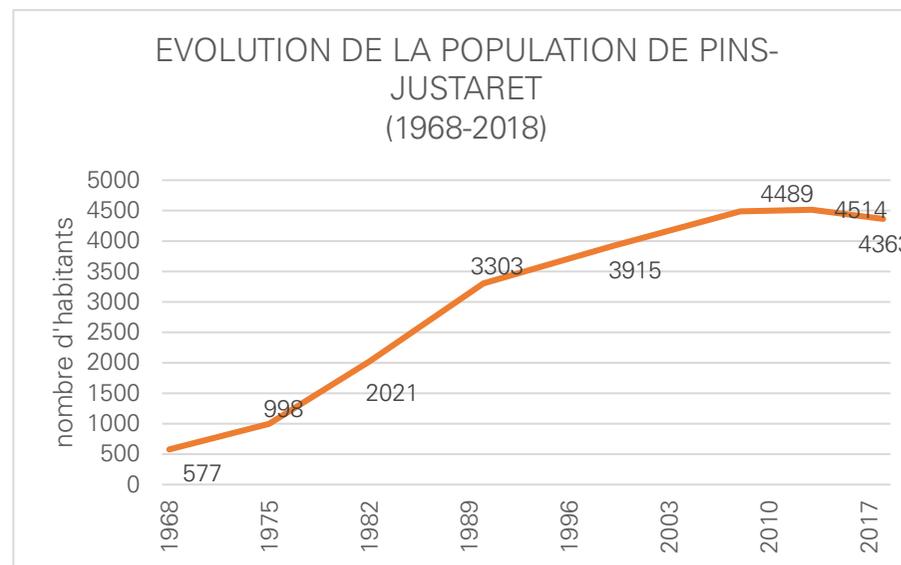


Figure 3 : Evolution de la population de Pins-Justaret, source : INSEE, réalisation Paysages

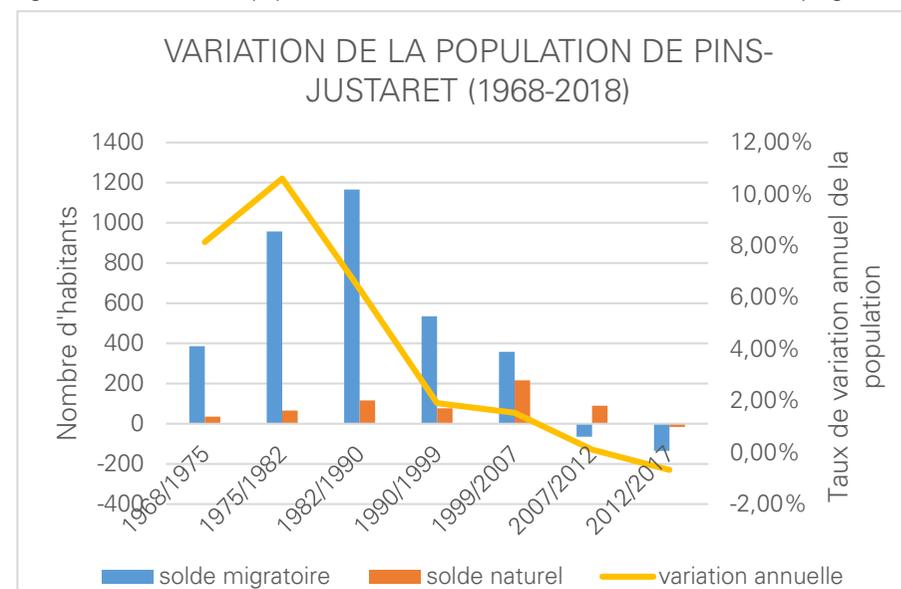


Figure 4 : Variation annuelle de la population à Pins-Justaret entre 1968 et 2018, source : INSEE, réalisation Paysages

### 3. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine est un document de planification élaboré à l'échelle de 113 communes de l'aire urbaine toulousaine soit 1 200 km<sup>2</sup> de surface qui réunit 964 000 habitants. Le premier Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine a été approuvé par le Comité syndical du SMEAT le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 27 avril 2017. Il est, depuis janvier 2018, en cours de révision.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD. Le DOO s'appuie sur 4 grands principes :

- Maitriser l'urbanisation,
- Polariser le développement,
- Relier les territoires,
- Piloter le projet.

Dans ce cadre, le PLU de Pins-Justaret doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune. Ces dernières sont établies à l'horizon d'une dizaine d'années. Ainsi, toutes les prescriptions et orientations du SCoT sont envisagées à horizon 2030. Par conséquent, les objectifs définis dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) devront être atteints à cette date.

Pins-Justaret est identifiée par le SCoT comme un pôle de services. A titre d'exemple plusieurs prescriptions et recommandations s'appliquent sur la commune :

- Selon les prescriptions 48, 49 et 63, la commune dispose d'un potentiel d'extension de six pixels au T0 du SCoT.
- La recommandation 71 préconise les densités suivantes :
  - 55 individus à l'hectare,
  - 15 logements à l'hectare,
  - 10 emplois à l'hectare.

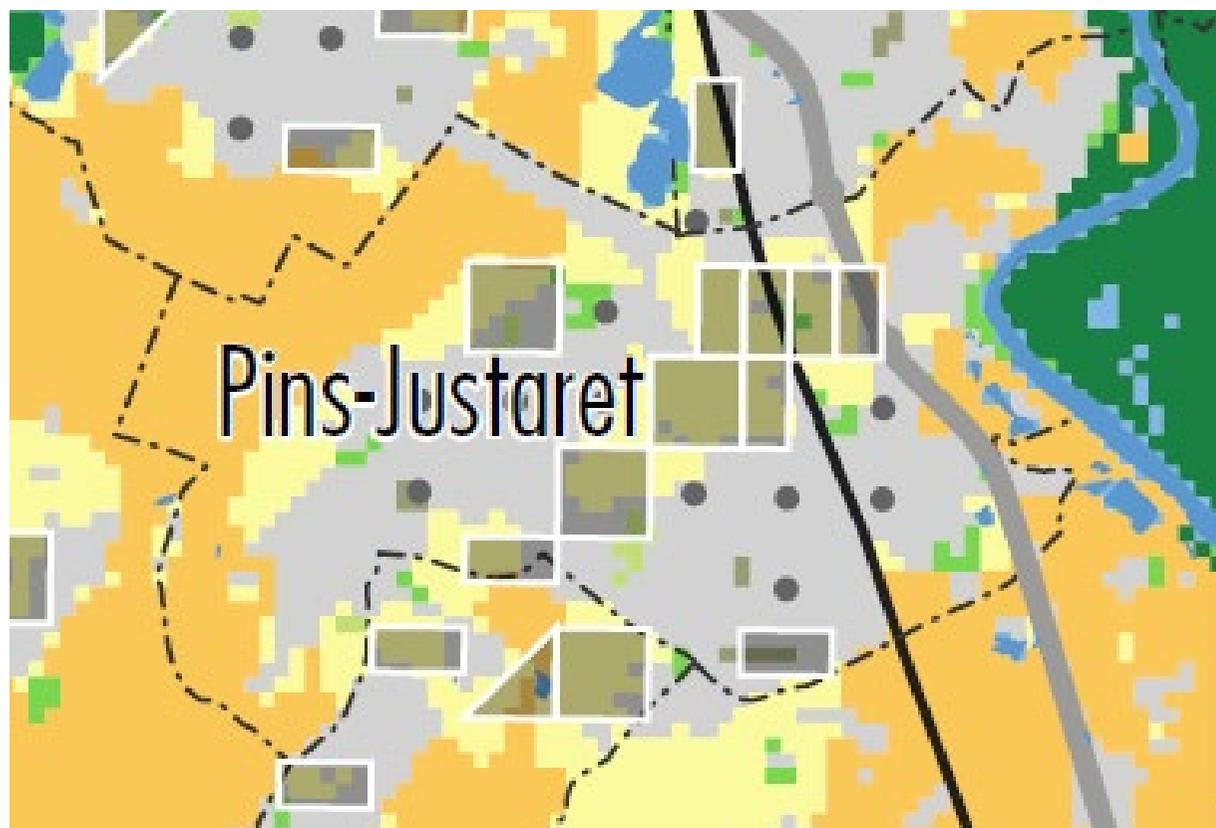


Figure 5 : Extrait de l'affiche issue de la première révision du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, source : SCoT

## 4. Le PLH du Muretain Agglo

Le Muretain Agglo possède un Programme Local Habitat pour la période 2022-2027.

Celui-ci fixe des objectifs pour l'ensemble des 26 communes de l'agglomération, notamment sur la commune de Pins-Justaret :

- 390 logements sur la période 2022-2027,
- Soit 65 nouveaux logements par an,
- 2 568 résidences principales sont ainsi attendues sur la commune au 31 décembre 2027.

### Objectif de production de logements du PLH 2022-2027

sur l'ensemble de la durée du PLH  
soit par année

Objectifs du PLH 2022-2027	Nombre de résidences principales attendues au 31 décembre 2027
390	2 568
65	

### DONT OBJECTIFS POUR LLS

sur l'ensemble de la durée du PLH  
soit par année

Nombre de LLS attendus fin 2027  
Soit taux de LLS fin 2027

Pour atteindre 20% de LLS fin 2027	Si 35% de LLS dans la production (dont 5% de PSLA) + 5% de conversion du parc privé
188	156
31,3	26,0
532	484
20,7%	18,8%

Figure 6 : Extrait du PLH du Muretain pour les objectifs attendus sur la commune de Pins-Justaret, source : PLH du Muretain

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

Dans le cadre de la 1ère modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du 29/09/2021 :

- Redéfinir la zone d'habitat de Malrivière en retranscrivant l'étude urbaine réalisée sur ce secteur dans une OAP et en adaptant le règlement écrit. Le souhait est également d'élargir la vocation de la zone à un usage de services,
- Redéfinir le phasage de l'ouverture des zones AU,
- Encourager la mixité sociale en modifiant le seuil de déclenchement de réalisation de logements sociaux
- Refermer à l'urbanisation la partie sud du secteur de Longuebrune,
- Revoir les règles d'implantations des zones AU pour harmoniser le bâti des futures opérations,
- Rectifier une erreur de rédaction du règlement reproduite dans les zone UA, Ub, A et N,
- Modifier l'emplacement réservé n°11,
- Revoir les règles d'emprise au sol pour permettre une meilleure intégration des opérations de renouvellement urbain dans le tissu existant tout en s'assurant de la faisabilité des extensions et aménagements,
- Permettre l'élargissement du trottoir sur une partie de l'Avenue de Toulouse.

## 1. Redéfinir la zone d'habitat de Malrivière

### L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur de Malrivière situé au Nord de la commune sur une superficie d'environ 9 ha est l'un des trois secteurs d'extension de la commune à vocation de l'habitat (cf figure n°7 et n°8).

Situé en zone à urbaniser du PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP ne correspond pas aux attendus de la nouvelle municipalité en termes de qualité urbaine, de programmation, de densité ou encore de localisation des espaces publics (cf figure n°10).

Une étude spécifique a été réalisée sur le secteur de Malrivière par le bureau d'études Turbines afin de retravailler le projet selon les attendus de la municipalité. La réalisation d'une nouvelle OAP sur ce secteur s'appuie ainsi sur les résultats issus de cette étude (cf figure n°11). Également, la transmission du dossier aux personnes publiques associées ainsi qu'en enquête publique a fait émerger des modifications sur le projet présenté.



Figure 7 : Périmètre et localisation de l'OAP de Malrivière, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages



Figure 8 : Photographie du Nord du site, source : Google Street View

Le secteur de Malrivière est de surface plane. En effet, du Nord au Sud, une pente moyenne de 2% est identifiée et d'Ouest en Est, celle-ci est de 1%.

Cette topographie n'engendre aucune incidence sur le futur projet envisagé sur le secteur.

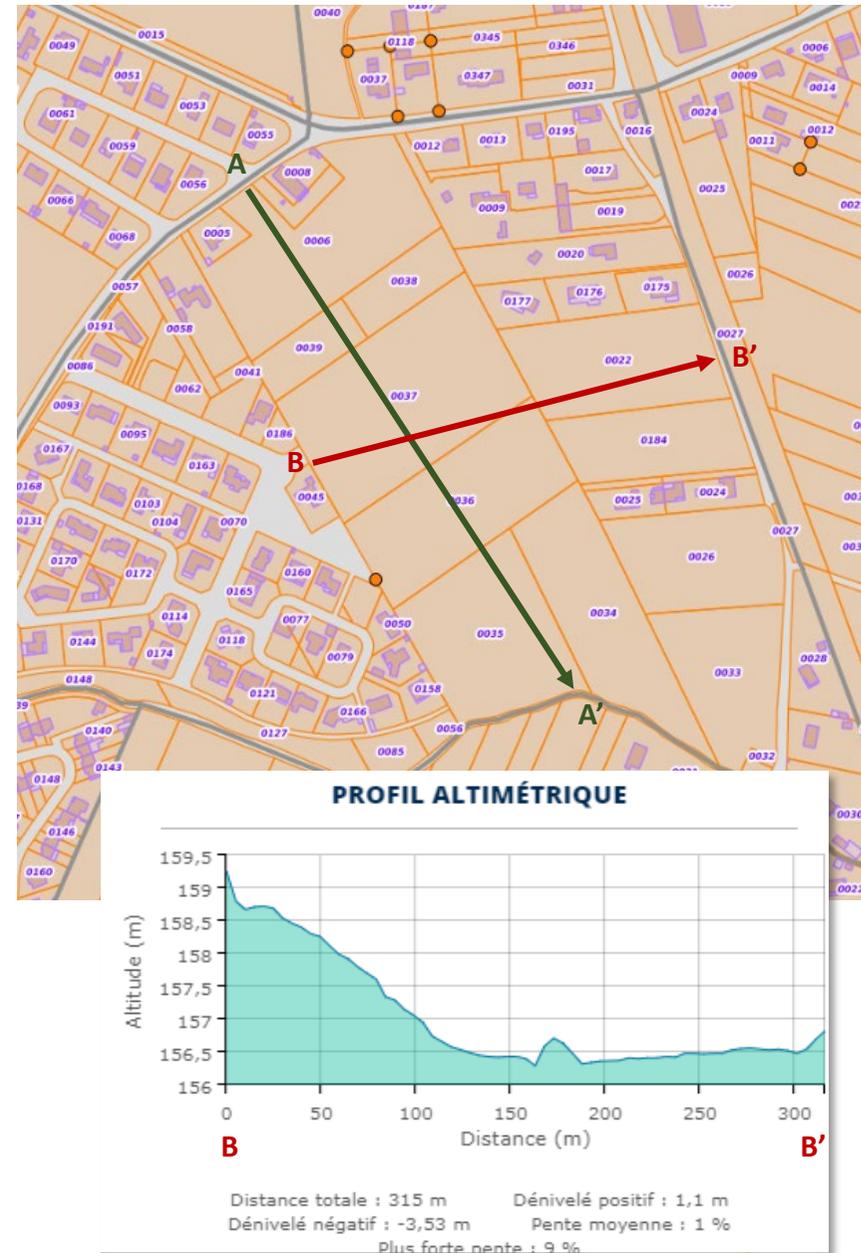
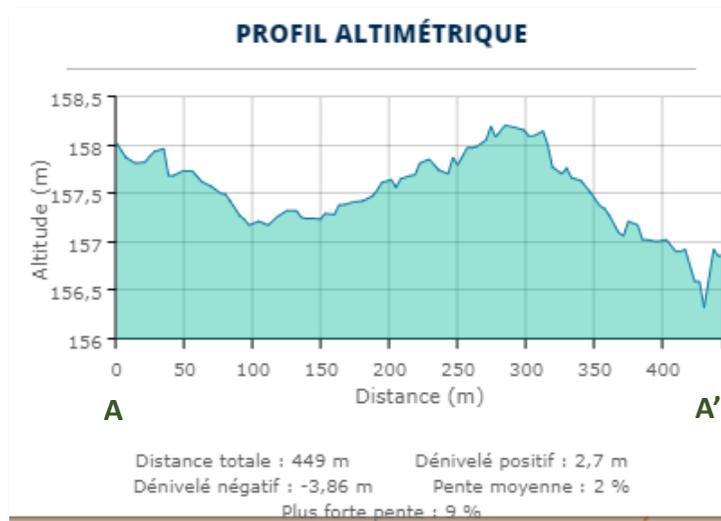


Figure 9 : Profil altimétrique de la zone de Malrivière, source : Géoportail, réalisation Paysages



**Légende**

- Habitat collectif jusqu'en R+2
- Habitat individuel et/ou mitoyen dense en RDC et/ou R+1
- Habitat individuel et/ou mitoyen de densité moyenne en RDC et/ou R+1



**Légende**

- Continuités arborées à créer
- Voie primaire (A/A')
- Voie secondaire (B/B')
- Voie tertiaire (C/C')
- Voie modes doux (D/D')
- Intersection avec la RD56 à aménager



**Légende**

- Centralité à créer

Figure 10 : OAP avant modification sur la thématique du logement, des voiries et des espaces publics, source : PLU en vigueur



La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du quartier des Malrivière s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Maîtriser l'évolution d'un foncier stratégique identifié parmi les trois secteurs d'extension de la commune,
- Le maillage du nouveau quartier avec notamment la création d'un itinéraire piéton vers le centre du village et à terme vers la gare,
- L'aménagement d'un quartier mixte, agréable à vivre et à pratiquer,
- Le traitement des transitions urbaines et des coutures avec les quartiers avoisinants par un échelonnement de la densité,
- L'aménagement de plusieurs espaces publics favorisant la rencontre entre habitants et constituant des lieux de respiration dans la densité,
- L'accueil d'équipements (collectif et médico-social) pour offrir une mixité de fonctions au secteur et lui donner son appellation de quartier.

Le projet retenu par les élus s'appuie principalement sur la constitution d'un quartier maillé avec le reste de la commune, composé d'une diversité de typologies d'habitat afin de répondre aux besoins de différents publics.

Il est notamment attendu sur le quartier :

- ✓ Une mixité de typologie d'habitat : collectif, intermédiaire et individuel,
- ✓ Le traitement des transitions urbaines avec le milieu naturel par une végétalisation des limites de l'opération limitrophes au ruisseau du Hautmont,

- ✓ Le maillage de l'opération avec les quartiers avoisinants pour permettre une intégration réussie du quartier au reste de la ville.

La desserte du site est assurée par la D56 appelée Avenue de Toulouse, le maillage piéton/cycle attendu sur l'opération se connectera à cet axe permettant de rejoindre le cœur de village en quelques minutes.

Au final, il est attendu sur ce site de 9,3 ha, 250 nouveaux logements.

Les principales modifications de l'OAP suite aux observations des PPA et des requêtes issues de l'enquête publique portent sur les points suivants :

- Élargissement de l'espace vert au sud du projet le long du Hautmont pour préserver les réseaux identifiés. La zone de collectif sera donc uniquement positionnée d'un côté de la voie
- La répartition du phasage est en conséquence modifiée pour tenir compte d'une modification de la répartition entre les différents types de logements ; 125 logements seront ainsi prévus sur chaque phase soit 250 logements
- Les 2 secteurs de constructions prévus à l'Est du projet, de part et d'autre de la bande de logements existants, sont modifiés au profit d'une autre répartition
- Déplacement de l'îlot de construction de logements intermédiaires pour assurer la continuité du bâti individuel en transition avec le bâti existant
- Intégration d'une lisière végétale en transition avec les propriétés bâties existantes
- Limitation des accès côté chemin de Malrivière aux seuls cheminements doux
- La connexion sécurisée à prévoir avec l'avenue de Toulouse au nord de l'OAP sera positionnée plus près du croisement

existant. La position des logements intermédiaires sera modifiée au profit d'un espace vert.

**Aménagements attendus :**

- Habitat individuel : 15 à 30 logts/ha
- Habitat intermédiaire : 20 à 30 logts/ha
- Habitat collectif : 50 à 100 logts/ha
- Voie principale (voie A)
- Voies secondaires (voie B)
- Voie de connexion
- Cheminement doux (emplacement à titre indicatif)
- Espaces publics (emplacement à titre indicatif)
- Lisière végétale à créer
- Equipement collectif (emplacement à titre indicatif)
- Equipement médico-social (emplacement à titre indicatif)
- Phasage du projet
- Périmètre du projet

**Programmation :**

Phase 1 : 125 logements

Phase 2 : 125 logements



Figure 12 : OAP modifiée, réalisation Paysages

- Zoom sur les modifications apportées :



Déplacement de l'îlot de construction de logements intermédiaires pour assurer la continuité du bâti individuel en transition avec le bâti existant

La connexion sécurisée à prévoir avec l'avenue de Toulouse au nord de l'OAP sera positionnée plus près du croisement existant. La position des logements intermédiaires sera modifiée au profit d'un espace vert.

Intégration d'une lisière végétale en transition avec les propriétés bâties existantes

Limitation des accès côté chemin de Malrivière aux seuls cheminements doux

Les 2 secteurs de constructions prévus à l'Est du projet, de part et d'autre de la bande de logements existants, sont modifiés au profit d'une autre répartition

Élargissement de l'espace vert au sud du projet le long du Haumont pour préserver les réseaux identifiés. La zone de collectif sera donc uniquement positionnée d'un côté de la voie

## Prescriptions d'aménagement

Le profil de voirie coconstruit par la commune et la communauté d'agglomération du Muretain a été spécifiquement adapté au projet attendu sur la zone.

Ainsi, plusieurs typologies de voies existent au regard du rôle qu'elles jouent dans le quartier et du trafic attendu à terme, à savoir :

- Une voie principale (cf figure n°13) composée de :
  - ✓ 2 voies de circulation de 3 mètres afin de permettre le double sens de circulation,
  - ✓ 2 bandes de stationnement de 2,5 mètres de large, alternants places de stationnements et arbres,
  - ✓ 2 trottoirs de 2 mètres de large,
  - ✓ Une piste cyclable à double sens de circulation.
- Une voie secondaire (cf figure n°14) composée de :
  - ✓ Une voie de circulation de 3,5 mètres,
  - ✓ Une bande de stationnement de 2,5 mètres de large alternant places de stationnements et arbres,
  - ✓ Un trottoir de 2 mètres de large,
- Une voie de connexion :
  - ✓ Elle devra se raccorder au rond-point de la rue du Languedoc par une voie à sens unique entrant dans le nouveau quartier Malrivièrre, de 3,5 mètres, bordée d'un trottoir de 2 mètres et compatible avec la voie existante dans le lotissement du Haumont.

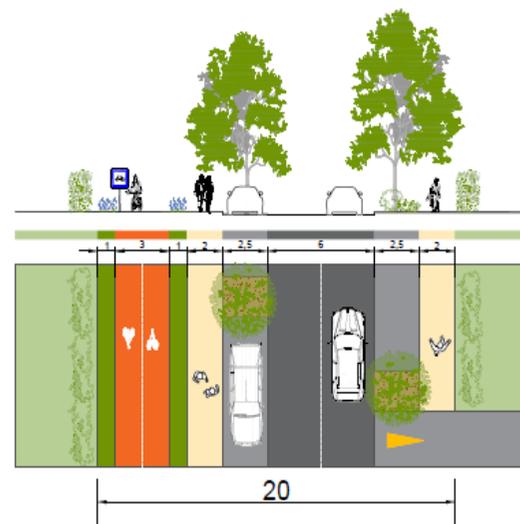


Figure 13 : Coupe voirie principale (A)

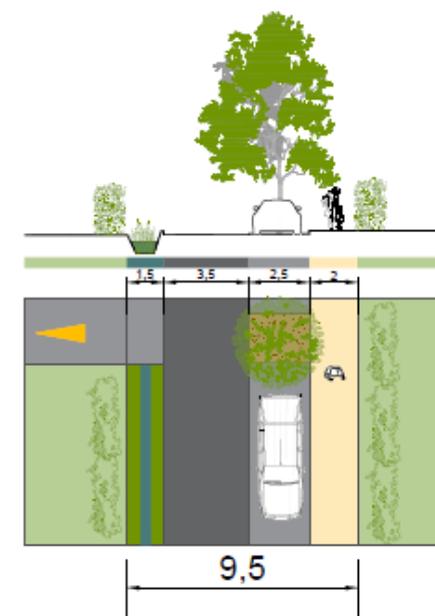


Figure 14 : Coupe voirie secondaire (B)

## TYPE D'HABITAT

~~Un front bâti pour dessiner la perspective vers les côtes du Lauragais~~ Une entrée de quartier marquée :

Suite aux remarques issues de l'enquête publique, l'entrée du site sera majoritairement couverte par un équipement médico-social, complété d'un espace vert.

~~Depuis la RD56, l'entrée du secteur sera marquée en grande partie par la présence d'un équipement médico-social, un espace vert pour parfaire l'entrée du site. par un front bâti de maisons mitoyennes en RDC et/ou R+1 afin de dessiner la perspective vers les côtes du Lauragais au loin.~~

*L'équipement marquera également l'entrée dans la zone en appelant à une vitesse de circulation adaptée.*

Une densité moyenne compatible avec les orientations du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine :

~~Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine préconise une densité de 15 logements par hectare. Par un mécanisme de déplacement de pixel, la densité a été augmentée, passant à 30 logements/hectares de 15 à 100 logements/hectares selon le type d'habitat soit un potentiel de 300-250 logements.~~

Suite à une remarque de la DDT lors de la consultation des PPA, est précisé que la répartition des financements des logements sociaux devra être compatible avec les objectifs du PLH. L'OP est modifiée comme suit :

Une intégration des logements sociaux :

Le projet intégrera un taux minimum de 30% de logements sociaux (en nombre de logements), en location, dans l'individuel et dans le collectif ainsi que 5 à 10% de logement sociaux en accession.

La répartition des financements sera compatible avec les objectifs formulés dans le PLH.

*De l'habitat individuel en R+1 :*

*De l'habitat individuel sera présent principalement aux franges du projet. Celui-ci pourra prendre 3 formes :*

~~———— De l'habitat individuel en rez-de-chaussée~~

~~———— De l'habitat individuel en R+1~~

~~———— De l'habitat individuel mitoyen en RDC et/ou R+1~~

~~Pour ce type d'habitat, l'emprise au sol par rapport à la parcelle finale pourra varier entre 30 et 40% de l'unité foncière. Elle sera de 30% au contact direct des limites du corridor écologique, au Sud du projet.~~

~~L'implantation est préconisée le long des voies afin de maintenir une distance avec les habitations existantes et avec la voie de chemin de fer sur la limite Est du projet.~~

*L'habitat individuel pourra être isolé sur la parcelle ou mitoyens (par façade ou garage).*

*De l'habitat intermédiaire jusqu'en R+2 :*

*Le logement intermédiaire sera groupé par une façade mitoyenne.*

### **QUALITE ARCHITECTURALE**

*Le bâti devra s'intégrer dans le tissu urbain existant situé à proximité (notamment en termes de hauteur et de volume de la construction) et reprendre autant que possible les codes architecturaux locaux.*

*L'implantation des nouvelles constructions permettra de les mettre à distance des habitations existantes en les positionnant à proximité des voies à créer, ~~avec un jardin sur l'arrière de la parcelle. Cela contribuera également à créer un front de rue.~~*

### **ESPACES PUBLICS**

*Les voies de desserte secondaire et tertiaire seront traitées de manière à encourager aux sociabilités. Ils pourront ainsi être vécus comme des espaces publics, ~~notamment les voies tertiaires.~~*

*La végétation jouera un rôle majeur dans l'invitation à l'appropriation de l'espace par les usagers. ~~Enfin, il est préconisé de créer un espace ouvert en cœur d'îlot afin de constituer une centralité.~~*

Suite aux observations des PPA, des précisions sont apportées concernant le stationnement.

**Stationnement** : Le stationnement sera prévu sur les parties privatives pour l'habitat individuel et collectif, de préférence en rez-de-chaussée sur les espaces accessibles depuis la rue. Des emplacements seront toutefois présents sur les parties collectives afin de permettre le stationnement des visiteurs. Les espaces de stationnement aériens devront également être traités avec une surface perméable à l'eau.

Suite à la consultation des PPA, la DDT a rappelé les observations du Contrôle de légalité lors de la révision du PLU en vigueur, à savoir, ajouter à

la rédaction des OAP des zones AU les règles d'assainissement et d'implantations prévues au règlement écrit.

Ainsi, cet ajout est fait sur les OAP de La Vignasse, Figaredes et Malrivère (habitat).

Implantation des constructions

***IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*** Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

#### **Règles générales :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU RESEAU HYDRAULIQUE**

Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés identifiés sur les pièces graphiques du règlement depuis le haut des berges.

Desserte par les réseaux

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **Eaux pluviales, irrigation et drainage :**

Se reporter à l'annexe 4 « Assainissement pluvial ».

Les dispositifs de rétention nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales provenant des voies et des espaces communs ainsi que des lots créés sont à la charge exclusive de l'aménageur.

### **Règlement écrit**

Le règlement en vigueur n'autorise pas les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle. L'OAP modifiée prévoit l'accueil d'un équipement collectif lié au quartier, comme une maison de santé, il convient

donc d'autoriser dans la zone les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

Le règlement est ainsi modifié afin d'autoriser en zone AU les activités de services où s'effectuent l'accueil de clientèle.

## **2. Adaptation des règles d'implantations des zones AU pour harmoniser le bâti des futures opérations**

Le règlement écrit en zone AU du PLU en vigueur renvoie aux dispositions de l'OAP concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'à l'implantation par rapport aux limites séparatives, néanmoins, les OAP ne précisent pas ces éléments.

Afin de répondre favorablement à la remarque du contrôle de légalité suite à l'approbation du PLU, et pour homogénéiser une règle précise sur l'ensemble des zones à urbaniser facilitant la compréhension et l'instruction des attentes de la collectivité, les modifications suivantes sont apportées :

### **ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

*Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.*

### *1. Règles générales :*

*Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.*

#### 2.1.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~*Se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.*~~

*Les constructions et installations peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.*

*Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.*

### 3. Redéfinir le phasage de l'ouverture des zones AU

En lien avec l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *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* » et suite à la demande du contrôle de légalité de la révision du PLU de Pins-Justaret, la commune a souhaité redéfinir l'échéancier prévisionnel de ses zones à urbaniser.

L'échéancier est modifié comme suit en s'appuyant sur une estimation du nombre de logements attendus sur chacun de ces secteurs :

- **Phase 1** : Le secteur Figaredes en cours d'aménagement : **2021-2023** – environ 64 logements attendus.
- **Phase 2** : La Vignasse moitié Est : **2022-2024** – environ 96 logements.
- **Phase 3** : Malrivière phase 1 : **2022-2025** – environ 125 logements.
- **Phase 4** : Malrivière phase 2 : **2025-2028** – environ 125 logements.
- **Phase 5** : La Vignasse moitié Ouest : **2026-2029** – environ 80 logements.

La répartition du nombre de logements pour la phase 1 et 2 de l'OAP de Malrivière est modifiée afin de répondre aux requêtes de l'enquête publique.

#### Compatibilité avec le PLH du Muretain

L'objectif de production de logement retenu au PLH est de 65 lgts/an soit 390 logements sur la période 2022-2027.

Selon nos estimations, le nombre de logements produits entre 2022 et 2027 en zone AU est estimé à environ 355 logements.

Le delta entre les objectifs de production attendus et le phasage modifié répond aux projets en densification dans les zones urbaines.

La redéfinition du phasage à l'ouverture des zones AU est ainsi compatible avec le PLH.

## 4. L'évolution des emplacements réservés

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés qui doivent évoluer pour différentes motivations :

- La suppression de l'ER 11 initialement prévu pour l'aménagement des RD4, RD 56 et RD 820 dont le bénéficiaire est le Conseil Départemental pour une superficie de 83 525 m<sup>2</sup> (cf figure n°17 et 18) :
  - Le Conseil Départemental a demandé la suppression de cet emplacement réservé.
  - Dans le cadre de la consultation des PPA, le Conseil Départemental est revenu sur sa décision initiale et souhaite finalement conserver l'ER 11 en modifiant légèrement son tracé (cf figure n°18), la partie Sud est ainsi supprimée.
- L'élargissement du trottoir sur une partie de l'Avenue de Toulouse afin de permettre l'aménagement de circulations douces (cf figure n°15 et n°16),
  - En effet, le trottoir de la première partie de l'Avenue de Toulouse laisse peu de place à la circulation piétonne en raison de son étroitesse et de la présence d'obstacles, notamment d'arbres et de mats d'éclairage.

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



Figure 15 : Extrait du zonage applicable

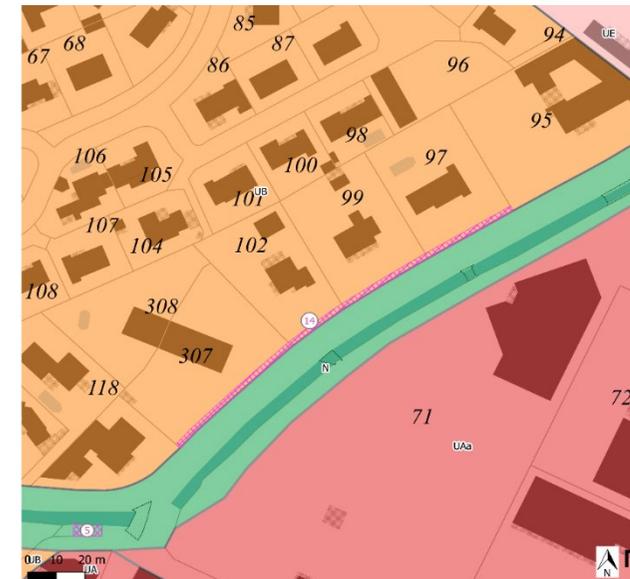


Figure 16 : Extrait du zonage modifié

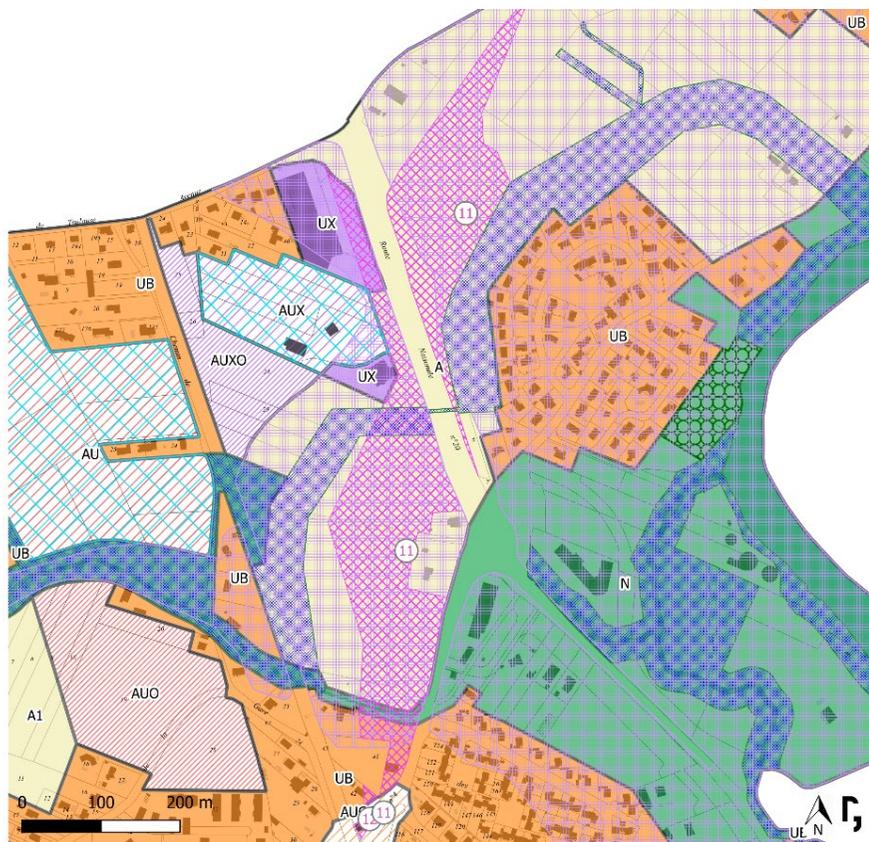


Figure 17 : Extrait du zonage applicable

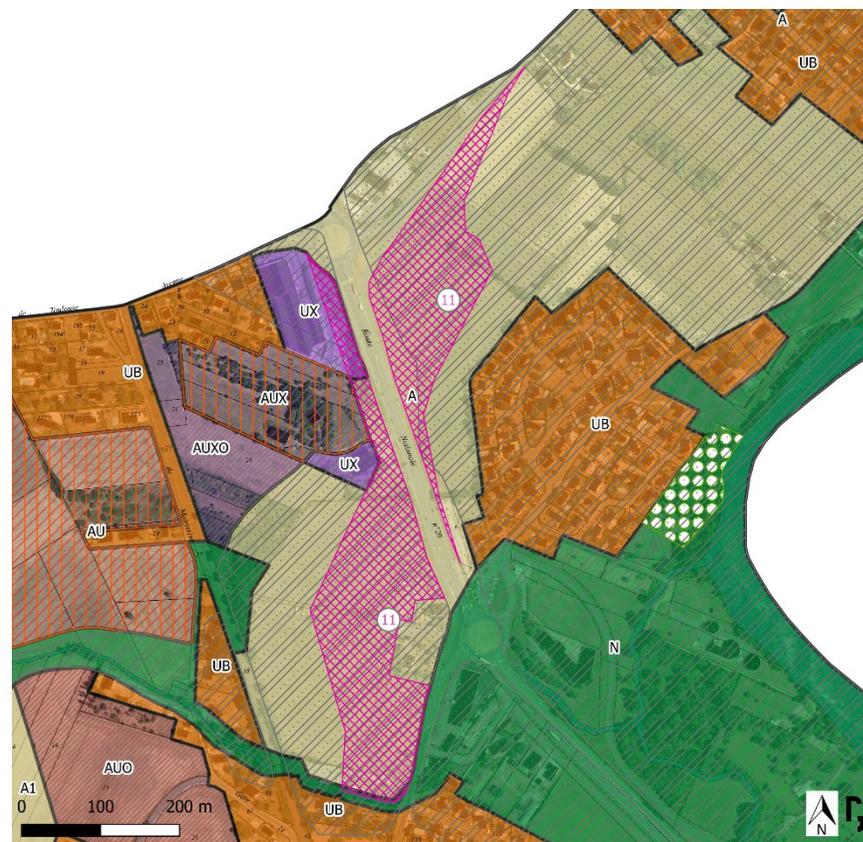


Figure 18 : Extrait du zonage modifié

Tableau des emplacements réservés avant modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
01	Emplacement réservé No1 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	501
01	Emplacement réservé No1 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	872
02	Emplacement réservé No2 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	1018
03	Emplacement réservé No3 : Réalisation d'équipements sportifs	Commune	39479
04	Emplacement réservé No4 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	574
05	Emplacement réservé No5 : Aménagement d'un carrefour	Commune	43
06	Emplacement réservé No6 : Extension de la salle des fêtes	Commune	358
07	Emplacement réservé No7 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	6857
08	Emplacement réservé No8 : Réalisation de la gendarmerie	Commune	6310
09	Emplacement réservé No9 : Aménagement de l'impasse Despérat	Commune	115
10	Emplacement réservé No10 : Aménagement de l'avenue de Pinsaguel	Commune	49
11	Emplacement réservé No11 : Aménagement des RD4, RD56 et RD820	Conseil Départemental	231
11	Emplacement réservé No11 : Aménagement des RD4, RD56 et RD820	Conseil Départemental	50535
11	Emplacement réservé No11 : Aménagement des RD4, RD56 et RD820	Conseil Départemental	30501
12	Emplacement réservé No12 : Aménagement de la gare	Le Muretain Agglo	5149
12	Emplacement réservé No12 : Aménagement de la gare	Le Muretain Agglo	30696
12	Emplacement réservé No12 : Aménagement de la gare	Le Muretain Agglo	376
13	Emplacement réservé No13 : Aménagement d'un cheminement autour de l'église	Commune	160

Tableau des emplacements réservés après modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
01	Emplacement réservé No1 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	501
01	Emplacement réservé No1 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	872
02	Emplacement réservé No2 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	1018
03	Emplacement réservé No3 : Réalisation d'équipements sportifs	Commune	39479
04	Emplacement réservé No4 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	574
05	Emplacement réservé No5 : Aménagement d'un carrefour	Commune	43
06	Emplacement réservé No6 : Extension de la salle des fêtes	Commune	358
07	Emplacement réservé No7 : Aménagement d'un cheminement modes doux	Commune	6857
08	Emplacement réservé No8 : Réalisation de la gendarmerie	Commune	6311
09	Emplacement réservé No9 : Aménagement de l'impasse Despérat	Commune	115
10	Emplacement réservé No10 : Aménagement de l'avenue de Pinsaguel	Commune	49
11	Emplacement réservé No11 : Aménagement des RD4, RD56 et RD820	Conseil Départemental	30501
11	Emplacement réservé No11 : Aménagement des RD4, RD56 et RD820	Conseil Départemental	46316
12	Emplacement réservé No12 : Aménagement de la gare	Le Muretain Agglo	5149
12	Emplacement réservé No12 : Aménagement de la gare	Le Muretain Agglo	30696
12	Emplacement réservé No12 : Aménagement de la gare	Le Muretain Agglo	376
13	Emplacement réservé No13 : Aménagement d'un cheminement autour de l'église	Commune	160
14	Emplacement réservé No14 : Elargissement du trottoir pour l'aménagement de circulations douces	Commune	292

## 5. Fermeture à l'urbanisation de plusieurs parcelles

Au titre du contrôle de légalité dans le cadre de la révision du PLU de Pins-Justaret en 2020, le Préfet a mis en évidence un point de légalité sur la zone UB de Longuebrune. En effet « cette zone, sur une superficie d'environ 1 ha, comporte une zone non bâtie conséquente. Bien que le transfert d'un demi-pixel ait été effectué pour régulariser cette opération, il n'en demeure pas moins que cette zone était classée en zone Agricole auparavant. Cette opération constitue donc une extension d'urbanisation qui n'est pas justifiée et donc non nécessaire »<sup>1</sup>. Afin de répondre à cette remarque, la commune

a souhaité fermer à l'urbanisation plusieurs parcelles du secteur de Longuebrune en les transférant en zone Agricole.

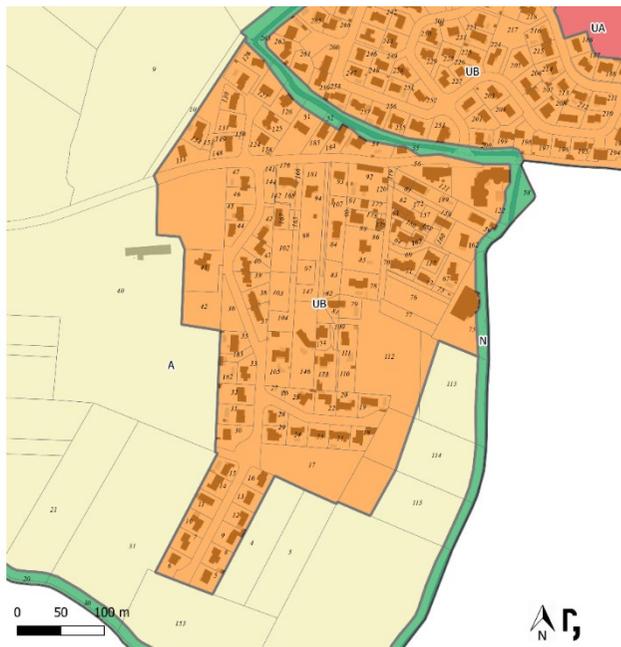


Figure 19 : Extrait du zonage applicable

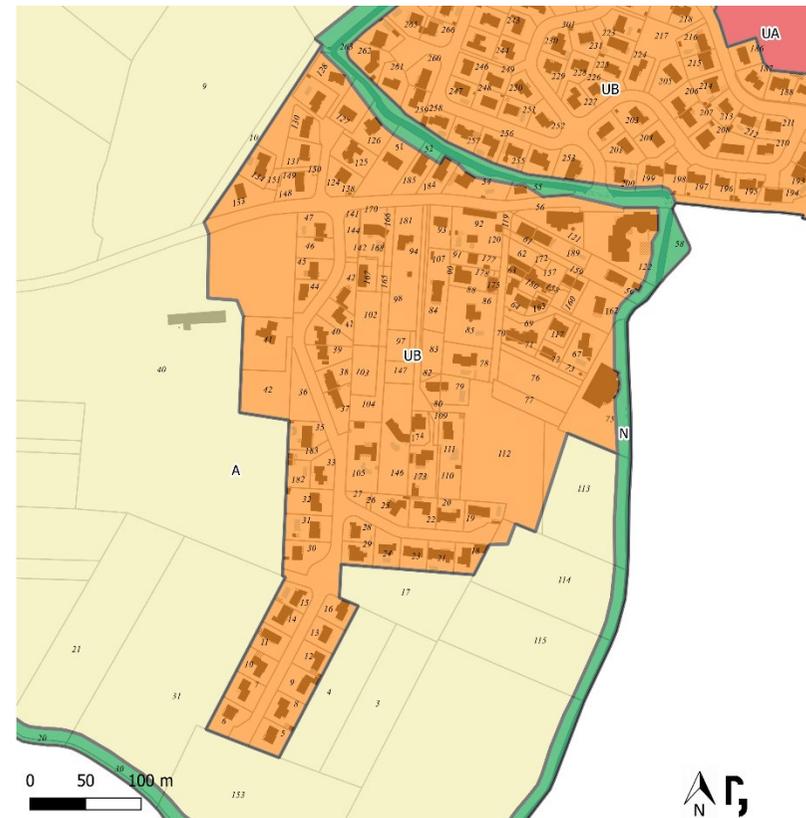


Figure 20 : Extrait du zonage modifié

<sup>1</sup> Contrôle de légalité de la révision du PLU

## Suppression de l'OAP de Longuebrune et adaptation cartographique du périmètre de l'OAP

La fermeture de ces parcelles engendre la suppression de l'OAP qui leur était associée ainsi que la redéfinition cartographique du périmètre de l'OAP en vigueur. Afin de ne pas perturber la lecture, la référence au secteur de Longuebrune est supprimée au profit de « La taillade », faisant référence à la parcelle communale initialement située entre les deux secteurs de projets couverts par l'OAP.

**SECTEUR** « ~~HAMEAU DE LONGUEBRUNE~~ » « LA TAILLADE »,

### CONTEXTE



Ce secteur se compose de deux entités distinctes :

- Longuebrune
- Le Grand Vigné
- La taillade (terrain communal)

~~Le hameau de Longuebrune se situe au Sud de la commune, dans la continuité du tissu urbain existant. Le secteur est délimité par le Plan de Prévention du Risque Inondation sur sa frange Est et la zone agricole au Sud. L'Ouest du secteur est constitué d'un lotissement.~~

~~Le groupe scolaire se situe à proximité, le long de l'avenue de Saubens.~~

~~Le secteur est desservi par l'avenue de Longuebrune et l'avenue de la Taillade, qui rejoignent ensuite la RD56b/avenue de Saubens.~~

~~Le projet représente 0,97 hectare.~~

~~L'enjeu est ici de créer une continuité homogène du bâti mais également d'assurer un traitement des franges urbaines suffisant pour limiter l'impact des activités agricoles alentours et l'impact visuel du projet depuis l'avenue de Villate/avenue de Carrière.~~

### VOCATION

~~Ce secteur a vocation à accueillir de l'habitat.~~

### INTEGRATION PAYSAGERE

~~Un travail devra être mené sur les franges de l'opération afin d'assurer leur bonne intégration dans le paysage.~~

### TYPE D'HABITAT

~~L'habitat développé sur ce secteur prendra la forme d'un habitat individuel mitoyen ou pas. Les constructions seront édifiées en RDC ou R+1, conformément aux habitations voisines.~~

~~30% de logements sociaux (en nombre de logements) sont imposés, en location et/ou en accession.~~

~~La densité sera comprise entre 15 et 20 logements par hectare permettant la réalisation de 15 à 20 habitations.~~

### ~~QUALITE ARCHITECTURALE~~

~~Le style architectural devra reprendre les codes des constructions voisines et/ou les codes architecturaux locaux.~~

~~L'implantation des constructions en frange extérieure (côté Est) veillera à permettre quelques perspectives vers le paysage agricole.~~

~~D'une manière générale les constructions seront implantées côté voirie afin d'utiliser l'espace~~

~~jardin en fond de parcelle pour mettre de la distance avec les constructions existantes.~~

~~Le traitement des limites se fera à titre principal par de la végétation, pouvant être accompagnée de clôtures ou murets dans la mesure où ceux-ci restent discrets. Les végétaux autorisés sont précisés dans la Charte de l'Arbre, annexée au règlement écrit.~~

~~L'emprise au sol sera comprise entre 30 et 40% de l'unité foncière.~~

### ~~ESPACES PUBLICS~~

~~Le projet s'intégrant à un lotissement existant, aucun espace public à proprement parler n'est à créer afin d'éviter de générer une seconde polarité. Toutefois, les aménagements urbains seront pensés pour permettre les rencontres et les moments de convivialité.~~

~~Des arbres de haute tige seront plantés le long de la voie, sur les parties privatives, afin de conférer une ambiance végétale et apaisée à l'aménagement routier.~~

### ~~AXES DE CIRCULATION~~

~~Deux amorces de voie sont existantes au Nord-Est et au Sud-Est du secteur, sur l'avenue de Longuebrune et l'avenue de la Taillade. Il est proposé de raccorder ces deux amorces en créant en sens unique, depuis l'avenue de Longuebrune (au Sud) vers l'avenue de la Taillade (au Nord). Une amorce sera laissée au Nord du secteur pour un futur raccordement au secteur du Grand Vigné.~~

~~L'emprise voirie devra intégrer a minima une voie à sens unique, partagée par les véhicules à moteur et les cycles, d'une largeur conforme aux préconisations du SDIS et permettant le passage d'un camion poubelle. Au moins un trottoir sera créé d'un côté ou de l'autre de la voie, d'une largeur minimale de 1,5 mètre. Du stationnement longitudinal pourra être réalisé, toutefois, un espace de stationnement proposant a minima 15 emplacements est imposé. Le revêtement utilisé permettra une bonne intégration paysagère, une perméabilité et une appropriation de l'espace possible par les habitants (gravillons par exemple).~~

~~Le stationnement des véhicules des occupants des logements à créer se fera sur la partie privative des parcelles.~~

### ~~PROGRAMMATION ET PHASAGE~~

~~Aucun phasage n'est prévu pour ce secteur qui sera réalisé en une fois. L'urbanisation pourra débiter dès l'approbation du PLU.~~

~~PRINCIPES D'AMENAGEMENT~~

Le secteur du **Grand Vigné** constitue une dent creuse dans le tissu urbain existant. Les parcelles concernées par le projet représentent 0,74 hectare.

Elles sont desservies par l'impasse du Vigné, qui se raccorde ensuite directement à la RD56b/avenue de Saubens.

L'impasse est carrossable sans être aménagée. Le projet intégrera la réalisation d'une voirie de desserte.



AXES DE CIRCULATION

L'axe de desserte sera constitué par l'impasse du Vigné qui viendra se raccorder à l'impasse du Grand Vigné afin de créer une boucle en sens unique (sens impasse du Grand Vigné vers impasse du Vigné, débouchant sur la route de Saubens). Cette boucle permettra un raccordement futur au ~~hameau de Longuebrune~~ quartier de la Taillade.

L'axe sera composé d'une chaussée en sens unique d'une largeur de 3,50 mètre minimum et d'un trottoir minimum de 1,50 mètre. Du stationnement longitudinal peut être imaginé.

Le stationnement se fera à l'intérieur des parties privées. Quelques emplacements dédiés aux visiteurs seront prévus dans l'espace collectif.

Le secteur de la Taillade situé à L'Est du secteur ~~entre le hameau de Longuebrune et~~ le Grand Vigné se compose d'une parcelle appartenant à la commune. Pour l'instant, aucun projet n'y est défini. Le futur projet devra prévoir une liaison entre le ~~hameau de Longuebrune~~ quartier de la Taillade et le Grand Vigné.

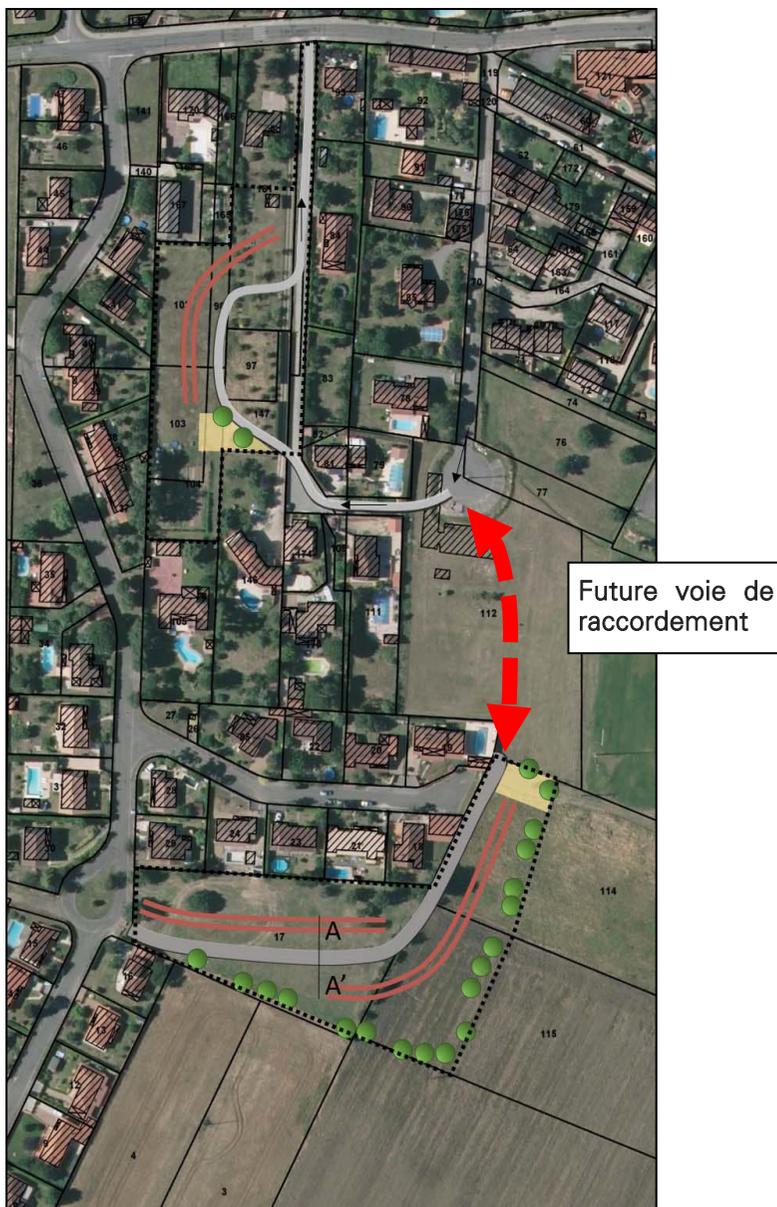


Figure 22 : Illustration du PLU en vigueur



Figure 21 : Illustration après modification

## 6. Diverses adaptations du règlement écrit

### a) L'abaissement du seuil de déclenchement pour encourager la mixité sociale

La commune est soumise à l'article 55 de la Loi SRU, à ce titre elle est tenue de comporter 20 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS). Le dernier relevé effectué en 2018 signale un pourcentage de 13,70% de LLS. Afin d'atteindre l'objectif poursuivi par la mise à œuvre de la loi SRU, le seuil de déclenchement doit être abaissé afin de favoriser la création de ce type de logements.

Le choix de 800 m<sup>2</sup> est justifié par le fait que sur des opérations de taille trop limitée de quelques logements locatifs sociaux, les bailleurs peinent à intervenir et rendent cet outil inopérant et bloquant pour des opérations en intensification dans le milieu urbain.

#### **ARTICLE UA-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

*Les opérations d'ensemble de 12 lots ou logements ou plus ou de plus de ~~1 000~~ 800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher totale doivent comporter au moins 30% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ou en accession. Ces 30% de logements sociaux doivent représenter au moins 20% de la Surface de Plancher totale de l'opération.*

#### **ARTICLE UB-1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

*Les opérations d'ensemble de 12 lots ou logements ou plus ou de plus de ~~1 000~~ 800 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher totale doivent comporter au moins*

*30% de logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ou en accession. Ces 30% de logements sociaux doivent représenter au moins 20% de la Surface de Plancher totale de l'opération.*

### b) L'adaptation de l'emprise au sol

La volonté communale est aujourd'hui portée par le souhait d'accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée, en assurant une progressivité de cet accueil comme en témoigne notamment la création d'un échancier prévisionnel des zones AU dans cette même procédure de modification. L'accent est porté sur les secteurs structurants sur lesquels la collectivité peut évaluer finement l'accueil de population en cohérence avec ses équipements et réseaux.

Ainsi, la commune souhaite abaisser le coefficient d'emprise au sol (CES) de la zone Ub composée d'un tissu moins dense qu'en zone centrale (Ua) afin de favoriser la densité en zone Ua et dans les secteurs encadrés par une OAP, plutôt que de subir un accueil non maîtrisé de logement dans des secteurs dont l'équipement n'est pas toujours garanti. Cette disposition pourra de nouveau évoluer dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU lorsque les secteurs précités auront été densifiés et les capacités d'accueil auront évolué.

En complément, des dispositions sont mises en place pour accompagner l'évolution des logements existants dont l'emprise au sol dépasse déjà le seuil d'emprise au sol défini dans le cadre de la modification du PLU pour accompagner une évolution des logements répondant aux besoins des ménages installés.

## **ARTICLE UB-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1. - EMPRISE AU SOL**

*Pour les unités foncières bâties avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dont la superficie est inférieure à 500m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de celle-ci.*

*Pour les unités foncières bâties après la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et dont la superficie est inférieure à 500m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de celle-ci.*

*Pour les unités foncières dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder ~~50~~ 30% de celle-ci.*

*50 m<sup>2</sup> 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,*
- *Dans le cas où l'évolution d'une construction existante à la date d'approbation du PLU entrainerait le dépassement du seuil fixé par la règle.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes et aux piscines ainsi qu'aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, l'emprise au sol de la construction initiale peut être acceptée.*

## c) L'augmentation du coefficient de pleine terre

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols en assurant la préservation d'espaces de nature dans les secteurs pavillonnaires sur lesquels, une densification souvent accompagnée d'une imperméabilisation importante des espaces a été observée, la collectivité souhaite augmenter les exigences en matière de maintien des espaces de pleine terre.

### **ARTICLE UB-2.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*Sur chaque unité foncière, ~~30~~ 40% au moins de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.*

*Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale\* à raison d'un plant tous les 12 mètres.*

*Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale\* au moins pour 4 emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolé soit sous forme de bosquets.*

*Les espaces de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.*

*\*Arbres et arbustes d'essence locale : chênes, frênes, érables, saules, cerisiers, cornouillers, viornes, sureaux, prunelliers...*

## d) Ajustements réglementaires

La modification du PLU est mise à profit pour ajuster et clarifier certaines règles en retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2020.

- L'adaptation des clôtures en zone urbaines,
- La suppression d'une règle alternative relative à l'implantation des constructions en zone Ub,
- La rectification d'une erreur de rédaction,
- La précision réglementaire concernant le stationnement,
- La modification du seuil de stationnements visiteurs.

### **L'adaptation des clôtures en zones urbaines**

Afin d'harmoniser l'édification des clôtures sur la commune et permettre une meilleure intégration de ces édifices, les modifications suivantes sont faites en zones Ua, Ub et AU.

### **ARTICLE UA-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** **2.2.3 - CLOTURES**

*o Clôtures sur voies :*

*Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. Elles doivent être constituées :*

- *soit d'un mur maçonné traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines*

- ~~• soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre~~
- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,70 mètre
- soit d'une haie vive ~~et/ou un grillage~~, avec ou sans soubassement

#### ARTICLE UB-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 2.2.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de ~~2~~ 1,80 mètres. Elles doivent être constituées :

- ~~• soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur~~

~~du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre~~

- ~~soit~~ d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut ~~doit être comprise entre 0,40 et~~ ne doit pas excéder 0,70 mètre, la hauteur du grillage ou de grille ne doit pas excéder 1,10 mètre. La clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie.
- ~~soit d'une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement.~~

#### ARTICLE AU-2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### 2.2.3 - CLOTURES

- Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de ~~2~~ 1,80 mètres. Elles doivent être constituées :

- ~~• soit d'un mur plein surélevé d'un mur ajouré traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur plein doit être de 1,00 mètre surmonté d'éléments ajourés de 1,00 mètre~~

- soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut ~~doit être comprise entre 0,40 et ne doit pas excéder 0,70 mètre, la hauteur du grillage ou de la grille ne doit pas excéder 1,10 mètre. La clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie.~~
- ~~soit d'une haie vive et/ou un grillage, avec ou sans soubassement~~

### **La suppression d'une règle alternative relative à l'implantation des constructions en zone Ub**

Afin d'accompagner la qualité de l'interface espace public/espace privé, la collectivité souhaite interdire la possibilité d'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques, la règle alternative est supprimée en zone Ub afin de n'autoriser que l'implantation des constructions à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UB-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

*Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.*

###### **1. Règles générales :**

*Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres.*

###### **~~2—Règles qualitatives alternatives :~~**

~~Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :~~

- ~~Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction~~

~~3—Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ainsi qu'aux piscines.~~

### **La rectification d'une erreur de rédaction**

Il a été constaté une contradiction entre le 1<sup>er</sup> et le 3<sup>ème</sup> point de l'article 2.1 des zones Ua, Ub, A et N concernant l'implantation des piscines. En effet, le premier point régit l'implantation des piscines à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres tandis que le troisième point exhorte les piscines de ces dispositions.

#### **ARTICLE A-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **2.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

###### **1. Règles générales :**

*Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.*

*Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.*

*2. Règles qualitatives alternatives :*

*Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :*

- *Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction*

*3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ainsi qu'aux piscines.*

### **Précision réglementaire concernant le stationnement**

Le retour d'expérience concernant le stationnement amène à préciser le règlement quant au stationnement commandé ; celui-ci concerne seulement les logements collectifs et non pas l'ensemble des logements pour adapter la règle aux contraintes des secteurs pavillonnaires.

### **LEXIQUE**

#### **Stationnement :**

*Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.*

*Pour les logements collectifs, toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.*

*Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.*

#### **Modification du seuil de stationnements visiteurs**

Afin de répondre aux évolutions du tissu constitué, notamment dans les zones pavillonnaires en densification, et face au constat du développement de pratiques de stationnement « sauvages » surchargeant l'espace public, la commune souhaite abaisser le seuil de stationnement visiteurs pour les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation en demandant une place de stationnement visiteur pour 2 logements contre 4 aujourd'hui.

#### **ARTICLE UB-2.4 – STATIONNEMENT**

##### **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

*En outre, doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.*

*Dans les opérations d'ensemble et les bâtiments collectifs d'habitation, il est demandé en sus des places de stationnement accessibles à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 4 2 logements créés.*