

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

COMMUNE DE SAINT-HILAIRE



P.L.U.

2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme

1- Note de présentation

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
20/01/2020

Visa

Date :

Signature :



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

1

I. Préambule	3
1. Le document de planification en vigueur	3
2. Cadre législatif	3
II. Le contexte communal et le PLU en vigueur	4
1. L'influence de la métropole toulousaine	4
2. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine	4
3. Effets de la dynamique de développement	6
4. Bilan du PLU en vigueur	7
III. Les objectifs poursuivis dans le cadre des procédures de modification et révisions simplifiées PLU	9
1. Instaurer un coefficient d'emprise au sol différencié dans les zones U	10
2. Limiter l'urbanisation en profondeur dans les espaces éloignés du centre-bourg	11
3. Urbanisation de la zone AU5	12
4. Réaliser quelques évolutions réglementaires	12
IV. Evolutions des pièces du PLU	13
1. Le règlement graphique	13
2. Le règlement	14
V. Incidences de la modification sur l'environnement	23

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Hilaire est en vigueur depuis le 2 avril 2013.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée et d'une modification. Ces procédures, échelonnées entre 2013 et 2017, ont permis au plan local d'urbanisme de s'adapter au mieux aux évolutions du contexte communal et législatives.

2. Cadre législatif

Par délibération du 11/03/2019, la commune de Saint Hilaire a prescrit la 2^{ème} modification de son PLU pour les motifs suivants :

- Redéfinir un cadre réglementaire pour border l'urbanisation de la commune dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables, suite à la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols dès l'entrée en vigueur de la loi ALUR,
- Réaliser des ajustements réglementaires,

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

II. Le contexte communal et le PLU en vigueur

1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à moins de 30 km de la métropole toulousaine, Saint-Hilaire est pleinement intégrée à la couronne de son pôle.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la proximité de l'A64, permettant d'accéder au pôle toulousain en une trentaine de minutes.

Ainsi, la commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine¹, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

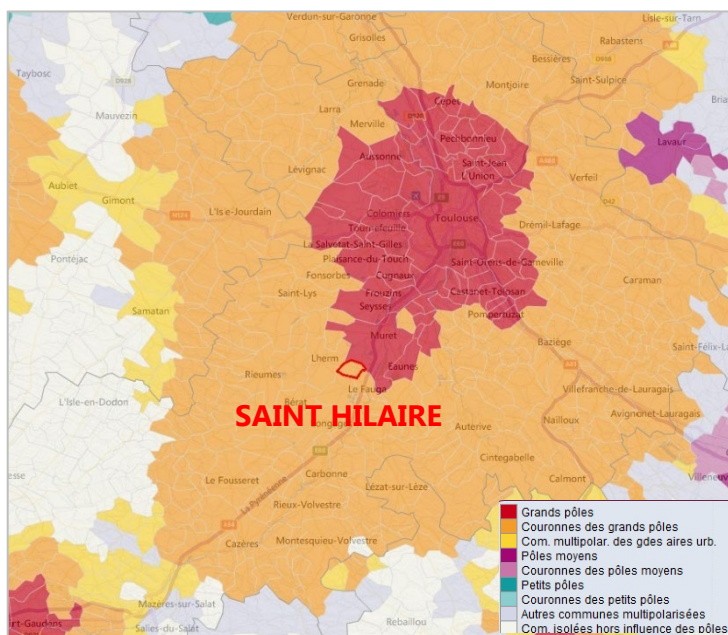


Figure 1 : Typologie communale des aires urbaines en 2012, source INSEE, Géoclip

2. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine est document de planification urbain élaboré à l'échelle de 114 communes de l'aire urbaine toulousaine soit 1 200 km² 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. Un projet de 1^{ère} révision du SCoT a été approuvé le 27 avril 2017. L'ensemble des communes couvertes par ce document doivent mettre leur document de planification en compatibilité avec ce dernier au plus tard trois ans après son approbation.

Dans ce cadre, le PLU de Saint-Hilaire doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune. Ces dernières sont établies sur une dizaine d'années. Ainsi, toutes les prescriptions et orientations du SCoT sont envisagées à horizon 203. Par conséquent, les objectifs définir dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) devront être atteints à cette date.

¹ Définition source INSEE : Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

A titre d'exemple :

- Selon les prescriptions 48, 49 et 63, la commune dispose d'un potentiel d'extension de quatre pixels au T0 du SCoT. Aujourd'hui, et au regard de sa consommation d'espaces, Saint-Hilaire ne dispose plus que d'un pixel potentiellement mobilisable d'après le SCoT : un demi au Nord du Bourg et un demi entre l'Avenue de Gascogne et la rue des Pyrénées. Saint-Hilaire ne pourra pas consommer davantage d'espaces avant 2030.
- La recommandation 71 préconise les densités suivantes :
 - 55 individus à l'hectare,
 - 15 logements à l'hectare,
 - 10 emplois à l'hectare.

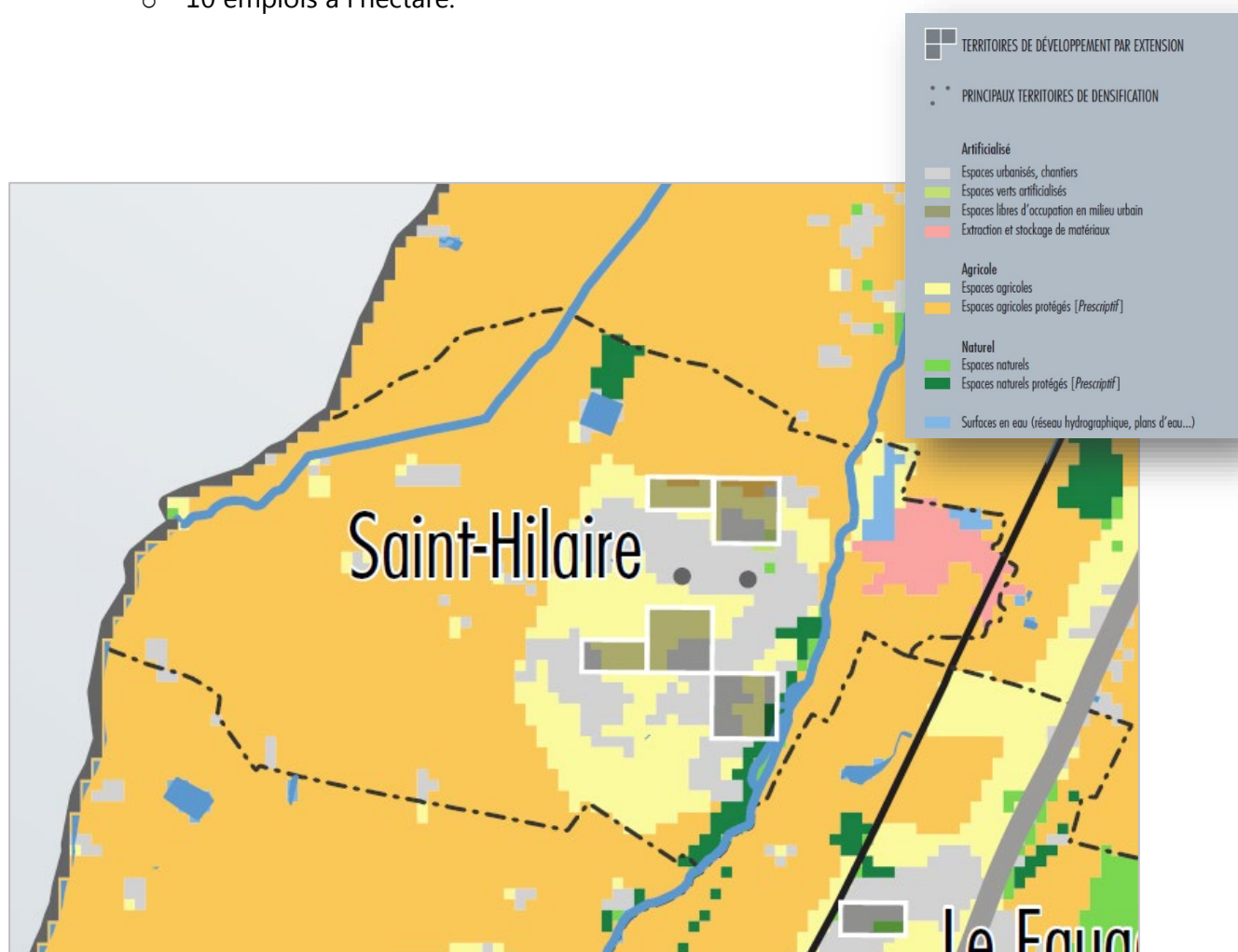


Figure 2 : Extrait de l'affiche issue de la 1ère modification du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, source SCoT

3. Effets de la dynamique de développement

La dynamique communale des dernières années s'est entre autres traduite par un rythme de production irrégulier de logements. Entre 2015 et 2018, le parc communal a entamé sa diversification. Sur la période, la commune a autorisé 152 permis de construire se traduisant par 295 logements, dont une trentaine de logements collectifs. Toutefois, on constate que cette évolution a principalement été portée par le pic de production de 2016, qui tend à diminuer pour retrouver un rythme de production plus stable.

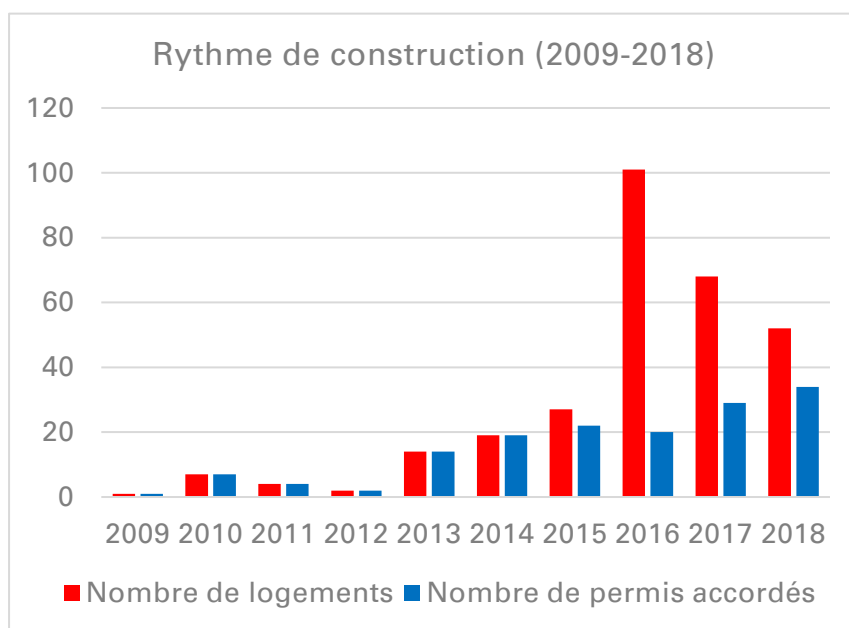


Figure 3 : Constructions autorisées entre 2009 et 2018, source registre des PC, réalisation Paysages

Les effets spatiaux de cette dynamique se sont traduits par une consommation de 21 hectares d'espaces, soit une moyenne de 710 m² par logement.

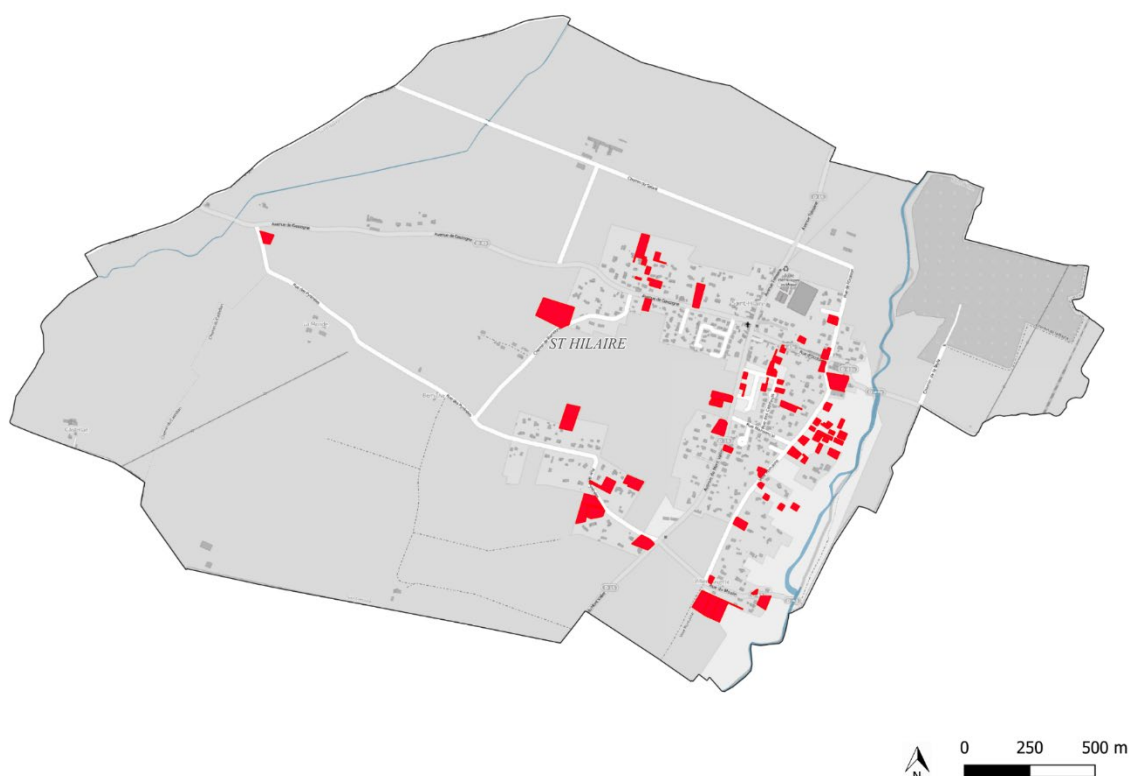


Figure 4 : Localisation des autorisations d'urbanisme entre 2009 et 2018, réalisation Paysages

En termes de localisation, les projets se sont implantés souvent sous forme diffuse. On constate un éparpillement des nouveaux logements et une dynamique de division foncière importante sur les dernières années.

4. Bilan du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2013. De fait, il ne répond pas aux exigences de la loi ALUR.

Après 5 années d'application, le potentiel urbanisable demeure conséquent, il avoisine 20 hectares. La suppression des outils encadrant la densité par la mise en application de la loi ALUR (superficie minimale des parcelles et COS) traduit cette superficie en un potentiel proche des 300 logements.

ZONES	INTENSIFICATION (Division parcellaire)	INTRA-URBAIN (Dents creuses dans le tissu constitué)	EXTENSION	TOTAL	LOGEMENTS ESTIMES (15 LGT/ha)
UA	0,0 ha	0,2 ha	0,0 ha	0,2 ha	4
UB	6,6 ha	7,0 ha	2,0 ha	15,6 ha	233
AU1	0,0 ha	0,0 ha	1,8 ha	1,8 ha	27
AU2	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0
AU3	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0
AU4	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	0
AU5	0,0 ha	0,0 ha	2,2 ha	2,2 ha	34
TOTAL	6,6 ha	7,3 ha	6,0 ha	19,8 ha	297

Figure 5 : Analyse du potentiel brut du PLU de Saint-Hilaire, réalisation Paysages

Ce potentiel représente différentes typologies d'espaces :

- ✓ Des espaces constructibles en intensification (division parcellaire) depuis la suppression du COS et des superficies minimales de parcelles,
- ✓ Des espaces interstitiels des zones urbanisées (espace dans le tissu urbain ou dent-creuse),
- ✓ Des zones AU ouvertes et soumises à OAP.

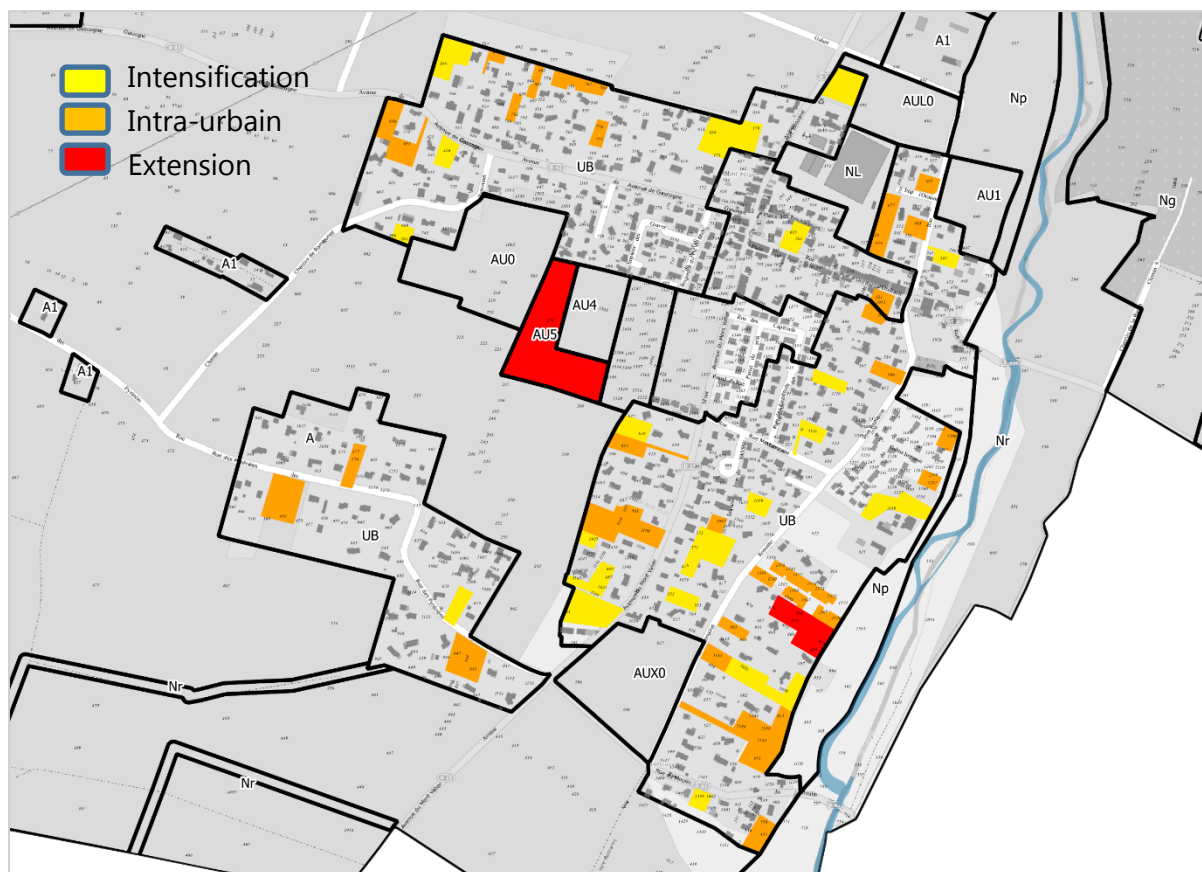


Figure 6 : Carte du potentiel de développement du PLU en vigueur, réalisation Paysages

Si l'on compare ces données avec les dynamiques de constructions et la faiblesse de la dynamique démographique entre 2010 et 2015, on constate que l'équilibre de la commune dépend de l'émergence de nouvelles opérations d'ensemble permettant d'assurer la production de logements. La dynamique de division foncière semble se stabiliser sur la période et les logements vacants (15 logements, soit 3.3 % du parc) de la commune ne permettent pas d'accueillir de nouveaux habitants.

Ainsi, malgré de nombreuses demandes et un potentiel de développement important, la commune se trouve confrontée à une dynamique d'accueil d'habitants faiblissante par un foncier réellement disponible moins important.

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre des procédures de modification et révisions simplifiées PLU

Dans le cadre de la modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs :

1. Instaurer un coefficient d'emprise au sol différencié dans les zones U,
2. Ouverture de la zone AU5,
3. Encadrer l'urbanisation e dans les espaces éloignés du centre-bourg,
4. Réaliser des ajustements règlementaires.

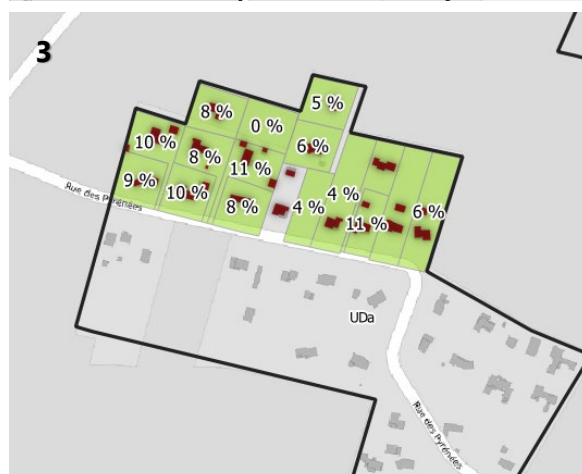
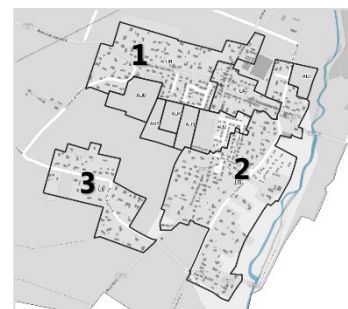
1. Instaurer un coefficient d'emprise au sol différencié dans les zones U

Le PLU en vigueur encadrait la densité par l'application d'un COS dans les zones UB. Suite à la mise en œuvre de la loi ALUR, ces dispositions ont été supprimées. Le tissu urbain de la zone UB est diversifié allant de 2 % d'emprise au sol à 50 % selon les secteurs.

Cette zone est étendue autour du cœur de ville, et ne dispose pas toujours de conditions pouvant accompagner sa densification (voirie, réseaux, équipements, etc.). Au regard des typologies d'espaces composant la zone UB, la commune souhaite différencier chaque tissu urbain au regard de ses conditions de développement et de sa proximité du cœur de ville pour en adapter les possibilités de densification et ainsi répondre à l'objectif de confortement du cœur de ville.

Ainsi, les secteurs de la zone UB qui correspondent aux espaces d'urbanisation plus diffuse et discontinus du cœur de ville devront être encadrés pour des raisons de forme urbaine (urbanisation en deuxième, voire troisième rideau multipliant les accès sur la voie), de rapport au centre et de capacité des réseaux.

Trois secteurs ont été identifiés. Les constructions existantes y occupent en moyenne 15, 14 et 7 % de leur unité foncière, un coefficient d'emprise au sol différencié, allant de 10 à 15 % est défini dans ces secteurs afin d'encadrer la densification tout en permettant l'évolution des constructions existantes.



Pièces modifiées :

- ✓ Règlements.
- ✓ Zonage.

2. Limiter l'urbanisation en profondeur dans les espaces éloignés du centre-bourg

Une grande partie du potentiel de développement de la commune est issu des possibilités de division parcellaire (près de 6 hectares). La municipalité a constaté sur les dernières années une tendance à la division parcellaire sur les unités foncières de grande taille liée à une ancienne réglementation de superficie minimale des terrains constructibles. Toutefois, cette dynamique d'intensification s'est traduite par l'urbanisation en deuxième et troisième rang sous forme d'une urbanisation non maîtrisée et multipliant les accès sur les voies et les contraintes sur les réseaux.

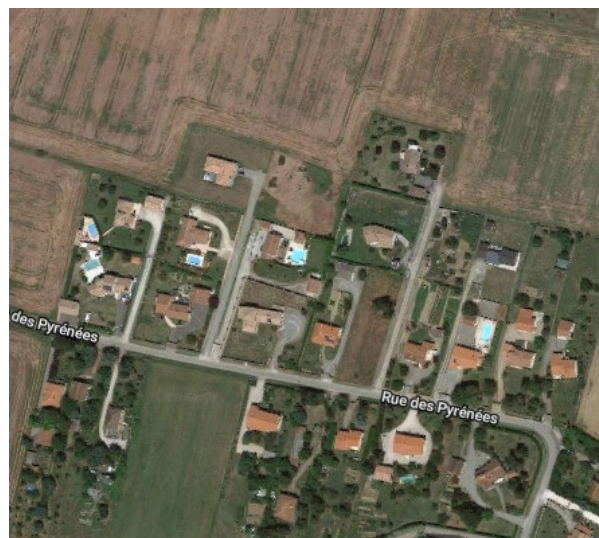


Figure 7 : illustration de l'urbanisation linéaire en profondeur rue des Pyrénées, source Google satellite

Afin de conserver une réserve foncière pour les prochaines décennies et de maîtriser la densification urbaine par le biais d'un projet d'ensemble et non d'une urbanisation au gré des opportunités foncières, la commune souhaite encadrer ce potentiel en dehors du centre-bourg.

Pour cela, une bande de constructibilité est instaurée dans le secteur avec le tissu urbain le plus lâche et les contraintes d'assainissement les plus fortes. Selon les données fournies par le SIECT qui assure la compétence SPANC, sur les 42 installations d'assainissement non collectif contrôlées de part et d'autre de la rue des Pyrénées, près de 20 % ne sont pas conformes aux normes en vigueur, et peuvent ainsi avoir des incidences sur l'environnement en fonction de la qualité des rejets dans ce secteur.

De plus, le SIVOM Sage, qui a en charge la compétence d'assainissement collectif, programme à terme de desservir ce secteur par l'assainissement collectif, résolvant ainsi les problématiques liées aux dispositifs d'assainissement autonome observés et limitant le développement et la densification de ce secteur.

De même afin de limiter une artificialisation trop importante de ces espaces pour des objectifs de préservation des espaces de nature et d'infiltration des eaux pluviales, des dispositions sur le maintien d'espaces de pleine terre est définie dans ces espaces.

Pièces modifiées :

✓ *Règlement.*

3. Urbanisation de la zone AU5

Le PLU en vigueur prévoit une progressivité de l'ouverture des zones à urbaniser. Le règlement précise que « La zone AU5 sera constructible quand la zone AU4 aura 50 % de permis de construire accordés. ».

Au regard des projets engagés dans les zones AU et de la densification en cours dans les zones U, la commune souhaite assurer une progressivité de son urbanisation plus marquée.

En effet, la commune vient d'aménager les premières phases des zones AU jouxtant la zone AU5, avec notamment l'accueil de 44 logements sociaux réalisés et 5 autres attendus dans la zone AU1 au Nord du bourg.

Ainsi la conditionnalité d'urbanisation de la zone AU5 est portée à 60 % de l'obtention des permis de construire de la zone AU4 pour permettre à la commune d'absorber les populations en cours d'installation sur la commune avant d'en accueillir de nouvelles.



Figure 8 : projet en cours de réalisation de la zone AU4, source France Lot

Pièces modifiées :

✓ *Règlement.*

4. Réaliser quelques évolutions règlementaires

Après plusieurs années d'application, certaines dispositions figurant dans le règlement du PLU nécessitent des adaptations, notamment pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Pièces modifiées :

✓ *Règlement.*

IV. Evolutions des pièces du PLU

1. Le règlement graphique

Le PLU applicable ne règlemente l'emprise au sol. Des secteurs UC, UDa et UDb sont créés sur les zones urbaines distantes du centre-bourg afin d'y instaurer un coefficient d'emprise au sol différencié et adapté aux caractéristiques de chaque tissu urbain de la commune. La délimitation de ces secteurs est issue de l'analyse de l'emprise au sol du tissu urbain constitué.



Figure 9 : Extrait du PLU en vigueur, réalisation Paysages

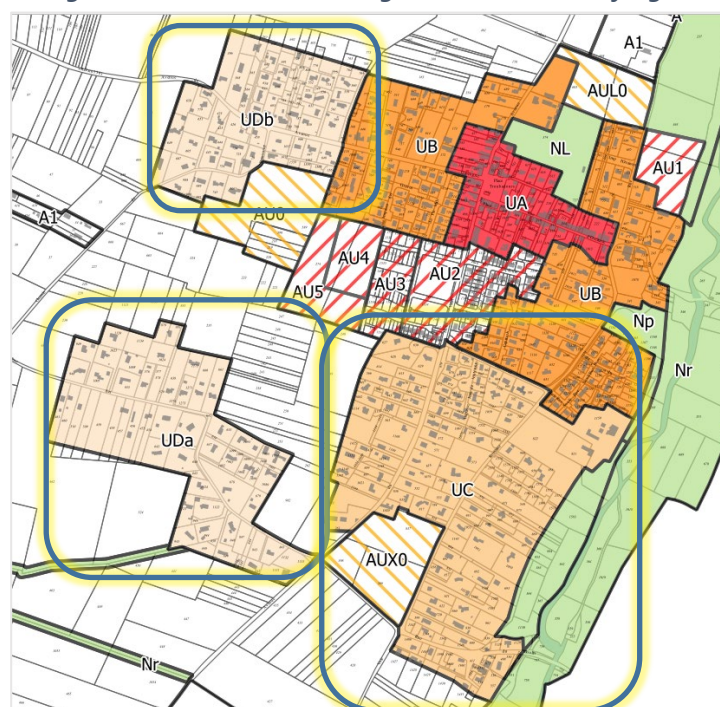


Figure 10 : Extrait du PLU en modifié, réalisation Paysages

2. Le règlement

a) Création de trois nouvelles zones pour instaurer un CES différencié

Dans le cadre de la redéfinition des possibilités encadrant la densification des zones urbaines, 3 secteurs ont été créés : UC, UDa et UDb.

Un coefficient d'emprise au sol différencié est intégré dans chaque secteur. Il définit à 15 % dans le secteur UC, le plus proche du cœur de bourg, et à 10 % dans les secteurs UDa et UDb, plus éloignés de la centralité. 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.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Secteurs UA et UB

Non règlementé.

Secteur UC

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 15 % de l'unité foncière, hors piscines et annexes.

Les constructions existantes, dont l'emprise au sol dépasse 15 % de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, pourront réaliser une seule extension de 40 m² supplémentaires sans création de logement nouveau.

Secteurs UDa et UDb

L'emprise au sol des construction ne pourra pas excéder 10 % de l'unité foncière, hors piscines et annexes.

Les constructions existantes, dont l'emprise au sol dépasse 10 % de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, pourront réaliser une seule extension de 40 m² supplémentaires sans création de logement nouveau.

Définition

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle est disjointe de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et a l'obligation de remplir un rôle complémentaire à celui assuré par la construction principale.

b) Instaurer une bande de constructibilité dans le secteur UDa

Le secteur UDa défini dans le cadre de la modification correspond à un espace de part et d'autre de la rue des Pyrénées dispose d'un fort potentiel de division parcellaire à l'arrière des parcelles. Afin de limiter la densification au coup par coup de ces espaces et d'assurer la sauvegarde d'un potentiel foncier à long terme, la municipalité souhaite contraindre la constructibilité des fonds de parcelle.



Figure 11 : illustration des possibilités d'implantation des constructions principales par la mise en oeuvre de la règle, réalisation Paysages

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

Dans le secteur UDa

Les constructions principales devront être implantées en intégralité dans une bande allant de 6 à 80 mètres de part et d'autre de la rue des Pyrénées, excepté pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

c) Instaurer un pourcentage de pleine terre à conserver

La densification qui s'est opérée sur les dernières années à Saint-Hilaire s'est traduite par une forte artificialisation des sols. Afin d'encadrer le phénomène d'artificialisation et d'assurer la préservation d'espaces de nature, la commune souhaite définir un pourcentage d'espaces de pleine terre à conserver dans les zones U, hors centre-bourg.

ARTICLE U-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Dans les secteurs UB, UC, UDa et UDb :

Chaque unité foncière devra conserver au moins 50 % d'espaces de pleine terre.

d) Ouverture de la zone AU5

La commune souhaite poursuivre le développement du secteur Maquari tout en le rendant plus progressif. Pour cela, la condition d'ouverture à l'urbanisation du secteur est modifiée.

Article AU – 2- Types d'occupation et d'utilisation soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et en respectant la hiérarchisation suivante :

Les zones AU1 et AU2 seront les premières à être ouvertes à l'urbanisation. La zone AU3 sera constructible lors que la zone AU2 aura 50 % de permis de construire accordés.

La zone AU4 sera constructible quand la zone AU3 aura 50 % de permis de construire accordés. La zone AU5 sera constructible quand la zone AU4 aura ~~50-%~~ 60 % de permis de construire accordés.

e) 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 2013 :

- La gestion des accès en zone U et la définition de caractéristiques de voies adaptées à la taille des opérations en zones U et AU,
- La mise en place de dispositions pour la collecte des déchets,
- La clarification des règles d'implantation, de hauteur, de clôtures, de stationnement et de plantation à réaliser.

La gestion des accès en zone U et AU

Face à l'émergence de projets de tailles diverses dans le tissu urbain constitué, la commune fait le choix de mettre en place des caractéristiques minimales de voiries adaptées aux opérations à desservir dans les zones U et AU.

De même, face à la densification non maîtrisée des zones urbaines engendrant la multiplication des accès sur la voie publique, la commune souhaite orienter les projets sur la mobilisation des accès existants.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIES

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Dans les secteurs UB, UC, UDa et UDb :

Dans le cas de division parcellaire, les constructions seront desservies par un accès unique. L'accès existant est à privilégier.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

A partir de deux logements desservis, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir :

- ***Dans le cas de la desserte de 2 à 4 logements, la voie devra disposer d'une largeur minimum de 4 mètres de chaussée,***
- ***Dans le cas de la desserte de 5 logements et plus, la voie devra disposer d'une largeur minimale de 5 mètres de chaussée à laquelle sera associée un trottoir d'une largeur minimale de 1.40 mètre sans obstacles accessible aux personnes à mobilité réduite, sur toute sa longueur.***

En cas de voie en impasse, les caractéristiques de la voie devront être aménagées dans la partie terminale de façon à assurer un retournement pour les véhicules de lutte contre l'incendie pour les voies supérieures à partir d'un nombre de lots supérieurs à trois.

La mise en place de dispositions pour la collecte des déchets

Face à l'émergence de projets de tailles diverses au sein du tissu urbanisé et aux impératifs techniques liées à la collecte des déchets, la commune souhaite définir les conditions de stockage des containers liés aux besoins des opérations pour limiter l'impact de ces équipements sur l'espace public. Une règle est donc mise en place dans les zones U et AU :

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4) Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif ainsi qu'une aire de présentation des containers seront prévus dans les opérations d'urbanisme. Ils devront être adaptés aux besoins de l'opération, déterminés en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions

La clarification des règles d'implantation

Le développement important de projets en densification conduit la commune à déroger à l'article R 123-10-1 du CU (régime du code de l'urbanisme s'appliquant au PLU avant le décret du 28/12/2015) pour appliquer les règles d'implantations à tous les projets :

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

Les règles s'appliqueront à chaque lot par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les règles s'appliqueront à chaque lot par dérogation à l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.

L'application des règles d'implantation des constructions en zone U est clarifiée pour prendre en compte la diversité du bâti et de la forme urbaine dans le centre ancien et dans les tissus pavillonnaires :

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

Secteur Ua

~~*Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de l'espace public. D'autres implantations seront possibles soit pour s'inscrire dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, soit pour les annexes à condition qu'elles aient un retrait minimum de cinq mètres de l'emprise des voies existantes ou futures.*~~

Toute construction nouvelle, à l'exception des piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer excepté dans les cas suivants :

- Pour répondre à des exigences de sécurité, pour des raisons de configuration de parcelles, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs,*

- Pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU avec une marge de recul par rapport à l'alignement égale à celle de l'existant,
- Lorsqu'une parcelle est comprise entre deux voies, ou à l'angle de deux voies, et en respectant les règles de sécurité,
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,
- Pour les opérations qui présentent une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elles permettent soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit,
- Pour les annexes.

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Secteur - UB UC- UDa et UDb

~~Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou de l'espace public. D'autres implantations seront possibles soit pour s'inscrire dans l'alignement des constructions existantes limitrophes, soit pour les annexes à condition qu'elles aient un retrait minimum de cinq mètres de l'emprise des voies existantes ou futures.~~

Toute construction nouvelle, à l'exception des piscines, doit être implantée à 6 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer excepté dans les cas suivants :

- Pour répondre à des exigences de sécurité, pour des raisons de configuration de parcelles, de topographie ou d'implantation d'ouvrages collectifs,
- Pour permettre, soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant pour des raisons liées à la conception du tissu urbain,
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas diminuer le retrait existant,
- Lorsqu'une parcelle est comprise entre deux voies, ou à l'angle de deux voies, et en respectant les règles de sécurité,
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement,
- Pour les opérations qui présentent une composition d'ensemble propre à assurer une continuité et une cohérence urbaine, et qu'elles permettent soit d'élargir qualitativement l'espace libre, soit d'améliorer la visibilité, la circulation piétonne ou l'ensoleillement et l'éclairage d'un espace étroit,
- Pour les annexes.

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur - Ua

~~Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) et/ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à trois mètres.~~

~~Les piscines seront implantées à au moins deux mètres des limites séparatives.~~

Dans une bande de 0 à 15 mètres de la voie, les constructions devront être implantées sur

une des limites séparatives latérales et avoir une distance de la limite opposée au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à trois mètres.

Au-delà de 15 mètres de la voie, les constructions devront être implantées de la façon suivante :

- Les constructions principales devront être implantées avec une distance minimum des limites séparatives de la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres,
- Les annexes pourront être implantées :
 - En limite séparative sur une longueur n'excédant pas 8 mètres et une hauteur de 2.5 mètres maximum sur la limite séparative,
 - Ou à une distance de la limite séparative de la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Secteur - UB -UC- UD

~~Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales) et / ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 3 mètres.~~

~~Les piscines pourront être implantées à au moins deux mètres des limites séparatives.~~

Les constructions devront être implantées de la façon suivante :

- Les constructions principales devront être implantées avec une distance minimum des limites séparatives de la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres,
- Les annexes pourront être implantées :
 - En limite séparative sur une longueur n'excédant pas 8 mètres et une hauteur de 2.5 mètres maximum sur la limite séparative,
 - Ou à une distance de la limite séparative de la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non-réglémenté

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, autres que des annexes, doivent être implantées à une distance d'au moins 4 mètres.

La clarification des règles de hauteur

Afin de faciliter la compréhension la définition de la hauteur est adaptée et intègre les toitures-terrasses, de même une hauteur métrique est ajoutée pour faciliter l'instruction des autorisations tout en répondant aux objectifs de niveaux initiaux :

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'à ~~l'égout du toit-la sablière ou l'acrotère~~. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (les éléments qui sortent de la structure de base de la construction) sont exclus. Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente le point de référence considéré est celui de l'espace public (chaussée).

~~La hauteur sous porche sera supérieure à 3,5 mètres (sécurité incendie).~~

Secteur Ua

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions

attenantes, mais ne sera jamais supérieure à trois niveaux (R+2).

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

Secteur – UB - UC - UD

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à deux niveaux (R+1).

La hauteur des annexes à l'habitation séparées du corps principal n'excédera pas 3 mètres à l'égout (ou à l'acrotère). Etant considérée comme annexe toute construction liée à l'usage de l'habitation (garage, piscine etc...).

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

La clarification des règles de clôtures

Les règles encadrant l'édification des clôtures sont assouplies pour répondre à une plus large palette de projets tout en préservant la qualité de la relation aux espaces publics :

ARTICLE U-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées quand elles existent :

- de pierres maçonnées de petits éléments enduits,*
- ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur d'une grille en ferronnerie*
- ou d'un treillage métallique, le tout pouvant être pris dans une végétation arbustive.*

Les clôtures en panneaux PVC et béton sont prosrites. Les clôtures en bois seront traitées à cœur.

La clôture n'excédera pas 1,4 mètres de hauteur par rapport à l'espace public.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations devront être constituées soit :

- D'un mur maçonné de 1.6 mètres maximum enduit en harmonie avec la construction principale,*
- D'un mur enduit et 0.2 mètres à 0.8 mètres surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1.6 mètres,*
- D'un treillage métallique, pouvant être végétalisé, l'ensemble n'excédant pas 1.6 mètres.*

La clarification des règles de stationnement

Face à un encombrement important des voies et espaces publics pour répondre aux besoins de stationnement, la commune souhaite modifier les dispositions accompagnant les opérations d'ensembles pour anticiper l'aménagement d'espaces de stationnement supplémentaires sur les opérations d'ampleur en zone U et dans les zones AU:

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions ou installations nouvelles pouvant remettre en cause le bon

~~fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.~~

~~Dans la zone Ub, le nombre de place de stationnement sera de 2 par logement en dehors des voies publiques ou privées.~~

~~Pour les constructions à usages d'habitation, il est exigé 2 places par logement.~~

~~Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.~~

~~Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble comptant 5 logements ou plus, une place de stationnement supplémentaire pour deux logements devra être aménagée dans les espaces communs.~~

La clarification des règles de plantation à réaliser

La constitution d'espaces de détente dans les opérations d'ensemble est sécurisée par la formation d'espaces verts d'un seul tenant :

ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre emplacements.

Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies monospécifiques de résineux seront à proscrire en bordures de voies et emprises publiques.

Les espaces verts devront être d'un seul tenant.

V. Incidences de la modification sur l'environnement

Les évolutions dans le cadre de la modification du PLU écrit visent principalement à maîtriser la densification du tissu urbain et l'évolution du bâti.

L'articulation des différentes évolutions du règlement écrit a pour objectif d'avoir des incidences positives sur l'environnement au regard des dispositions réglementaires du PLU en vigueur, les autres modifications portent sur l'ouverture anticipée du secteur AU5, déjà identifié comme secteur de développement dans le PLU en vigueur. Les incidences sur les milieux naturels seront moindres. Les principales incidences de ces modifications sont les suivantes :

- Maîtrise de la densification du tissu urbain,
- Adaptation aux changements climatiques et contrôle des émissions des gaz à effet de serre,
- Simplification des procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme,

Les différents objets de cette évolution réglementaire ne remettent pas en question les objectifs du PLU approuvé en 2013. L'ensemble des dispositions qui y sont intégrées vise à améliorer la qualité des espaces urbanisés de la commune.