

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LABASTIDE-SAINT-SERNIN

REVISION

P.L.U. arrêté le 15 mars 2004

P.L.U. approuvé le 31/01/2005

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

KARL PETERSEN - URBANISTE - 21 CHEMIN DE GABARDIE - 31200 TOULOUSE

SOMMAIRE

PREAMBULE

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC

1 – LE TERRITOIRE COMMUNAL

- 1.1 - La géologie
- 1.2 - L'hydrographie
- 1.3 - Les caractéristiques paysagères
- 1.4 - Le territoire urbanisé
- 1.5 - La RD 20
- 1.6 - la santé publique
- 1.7 - Les équipements

2 - ANALYSE DEMO-ECONOMIQUE

- 2.1 - La population
- 2.2 – Le logement
- 2.3 – Les déplacements
- 2.4 – L'activité agricole

3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

4 – PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS REPERTORIES

- 4.1 – Les perspectives de développement
- 4.2 - Les besoins répertoriés

CHAPITRE 2 : LE P.L.U. : CONTENU ET MISE EN ŒUVRE

1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE. SITUATION AU REGARD DE L'ARTICLE L 121-1.

2 – LA TRADUCTION SPATIALE ET REGLEMENTAIRE DES CHOIX D'AMENAGEMENT

- 2.1 – L'organisation générale
- 2.2 – Le statut des zones
- 2.3 – Un réseau de chemins piétons et cyclistes

3 – DU POS EN VIGUEUR AU PROJET DE PLU – EVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

4 - MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE 3 : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT – LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 – LES MILIEUX NATURELS

2 – LES ESPACES AGRICOLES

3 – LA SANTE PUBLIQUE

PREAMBULE

La commune de LABASTIDE-SAINT-SERNIN est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 21 mai 1992. Par délibération du 23 décembre 1998, la commune a prescrit la révision du P.O.S. Une délibération en date du 25 juin 2001 a confirmé la révision dans le cadre réglementaire nouveau par application de la loi du 13 décembre 2000 dite loi de Solidarité et de Renouveau Urbains (loi SRU).

RAPPEL :

Article L 110 du Code de l'Urbanisme :

“ Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection de milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ”.

Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

“ Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.... ”

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC

1 – LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de LABASTIDE-SAINT-SERNIN est située au nord de l'agglomération toulousaine, dans la deuxième couronne. Le territoire communal occupe partie de la plaine du Girou (basse plaine et terrasse) ainsi que le talus de terrasse sud.

D'une superficie de 497 hectares, elle est traversée par la RD 20, l'un des axes longeant la plaine du Girou et la RD 77a d'orientation Nord-sud. Les deux voies se coupent à hauteur du bourg ancien.

LABASTIDE-SAINT-SERNIN enregistre une croissance continue depuis plusieurs décennies. En 1999, sa population s'élève à 1329 habitants ((source : INSEE). Un recensement complémentaire intervenu en 2000 chiffre la population à 1650 habitants y compris la population fictive;

1.1 - LA GEOLOGIE

La commune de LABASTIDE-SAINT-SERNIN est à cheval sur les alluvions de la vallée du Girou et le talus du plateau molassique tertiaire composé de formations argilo-limoneuses pouvant atteindre plusieurs mètres d'épaisseurs. Les alluvions de la plaine sont constitués d'un limon d'inondation à éléments fins, parfois décalcifiés mais le plus souvent calcaires et reposant directement sur la molasse.

1.2 - L'HYDROGRAPHIE

Le Girou traverse la commune sensiblement d'est en ouest. Les autres cours d'eau y aboutissent tous. Le ruisseau de Brunel limite le territoire communal à l'est, le ruisseau du Cogueloup à l'ouest; les ruisseaux de Coudamiou et Tutefaut parcourent également le territoire du sud au nord en rive gauche; le Vieux Girou parcourt le bas du talus de terrasse de la basse plaine

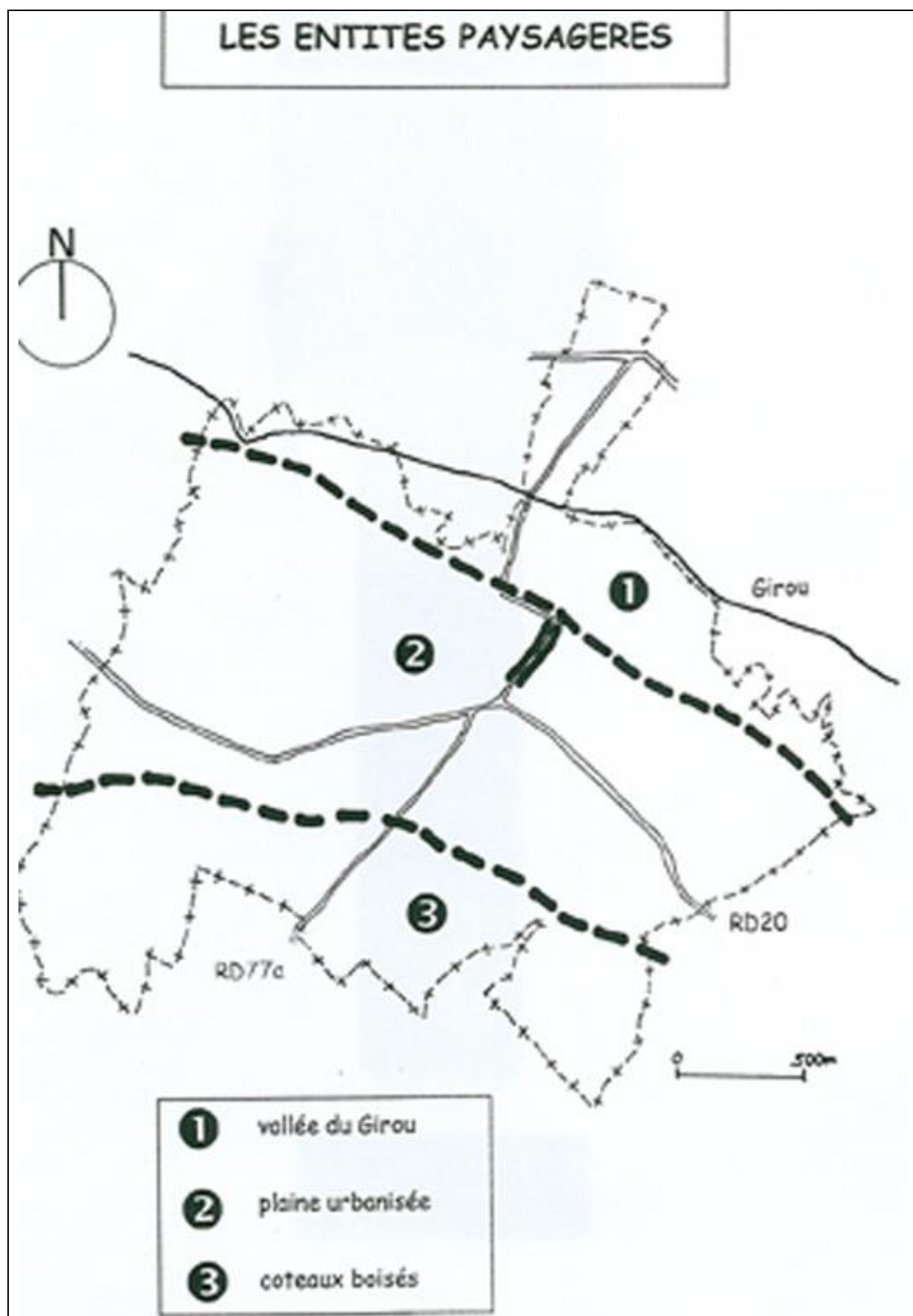
1.3 - LES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES

L'"étude paysagère du Frontonnais" (S Bertin, P. Guerguen, G. Joao, D. Tourenne) souligne l'importance de la ligne boisée occupant le versant exposé au nord de la vallée du Girou, remarquant *"que cette ligne boisée constitue un des atouts du paysage de cette partie du territoire d'étude en raison de la transition qu'elle marque avant de descendre dans la vallée du Girou"*.

La même étude analyse le site de la vallée du Girou comme suit :

" Contrairement aux vallées du Tarn et de la Garonne qui en raison de leur échelle s'individualisent aisément, celle du Girou est incluse dans un ensemble molassique correspondant au prolongement du relief du Lauragais. La vallée du Girou participe à la définition de l'identité de cette avancée de relief entre les vallées du Tarn et de la Garonne mais n'a pas de rôle sur sa configuration générales (étendue, limite). Par contre son arrivée dans la plaine garonnaise, localisée entre Castelnaud et Saint Sauveur, se manifestent par l'interruption du coteau et joue un rôle dans l'animation de la façade.

Une des particularités du Girou est de partager en deux parts égales l'étendue de ces moutonnements. L'eau coule à travers une roche tendre qui ne lui a pas offert de résistance et ne l'a pas déviée. La dépression ainsi créée conserve une rectitude étonnante qui structure l'espace par sa continuité et sa régularité. C'est un élément de diversité, très



localisé, qui constitue un évènement au sein de ce paysage de collines, comportant peu de points de repère.

UN FACE A FACE CONTRASTE

La vallée du Girou reste dans son ensemble à une échelle maîtrisable par l'oeil humain. Les coteaux sont suffisamment proches pour que l'on puisse les comparer. Les deux versants de ce vallon présentent une occupation du sol et une configuration différentes, ce qui engendre une dissymétrie. Tout comme dans les vallées du Tarn et de la Garonne mais à une échelle moindre, on retrouve le phénomène de dépôts alluviaux sur la rive gauche du cours d'eau (terrasse). Exposé au nord, ce coteau semble impénétrable. La ligne de boisements, qui le couronne, lui donne une dimension et une densité plus forte. Elle augmente visuellement sa hauteur et donne l'impression qu'il est plus important.

Le coteau exposé au sud comporte peu de boisements. Il apparaît ainsi plus ouvert et organisé. Les bâtiments d'exploitation (fermes anciennes telles que « l'Homme Mort ») se détachent sur la crête par endroit.

Du fait de ce relatif dénuement et de l'absence d'écran visuel ; il est possible, en se dirigeant vers le nord, de pressentir le paysage qui fera suite au vallon et que l'on découvre petit à petit en s'élevant vers les collines molassiques, derniers reliefs avant la vallée du Tarn ;

UNE VEGETATION PERTURBANTE

Si les coteaux sont structurés et homogènes (forêt ou parcelles cultivées) le fond de vallée reste confus. Le parcellaire ancien, de forme rectangulaire, borné par les fossés de drainage plantés de haie, n'est plus perceptible aujourd'hui.

Mais la trame végétale a, par endroit, conservé une tendance linéaire le long des fossés et chemins. Les diverses essences qui la composent offrent des volumes, formes et couleurs hétéroclites (saule, frêne, peuplier, chêne), pouvant cohabiter au sein d'une même haie avec des formations herbacées.

Cette trame a de ce fait du mal à structurer le parcellaire et correspond davantage à une juxtaposition aléatoire et désordonnée. De nombreux bosquets, des peupleraies ou des friches viennent s'intercaler avec les parcelles cultivées et perturbent la lecture de l'espace. Le contraste peu marqué entre les coteaux et le fond de vallée en est de ce fait amoindri. Quand le vallon est trop densément planté, on perd la lisibilité de la dépression. De même la répartition aléatoire de la végétation ne génère pas d'ambiance particulière. Elle diminue l'impact de la ripisylve du Girou, matérialisant son tracé, qui serait sinon peu visible. Parallèlement, cette ripisylve peut également couper la perception du coteau, lorsque l'on se trouve en fond de vallon, si les arbres sont trop hauts et le rideau trop dense. A l'extrême, en l'absence de végétation dans le fond de vallée et sur le coteau, le relief semble moins marqué.

CARACTERISTIQUES DES VILLAGES ET DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Seules Labastide-Saint-Sernin et Cépet sont situées dans l'espace de la vallée du Girou. L'urbanisation de Labastide-Saint-Sernin s'est avancée sur une petite terrasse. De ce fait, à cet endroit l'ampleur de la vallée est moindre, les constructions qui s'avancent vers la rivière forment un resserrement au sein du couloir de la vallée. Le village ancien ne s'individualise plus, noyé dans un ensemble de lotissements, qui s'étalent de façon linéaire par rapport à la vallée et banalisent l'espace. La visibilité de l'église située au point bas de la structure du village-rue est absente depuis le versant opposé, en raison de la présence d'arbres et de constructions plus récentes entourées d'un « mur » végétal. La rue centrale a été réaménagée, mais n'a pas englobé la place située au droit de l'église, dont une partie reste bordée

par une glissière de sécurité (en acier galvanisé) -aujourd'hui supprimée- en inadéquation totale avec la facture du centre ancien.

Cépet, plus proche du Girou, s'étale également sous forme de lotissements, le long des axes routiers. La RD14 passe dans le centre du village, et comporte des espaces de qualité qui restent simples et harmonieux (places plantées d'un mail de platanes en face du château par exemple). L'une des particularités de Cépet est son église et son cimetière excentrés et positionnés au bord du Girou.

L'urbanisation au sud du Girou a tendance à s'infiltrer à chaque extrémité de l'aire d'étude, favorisée par le passage de grands axes routiers (RN88 et RN20). Les lotissements de Gari-dech s'étalent sur les coteaux. On constate également que l'urbanisation a effectué un saut pour s'implanter sur la commune de Bouloc outrepassant la limite de la vallée."

Au titre des propositions, l'étude précise sous le titre ORGANISER LA VALLEE DU GIROU:

" **Conserver et renforcer la dualité entre les deux coteaux.**

Le versant exposé au Nord, comportant de petites terrasses peu marquées et surmontées de boisements, offre une pente plus douce que le versant exposé au sud, qui reste plus dégagé. Cette différence entraîne un contraste et un vis-à-vis intéressants. Il est donc souhaitable de limiter les boisements sur le versant nord et de les maintenir, voire de les renforcer sur le versant sud, afin que les deux coteaux restent dissymétriques.

Par ailleurs on cherchera à redonner une place à la végétation arbustive sur le versant nord. Les haies bordant de grandes parcelles ont tendance à disparaître, ce qui nie peu à peu le relief. Les talus qui peuvent effectuer des ressauts avant de descendre vers le Girou ne sont en effet plus soulignés.

Structurer et unifier le fond de vallée.

Il s'agira en premier lieu de gérer la ripisylve qui marque l'emplacement du Girou. Ce cordon de végétation a différents aspects qui vont d'un écran haut, dense et opaque coupant le vis-à-vis du coteau, à quelques arbustes disséminés, marquant à peine la présence de l'eau. L'objectif sera de favoriser le développement d'une ripisylve laissant passer le regard et comportant des arbres plus trapus que hauts (saule par exemple).

Il serait intéressant de recréer un réseau de haies quadrillant le fond de la vallée (petit bocage). Ces haies poussaient autrefois, comme en témoignent les cartes anciennes, le long des fossés de drainage et des petits ruisseaux se jetant dans le Girou.

Enfin, il conviendra de limiter les peupleraies qui, de par leur taille et leur étendue, constituent des écrans masquant les coteaux et limitant la perception de la vallée. En outre elles amoindrissent le rôle structurant de la ripisylve.

Interdire ou limiter l'implantation de nouvelles constructions dans l'espace de la vallée.

L'échelle réduite de la vallée donnée par le vis-à-vis des coteaux et l'étendue du fond de vallée ne rendent que plus sensible l'implantation du bâti (isolé ou en lotissement). Un risque certain de banalisation de l'espace existe. L'emplacement des nouvelles constructions devra préférentiellement s'effectuer dans la continuité des villages, afin de ne pas anéantir la perception de leur silhouette (clocher-repère par exemple). Les fermes et les granges anciennes qui fournissent des points de repère intéressants, seront valorisées et préservées.

Par ailleurs la linéarité de la vallée sera préservée en interdisant les extensions urbaines transversales, c'est-à-dire perpendiculaires au cours d'eau.

C'est notamment le cas de la zone d'activités prévues à Labastide-Saint-Sernin, en fond de vallée, qui risque de troubler la continuité de la vallée...

Travailler les abords de la vallée

La perception de la vallée du Girou est aussi conditionnée par la façon dont on y arrive. Ainsi les voies d'accès à la vallée, faisant prendre conscience de la déclivité et donnant des points de vue, sont à valoriser. On pourra également jouer un jeu de fermeture et d'ouverture avec les boisements en haut du versant exposé au Nord. Par exemple la RD15 après Montberon ouvre une large perspective qui laisse percevoir Vacquiers au loin. La descente vers le Girou révèle, quant à elle, l'ampleur du relief de part et d'autre de la vallée.

MOYENS ET OUTILS ENVISAGES

Moyens législatifs ou réglementaires

Mesures à prendre dans les documents d'urbanisme locaux (POS ou Schéma Directeur – zonage, règlement et volet paysager).

- *Inscrire en zone naturelle à préserver et soumise à certains risques d'inondation (ND au POS) l'ensemble du fond de la vallée. Le zonage NC devra être utilisé avec parcimonie afin de maîtriser le développement de bâtiments agricoles ici et là dans la vallée.*
- *« Identifier et localiser » comme « éléments de paysage et protéger et mettre en valeur » : la ripisylve du Girou, les linéaires de haies résiduelles (en partie à restaurer), les boisements soulignant le haut du coteau sud, les points de vue et perspectives depuis et sur la vallée.*
- *Localiser toutes les zones NA d'urbanisation future en continuité des bourgs existants.*
- *Accroître les superficies d'espaces boisés classés (TC) sur le versant sud.*

Mesures foncières

Il s'agira de créer des Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D) sur les terrains naturels jugés particulièrement sensibles afin de maîtriser leur transaction, ainsi que sur les quelques éléments de bâti agricole intéressants (granges, fermes...) . Le droit de préemption pourrait être exercé par un organisme foncier de type S.A.F.E.R..

Démarches partenariales

- *Par le biais soit de mesures agri-environnementales (opération locale), soit d'un Plan de Développement Durable (P.D.D.) , on cherchera à garantir une gestion régulière des boisements privés et publics, à favoriser la replantation de haies, à préserver l'ouverture des espaces en fond de vallée.*
- *Un accord sera en outre à établir pour s'assurer de la pérennité de l'exploitation agricole du fond de vallée et des coteaux : intervention d'un organisme foncier dans la transaction, bail à un nouvel exploitant..."*

Nombre des mesures proposées échappent à l'outil P.L.U.

1.4 – LE TERRITOIRE URBANISE.

L'agglomération constitue un ensemble étiré quasiment d'une extrémité à l'autre de la commune, avec une épaisseur variable selon les endroits. Longtemps contenue au nord de la RD 20, la construction s'est récemment développée vers le sud.

Le noyau villageois ancien s'organise en village-rue le long de la rue Jean Pascal. Cette centralité est marquée par la présence des édifices de la Mairie et de l'Eglise et par un tissu plus dense.

L'urbanisation récente s'est réalisée principalement sous forme de lotissements. Les premiers lotissements se sont implantés entre la RD20, au Sud, et la limite Nord (Chemin de la Cahuzière - rue Le Not - Chemin de Rabaudis). Les nouveaux lotissements s'installent aujourd'hui également sur le côté Sud de la RD 20. Celle-ci devient l'axe majeur de l'agglomération avec une fonction principale de transit, sans apport essentiel à l'organisation urbaine.

Les équipements collectifs de haute fréquentation (école, stade) sont déconnectés de l'agglomération.

La forme urbaine dominante est la construction pavillonnaire. La rue Jean Pascal et partie de la rue Le Not accueillent bien des constructions formant un tissu continu de constructions implantées à l'alignement.

Une partie de la construction résidentielle neuve a été réalisée de manière plus diffuse, sur de grandes parcelles, le long des voies existantes. Quelques constructions sont localisées dans la zone boisée, à Malrigou.

1.5 - LA RD 20

Cet axe parcourt la vallée du Girou de la RN 88 à l'est jusqu'à la RN 20 à l'ouest. C'est un axe de transit non négligeable et qui enregistre un trafic de plus de 2000 véhicules/jour dont peu de poids lourds (3,3%). C'est sur cet axe que se fabrique une partie de l'image de la commune.

La RD20, dans la traversée de Labastide-Saint-Sernin apparaît comme une infrastructure étrangère à son environnement immédiat, sans autres liens que fonctionnels avec celui-ci. Elle n'a jamais de caractère urbain.

• Les caractéristiques de la voie

La RD20 se caractérise par :

- un tracé plutôt linéaire
- une chaussée à deux voies + accotements + fossés
- sur une faible distance, à hauteur du village ancien, il existe un trottoir sur la rive Nord.
- une multiplicité d'accès individuels et collectifs.

• Sécurité

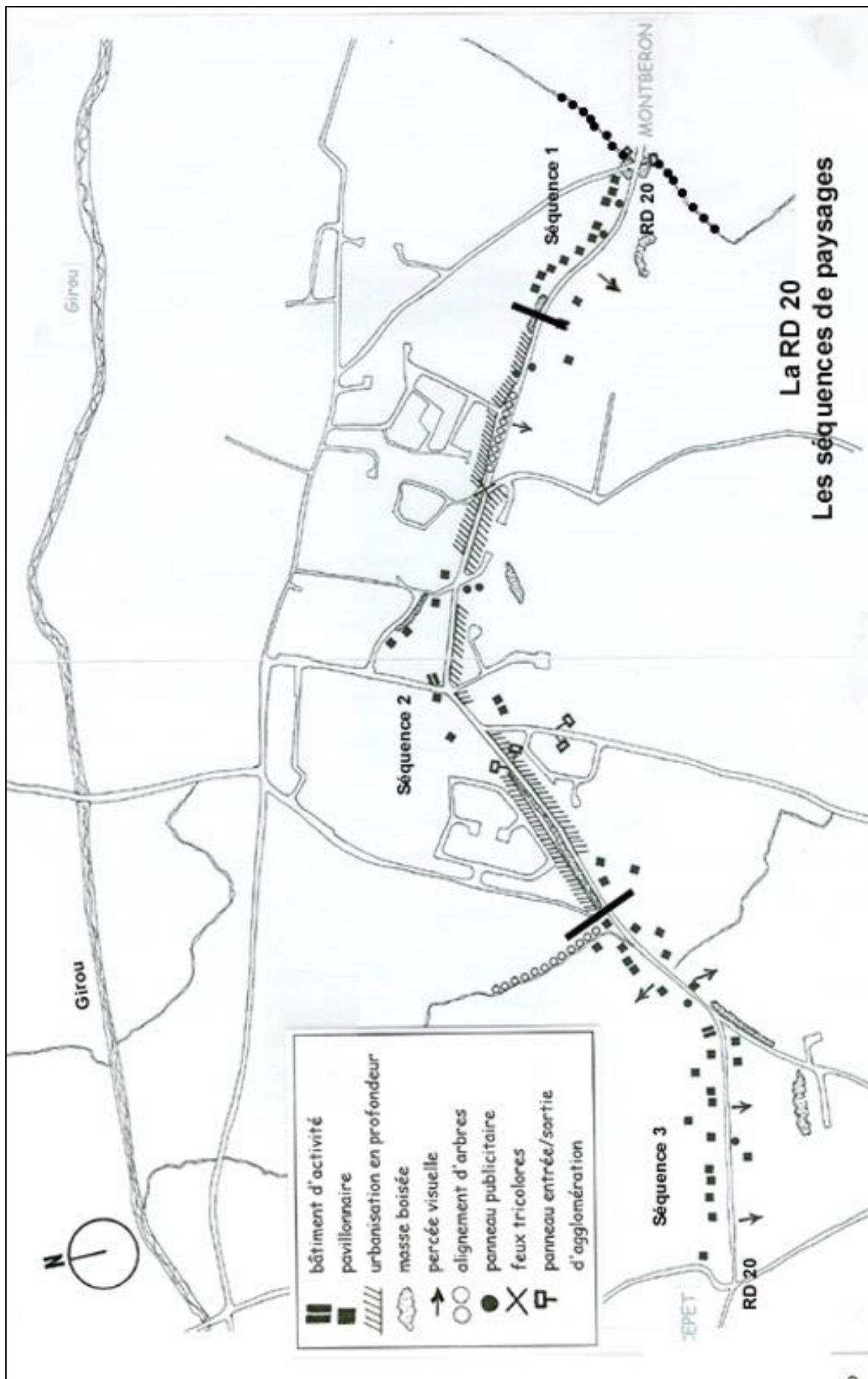
- L'urbanisation pavillonnaire diffuse s'est réalisée avec des sorties directes, essentiellement aux extrémités est et ouest de la RD, lorsque la construction était réalisée hors opérations d'ensemble.

- Des feux tricolores sont installés au carrefour du Chemin de Matrimonis qui mène aux écoles.

- il existe un problème de sécurité (2 accidents recensés entre 1992 et 1996) au carrefour RD20 - route de Gratentour - rue Jean Pascal auquel va se rajouter l'allée des Prairies du nouveau lotissement de l'Enclos. Un aménagement du carrefour est prévu.

• Architecture

L'architecture est celle de maisons pavillonnaires, sans originalité.



- **Les séquences de paysage**

Elles sont identiques dans les deux sens de circulation.

Dans le sens Montberon - Cépet défilent les séquences suivantes :

Séquence 1 :

L'entrée de la commune est nettement marquée par la végétation plus dense du ruisseau de Brunel.

- Sur la première séquence, les 2 rives de la RD20 s'opposent : à dominante naturelle et très ouverte au Sud, bâtie et limitée par des clôtures très bâties au Nord.

- Le traitement de la contre-allée du lotissement de Trinquepel crée un point remarquable, positif.

Séquence 2 :

- Une séquence plus urbaine, avec des constructions qui, pour l'essentiel, tournent le dos à la RD. Sur cette longue séquence, les paysages sont en train de se fermer. Le carrefour de la rue Pascal constitue un point à sécuriser et valoriser et appelle un traitement très particulier.

Séquence 3 :

- A l'ouest, la construction diffuse crée un paysage ni urbain, ni rural, les constructions laissant la vue pénétrer.

1.6 - LA SANTE PUBLIQUE.

A – LA QUALITE DE L'AIR

Il n'y a pas sur le territoire communal ou à proximité de station de mesure de la qualité de l'air.

B - LA QUALITE DE L'EAU

L'étude SIEE (schéma intercommunal d'assainissement pluvial – Etat des lieux – Décembre 1999) souligne que *"d'après le résumé statistique sur les dix dernières années 1988-1998 réalisé par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, on attribue une classe de qualité globale médiocre "classe 3" au Girou. Les paramètres déclassants étant le phosphore et les MES".et qu'"il convient de souligner que le Girou est classé comme zone sensible à l'eutrophisation au sens de la directive européenne du 21 mai 1991 (arrêté du 23/11/1994)"*

La même étude signale " qu'*une pollution du Vieux Girou est largement supposée*"; que le ruisseau de Brunel a fait l'objet en 1997 qu'une campagne de mesure et qu'une pollution excessive avait été signalée.

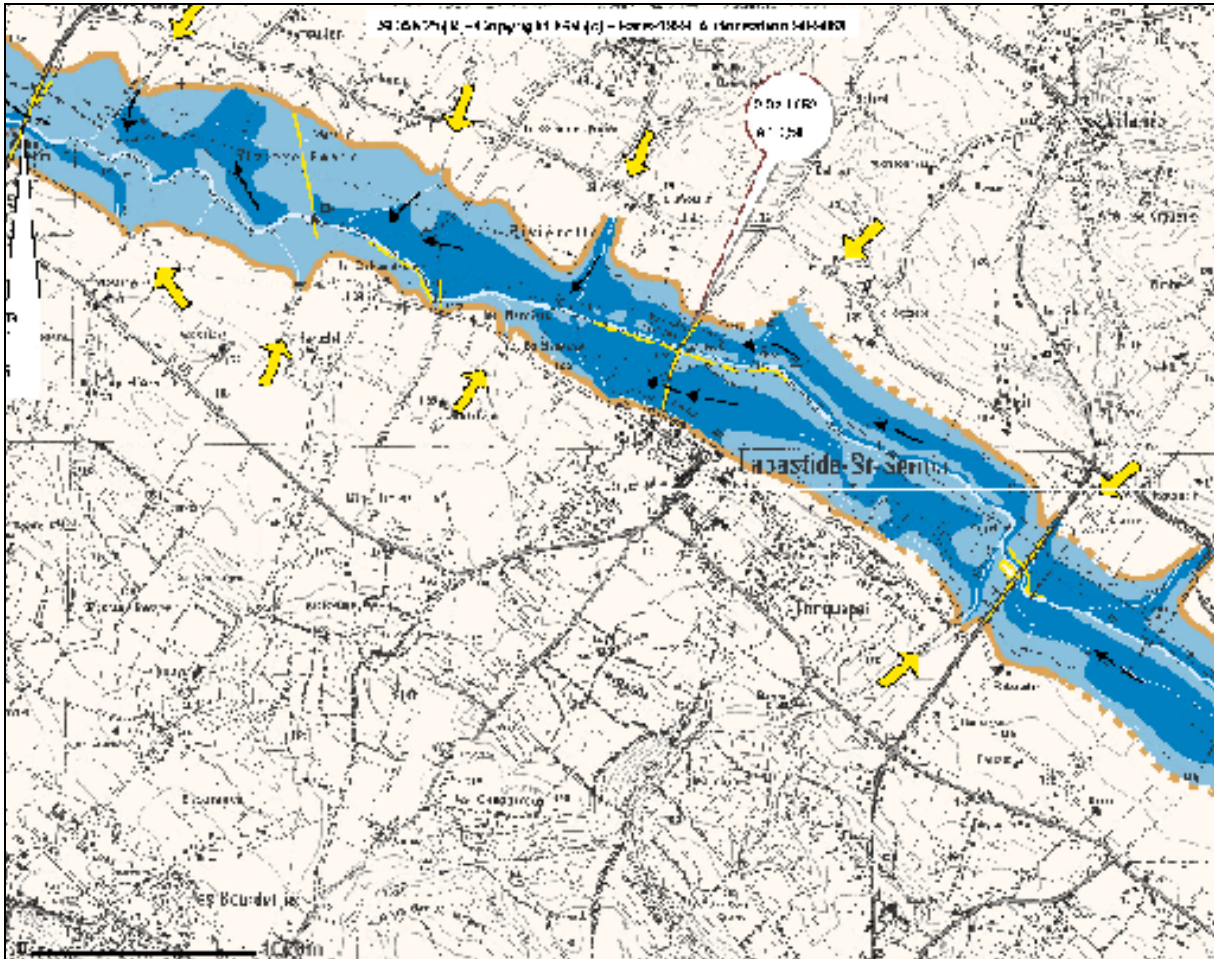
C - LES NUISANCES SONORES

La RD 20 ne figure pas au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

D - LES RISQUES NATURELS.

Le Girou est sujet à des débordements. La zone inondée a fait l'objet d'une cartographie informative par la DIREN Midi-Pyrénées.

La zone inondable – Carte informative de la DIREN



1.7 – LES EQUIPEMENTS

Mairie

Groupe scolaire de 10 classes.

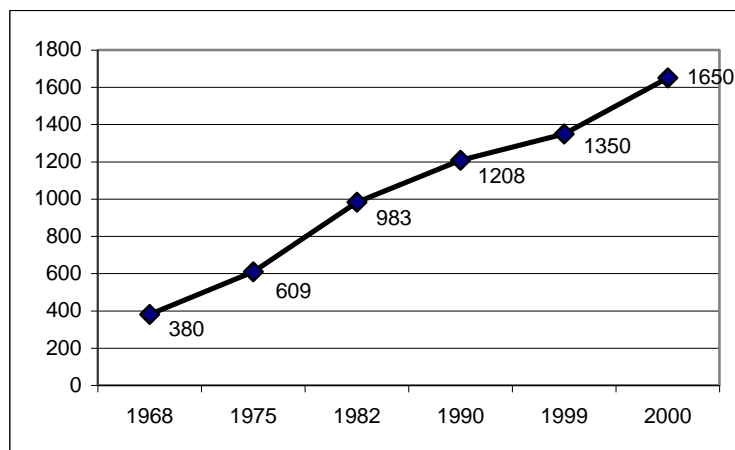
Complexe sportif

Salle des fêtes

2 – ANALYSE DEMO-ECONOMIQUE

2.1 – LA POPULATION

LA POPULATION TOTALE

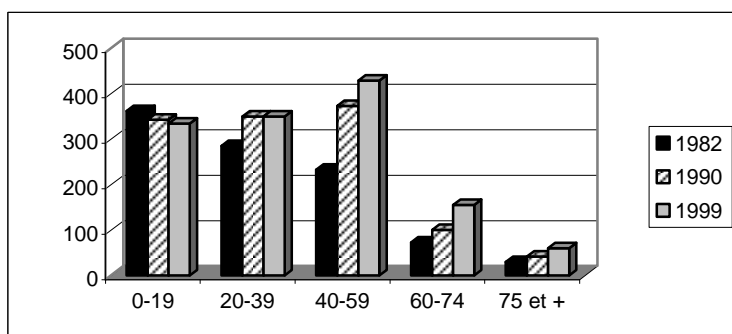


La population a été multipliée par 3,5 en 30 ans, passant du statut de petite commune rurale de 380 habitants à celui d'une petite agglomération suburbaine de 1650 habitants. Et le rythme de croissance a été quasiment constant durant les 25 dernières années.

Cette évolution accélérée a profondément bouleversé la commune dans de multiples domaines qui touchent notamment à l'organisation du territoire et aux genres de vie.

Cette croissance démographique a été alimentée d'abord par l'immigration mais également, à un niveau moindre, par un solde naturel positif.

LA STRUCTURE PAR AGES

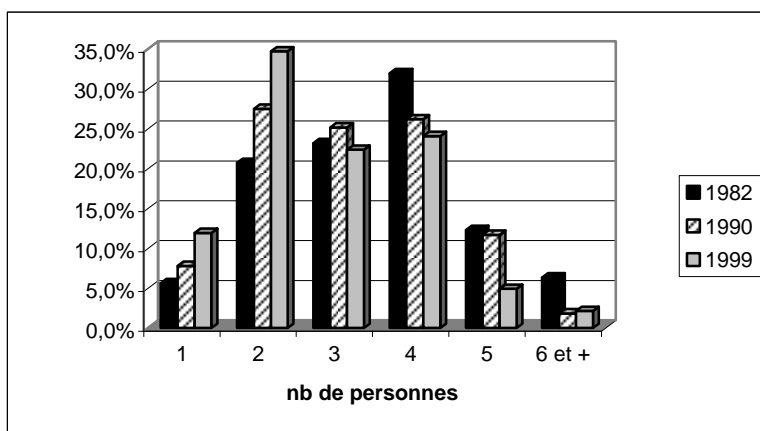


La structure par âges a sensiblement évolué entre 1982 et 1999. Cette évolution s'est traduite par un certain vieillissement de la population par ses deux extrémités : moins de 0-19 ans et davantage de 60 ans et plus. Il y a également une sensible augmentation des 40-59 ans, classe d'âge qui a le plus augmenté.

LA TAILLE DES MENAGES

La part des petits ménages (1 et 2 personnes) a fortement augmenté entre 1982 et 1990. Celle des ménages de 4 personnes a diminué sensiblement.

C'est un phénomène qui n'est pas propre à LABASTIDE-SAINT-SERNIN.



LA POPULATION ACTIVE

Le taux d'activité n'a cessé d'augmenter depuis 1982, passant de 41,9% à 50,2% en 1999. Pour l'ensemble du département, à cette même date, il était de 46,7%.

Le nombre des chômeurs a lui aussi augmenté passant de 31 en 1982 à 76 en 1999.

2.2 - LE LOGEMENT

UN PARC DE LOGEMENT JEUNE, DE PROPRIETAIRES

	1982	1990	1999
Résidences principales	285	386	470
Résidences secondaires	17	10	7
Logements vacants	14	12	13
TOTAL	316	408	490

Le parc de logements a fortement évolué entre 1982 et 1999. Une accélération est à nouveau intervenue après 1999 en raison de la réalisation de deux importants lotissements.

63% des logements recensés en 1999 ont été construits après 1974.

Signe de la quasi exclusivité de l'habitat pavillonnaire, plus de 89 % des logements ont 4 pièces et plus.

88% des logements sont occupés par leurs propriétaires

La commune ne dispose d'aucun logement social..

Propriétaires	413
Locataires, sous locataires	57

2.3 – LES DEPLACEMENTS

La commune est desservie par les bus "Arc-en-ciel" (ligne 54) affrétés par le Département. Une navette assure également une liaison avec Pechbonnieu qui autorise une correspondance avec la ligne 61.

Les déplacements automobiles sont encore prédominants. En 1999, près de 2 ménages sur 3 (63,6%) disposaient de 2 voitures ou plus.

Aucune voiture	21
1 voiture	150
2 voitures et +	299

A la même date, 6 actifs ayant un emploi utilisent un transport en commun, 527 la voiture particulière.

La mise en service de la station de métro de Balma-Gramont et d'une ligne la reliant aux communes du coteau nord de l'agglomération paraît de nature à modifier, légèrement pour l'instant, certaines habitudes. Une plus exacte mesure pourra être faite au bout de quelques mois.

Le stationnement dans les opérations de lotissements est privilégié sur les lots privés. Le stationnement sur voie publique s'adresse d'abord aux visiteurs. Il vise essentiellement à éviter l'occupation par les voitures des parties réservées aux piétons.

2.4 - L'ACTIVITE AGRICOLE

En 2000, sont recensées 4 exploitations professionnelles sur le territoire communal.

La superficie agricole utilisée des exploitations est de 136 ha dont 130 ha de terres labourables. Il demeure aujourd'hui 2 exploitations professionnelles toutes deux localisées au village.

3 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales, mais n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire.

Le territoire communal est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

I3 – servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques de transport et de distribution de gaz

I4 – servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

PT1 – servitudes radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques

PT2 – Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques

4 – PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS REPERTORIES

4.1 – Les perspectives de développement

1982	1990	1999	2000	2010	2015
983	1208	1329	1650	1965	2200

Population 2000 y compris population fictive

Entre 1982 et 2000, la population a augmenté de 667 habitants. Cette croissance s'est accélérée durant les années suivantes. La commune a souhaité marquer une pause dans le rythme de son développement et réaliser, en concertation avec la commune voisine de Cépet, une station d'épuration nouvelle qui autorisera la reprise, maîtrisée, de l'urbanisation. Les deux communes ont créé le Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées de la Cahuzière (SITEC) pour la création et la gestion d'une station d'épuration de 5000 équivalents/habitants. Les acquisitions foncières de l'emprise sont réalisées. La mise en service est envisagée pour la fin 2006.

Par ailleurs, la commune de LABASTIDE-SAINT-SERNIN entend donner à son développement une dimension principalement qualitative. Elle doit également maîtriser ses investissements en matière d'équipements scolaires notamment, car ses ressources fiscales sont limitées.

4.2 – LES BESOINS REPERTORIES

• Les besoins en matière d'aménagement de l'espace

La maîtrise du rythme de développement est une orientation majeure de la politique d'aménagement de la commune. Celle-ci organise les modalités spatiales de ce développement et maintient l'essentiel des zones destinées aux quartiers futurs fermées à l'urbanisation. Les raisons de ce choix ont déjà été expliquées ci-dessus.

La confortation du noyau villageois, autre orientation d'aménagement fondamentale de la commune sera réalisée à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Largentière. Le principe de son aménagement est annoncé dans les orientations d'aménagement de secteurs (Pièce n° 3 du dossier de P.L.U.).

De même, le secteur de l'Enclos, autre site stratégique du développement de l'agglomération fait l'objet d'une définition de principe similaire.

Pour ces deux secteurs, les conditions de l'urbanisation et les formes urbaines seront préci-

sées à l'occasion de leur ouverture à l'urbanisation.

- **Les besoins en matière d'équipements**

Les équipements collectifs suivants nécessitent une extension ou une création.

Le groupe scolaire : les équipements parascolaires existants doivent trouver le site d'extension dans la continuité de l'existant.

Il en va de même pour le complexe sportif dont il convient de prévoir les terrains nécessaires à son extension.

A Largentière, le renforcement du noyau villageois nécessite des équipements collectifs nouveaux envisagés dans la continuité des terrains communaux existants.

L'agrandissement du cimetière doit également être envisagé.

- **Les besoins en matière de sécurité des déplacements**

Dans l'état actuel, les rives de la RD 20 ne sont guère propices à un usage piéton sécurisé, sauf en quelques rares endroits. La commune entend prendre les mesures conservatoires (emplacement réservé n° 11) afin d'assurer progressivement une continuité de cheminement.

De la même manière, le projet de P.L.U. est appelé à renforcer la sécurité des liaisons avec le groupe scolaire d'une part, le complexe sportif d'autre part.

Le P.L.U. doit préparer la réalisation d'un réseau de sentiers de promenade relié à celui des communes voisines afin de permettre des circuits intercommunaux dont les sites de cette partie de l'agglomération toulousaine offrent des qualités sans pareil.

- **Les besoins en matière d'environnement**

Les bois occupant le versant nord de la vallée du Girou devront conserver la protection que leur assure déjà le P.O.S. en vigueur.

Afin de ne pas aggraver les risques de pollution des cours d'eau, il conviendra d'envisager la limitation des constructions nouvelles avec assainissement non collectif.

- **Les besoins en matière de prévention des risques naturels.**

La zone inondable du Girou cartographiée par la DIREN mentionne la surface submersible et la fréquence des crues. Elle devra être prise en compte par le P.L.U.

- **Les besoins en matière de traitement des eaux usées**

La station d'épuration existante est proche de la saturation. Il convient de prévoir un dispositif nouveau, hors de la zone inondable.

CHAPITRE 2

LE P.L.U.

CONTENU ET MISE EN OEUVRE

1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

SITUATION AU REGARD DE L'ARTICLE L 121-1

Les explications au regard	
des objectifs de la commune	des objectifs de l'article L 121-1

1 - Maîtriser le rythme de la construction.

<p>La commune a enregistré un fort développement de la construction durant ces dernières années. L'arrivée massive de population nouvelle a fortement sollicité ses équipements, notamment la station d'épuration qui se trouve à saturation de sa capacité. Aussi entend-elle réguler de meilleure manière le rythme de la construction neuve.</p> <p>Les modalités de cette régulation passent par la fermeture à l'urbanisation de la plus grande part des zones à urbaniser, dans l'attente de la mise en place d'une nouvelle station d'épuration. C'est par la mise en œuvre de procédures de modification successives, que sera opérée l'ouverture progressive à l'urbanisation des zones concernées.</p>	<p>L'article L 121-1 du code de l'urbanisme préconise un équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles et naturels, notamment.</p>
--	---

2 - Renforcer le noyau villageois

<p>Le noyau villageois de part et d'autre de la rue Jean Pascal est de petite dimension et entouré de constructions peu denses, à tel point qu'il peut apparaître comme très faible dans une agglomération étendue et avec un groupe scolaire excentré. L'objectif de la commune est de lui donner à la fois de l'épaisseur et une autre dimension.</p> <p>Cette confortation passera par l'aménagement du site de Largentière dont les modalités sont esquissées dans le présent P.L.U.</p>	<p>Ce renforcement de la centralité favorisera l'utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains et ruraux.</p>
--	--

3 - Valoriser la traversée du village par la RD 20

<p>L'objectif de la commune est double : assurer une meilleure sécurité des déplacements et améliorer le paysage de la traversée de l'agglomération ainsi que l'image de la commune</p>	
---	--

4- Développer un réseau de liaisons piétonnes et cyclistes en direction des équipements de haute fréquentation et des espaces naturels.

<p>Prenant acte de l'éloignement du groupe scolaire au regard de l'urbanisation existante ou prévue, la recherche de la limitation de l'usage de l'automobile passe notamment par la sécurisation des déplacements.</p> <p>Le Girou d'une part, le massif boisé du talus de terrasse d'autre part constituent des lieux de promenade réels et potentiels qu'il apparaît intéressant de mieux utiliser, en permettant la réalisation progressive d'un véritable réseau</p>	<p>La maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air figurent au titre des préoccupations de l'article L 121-1</p>
---	--

Les explications au regard	
des objectifs de la commune	des objectifs de l'article L 121-1
piétons-cycles, en relation avec les communes voisines.	

5 - Préserver les espaces naturels de qualité

<p>L'objectif de la commune est double :</p> <ul style="list-style-type: none"> • préserver effectivement et fortement les espaces boisés sis au sud de la commune sur le talus de terrasse du Girou • sur le secteur de l'Enclos, assurer un voisinage entre espaces boisés et urbanisation future qui soit de nature à maximaliser la zone de contact entre le bois et des espaces collectifs accessibles. 	<p>La protection des espaces naturels et des paysages est préconisée par l'article L 121-1.</p>
--	---

2 – LA TRADUCTION SPATIALE ET REGLEMENTAIRE DES CHOIX D'AMENAGEMENT.

2.1 - L'ORGANISATION GENERALE

Les directions générales de l'urbanisation sont *grosso modo* celles du P.O.S. en vigueur. Les sites principaux demeurent Largentière, L'Enclos, Buffo vent, La Borie et Tailladette. Est ajouté Le Delphi.

Le P.L.U. affirme fortement dans le P.A.D.D. les objectifs de confortation du centre et d'organisation générale de l'agglomération. Cette affirmation trouve une traduction dans une annonce de la nécessité de raisonner en termes d'opérations d'ensemble d'une part, dans des orientations d'aménagement de secteurs concernant les deux sites stratégiques de Largentière et l'Enclos.

Les zone 1AU et 2AU ont vocation à recevoir habitations, commerces, services, équipements collectifs, immédiatement pour la zone 1AU, à terme pour la zone 2AU. Il n'est pas apparu nécessaire de préciser dès à présent les formes urbaines de la zone 2AU; celle-ci pourrait intervenir à l'occasion de l'élaboration d'un programme d'aménagement plus précis.

En matière d'équipements collectifs, les emplacements réservés N°1 (agrandissement du groupe scolaire), 2 (agrandissement du stade) et 3 (équipements socio-culturels), confortent l'existant ou la fonction centrale élargie.

Les orientations d'aménagement de secteurs viennent préciser certains points jugés importants. Ces orientations sont traduites dans un document graphique (pièce n° 3 du P.L.U.) et constituent un guide de l'aménagement de la zone. Elles comportent des éléments fixes et des éléments indicatifs.

Les éléments fixes concernent un tracé et/ou une localisation. Ils devront être respectés par les divers projets. Ils répondent à des points forts de l'aménagement : création de carrefour, contact d'un espace collectif avec une zone naturelle (bois...), accès à une zone...

Les éléments indicatifs laissent une faculté d'adaptation du projet au schéma de principe. La localisation d'un raccordement, le tracé ...peuvent varier. Dans le cas des voies et chemins piétons/cycles, l'indication de la liaison obligatoire montre que les divers projets successifs devront permettre la réalisation finale d'une liaison continue et homogène dans ses caractéristiques. Ces liaisons ont vocation à être ouvertes à la circulation publique automobile et/ou

piétons-cycles.

2.2 - LE STATUT DES ZONES

Le projet de P.L.U. modifie le statut de certaines zones du P.O.S. en vigueur. Cette modification n'est pas seulement due au changement de réglementation intervenue du fait de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000.

La principale modification concerne la création de **zones à urbaniser dites fermées (2AU)** au lieu et place de zones U et 1NA (ouvertes à l'urbanisation) du P.O.S. en vigueur. Sont concernées les sites de Largentière, l'Enclos, Buffo Vent, La Borie et Tailladettes.

Le site de La Borie a une insuffisance en matière d'évacuation des eaux de pluies. L'emplacement réservé n° 23 doit permettre d'y suppléer ultérieurement.

Ce report, temporaire, de construction résulte d'une part de la saturation de la station d'épuration (dont le remplacement est prévu dans le cadre d'un projet de création d'une unité de traitement nouvelle en association avec la commune voisine de Cépet, unité dont la mise en service est envisagée pour la fin 2006), d'autre part de la capacité limitée du groupe scolaire à répondre à un afflux massif d'enfants scolarisables.

S'agissant de la capacité résiduelle de la station d'épuration existante, les bilans effectués en 2003 et 2004 par la SATESE d'une part, des précisions de la Compagnie Générale des Eaux, fermier du réseau et de la station d'épuration, d'autre part, il apparaît qu'existerait une capacité résiduelle qui autorise la prise en charge des possibilités de construction envisageables durant les deux ans à venir soit environ 45 constructions ou 135 habitants. Cet accroissement apparaît compatible avec la capacité épuratoire restante de la station, des travaux de réfection du réseau devant permettre de réduire le volume des eaux parasites.

La maîtrise du rythme de l'urbanisation est posée comme une orientation prioritaire de la gestion communale.

Un secteur 1AU échappe à ce classement en raison d'une part de sa faible dimension, d'autre part de son imbrication dans un secteur déjà fortement urbanisé, enfin parce qu'il permet d'amorcer le quartier futur de l'Enclos appelé notamment à assurer des liaisons sécurisées avec le groupe scolaire et les terrains de sports.

La zone Agricole recouvre des terrains voués à la culture. La zone agricole demeure le lieu privilégié et quasi exclusif de l'exploitation agricole qui se voit ainsi protégée.

Il convient de souligner que le règlement admet, outre les constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont le logement de l'exploitant, les ouvrages techniques (et non les constructions) nécessaires au fonctionnement des services publics. Sont admis les transformateurs, une antenne de radiotéléphonie et son équipement annexe, mais pas le vestiaire d'un stade ou un collège.

Les affouillements du sol sont admis lorsqu'ils ont un lien avec l'exploitation agricole. Cette disposition vise à localiser dans le périmètre des opérations d'urbanisation les éventuelles créations de bassins de retenues d'orage destinés à limiter le débit des eaux à évacuer.

La zone Naturelle est une nouveauté, sans correspondance dans le P.O.S. en vigueur. Elle recouvre plusieurs situations :

- des espaces boisés importants au sud de la commune, dans laquelle existent de manière localisée (Malrigou) quelques constructions d'habitation;
- des secteurs d'une, deux ou trois constructions d'habitation
- un alignement de quelques constructions en bordure du chemin de Rabaudis et d'un chemin rural qui lui est perpendiculaire.

L'application qui est faite dans le P.L.U. repose sur le principe de ne pas admettre de constructions d'habitation nouvelles dans la zone naturelle. Cela répond d'une part au double

souci de préservation des espaces naturels et de limitation forte de l'assainissement non collectif, d'autre part à la nécessité de laisser à ces constructions, étrangères à l'agriculture mais implantées pour nombre d'entre elles au milieu des terres cultivées, une possibilité d'évolution que le statut de la zone agricole ne permet pas.

Point particulier : il existe dans la zone "N" sise chemin des Tailladettes, une installation classée (dépôt d'hydrocarbures) : le règlement autorise son extension et son aménagement sans préjudice des réglementations spécifiques. Il n'est pas apparu souhaitable d'interdire tout développement de cette activité économique existante pourvu que soient respectées les règles de sécurité édictées par les autres réglementations.

2.3 – UN RESEAU DE CHEMINS PIETONS ET CYCLISTES

Outre les emplacements réservés directement liés à l'agglomération et déjà évoqués, l'essentiel des autres réservations est appelée à permettre la réalisation d'un réseau de chemins piétons et cyclistes. Ce réseau de promenades et de randonnées s'inscrit dans une dimension intercommunale géographiquement plus large, autorisant une continuité avec les communes de Montberon, Pechbonnieu, St-Loup-Cammas et St-Geniès-Bellevue, voire au-delà. Néanmoins, le souci de liaisons pétons/cycles sécurisées entre habitations et écoles/complexe sportifs est exprimé dans les orientations d'aménagement de secteurs. Ce réseau trouvera sa réalisation pour l'essentiel dans les zones à urbaniser de Largentière et l'Enclos. Les emplacements réservés n° 16 et 17 s'inscrivent dans la même politique de liaisons piétonnes des quartiers existants au nord de la RD 20 avec la rue Jean Pascal.

3 - DU P.O.S. EN VIGUEUR AU PROJET DE P.L.U. : EVOLUTION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

P.L.U.		P.O.S. en vigueur	Evolutions du règlement	Explications
Zones	Surfaces			
			<p>Les modifications à caractère général Il s'agit de dispositions nouvelles qui se retrouvent dans le règlement écrit de plusieurs zones.</p> <p>Article 1 Le règlement du P.L.U. ne reprend pas l'interdiction d'abri de jardin ou garages métalliques excédant 10 m²</p> <p>Article 2 L'admission des constructions à usage artisanal est assortie d'une condition.</p> <p>Admission sous condition des ouvrages techniques</p> <p>Article 4 Introduction d'une disposition concernant les effluents non domestiques. Introduction des possibilités de rétention et infiltration des eaux de pluies. Introduction de dispositions concernant l'électricité et le téléphone et la collecte des déchets urbains.</p> <p>Article 12 Suppression de l'exigence de 20% de jardin planté et gazonné sur chaque unité foncière gazonnée.</p>	<p>Les annexes à l'habitation sont admises et l'aspect des constructions fait l'objet e l'article 11</p> <p>La compatibilité de voisinage est la condition de l'admission de la construction. Il appartient à la personne publique délivrant le permis de construire de se prononcer sur cette compatibilité.</p> <p>Il s'agit d'ouvrages techniques et non de constructions. Cette admission est le corollaire du paragraphe du préambule du règlement de chaque zone qui dispense ces ouvrages de l'application des articles 3 à 14.</p> <p>Précision réglementaire.</p> <p>Précision réglementaire</p> <p>Précision réglementaire</p> <p>Il s'agit d'une disposition impossible à appliquer.</p>
UA	7,9 ha	UA	<p>Document graphique – Zonage</p> <p>Inclusion dans la zone 2AU de Largentière de parties de terrains non bâtis bordant la rue Jean Pascal.</p> <p>Adaptations ponctuelles et limitées de la limite de la zone UA du P.O.S. en vigueur</p> <p>Création d'une zone UA impasse Barcouda.</p>	<p>Les deux "dents creuses", partie intégrante de la propriété sont nécessaires ou utiles à la bonne intégration de la zone à urbaniser dans l'agglomération, notamment pour participer à son fonctionnement.</p> <p>Il s'est agi de prendre en compte des modifications foncières intervenues.</p> <p>Cet ancien hameau a les mêmes caractéristiques que la rue J. Pascal : implantation des constructions à l'alignement. Et il est apparu intéressant de conserver cette configuration.</p>
			Règlement	

P.L.U.		P.O.S. en vigueur	Evolutions du règlement	Explications
Zones	Surfaces			
			<p>Article UA 2 Admission sous condition d'extension et aménagement de constructions agricoles existantes</p>	La zone UA abrite, au carrefour de la RD 20 et de la rue Jean Pascal le siège d'une exploitation agricole, sans établissement d'élevage. Il convient de permettre la poursuite de cette activité en compatibilité avec la fonction principale d'habitation de son environnement.
			<p>Article UA 3 Suppression de l'énoncé des caractéristiques des voies nouvelles.</p>	La zone UA n'est pas susceptible de telles créations.
			<p>Article UA 6 Il est distingué entre la RD 20 et les autres voies</p> <p>Pour la RD 20 la règle est l'implantation en recul de l'alignement; ailleurs, l'implantation à l'alignement est la règle.</p> <p>Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions existantes qui ne répondent pas à la règle générale.</p> <p>Il n'est pas fixé de marge de recul (alignement ou retrait) pour les piscines et constructions en arrière d'une construction existante ou créée.</p>	<p>La zone UA touche à la RD 20 pour laquelle les prescriptions sont différentes eu égard notamment à sa fonction de voie de transit.</p> <p>Des constructions existantes, minoritaires dans la zone, implantées différemment doivent pouvoir évoluer de manière cohérente mais sans aggraver ou réduire le retrait selon le cas, dans le respect du paysage urbain existant.</p> <p>La construction dite de premier rang est celle qui se trouve le plus proche de la voie. Les piscines enterrées, les annexes et autres constructions sises en arrière d'une construction existante sont sans effets sur la forme et le paysage urbains.</p>
			<p>Article UA 7 Est introduite une condition de largeur minimale de façade sur rue (12 m) de la parcelle pour bénéficier d'une possibilité de recul par rapport à la limite séparative.</p> <p>Le retrait par rapport à la limite séparative est ramené à 3 m.</p> <p>Au-delà de la bande des 15 m, les implantations en limite séparative ne pourront excéder 3,5 m mesurés sur la limite séparative au sommet du bâtiment ni 6 mètres de longueur.</p> <p>Introduction de dispositions similaires pour la limite séparative de fond de parcelle.</p> <p>Introduction d'une distance inférieure pour les piscines.</p>	<p>Souci de préservation optimale de la continuité bâtie;</p> <p>Il paraît plus cohérent avec le souci précédent et le caractère des lieux.</p> <p>Précision de la règle et souci de minimisation de la gêne éventuelle pour les pièces d'habitation des constructions implantées sur les parcelles voisines.</p> <p>Souci de cohérence.</p> <p>Construction particulière, les piscines ne sont pas de nature à nuire à l'éclairage ou l'ensoleillement des constructions voisines...même si elles peuvent poser des problèmes différents de voisinage.</p>
			<p>Article UA 8 La disposition ne s'applique pas aux annexes, piscines et aménagements de constructions existantes.</p>	Souci de préservation de l'éclairage et l'ensoleillement des habitations. Il est estimé que les annexes sont le fait de l'occupant.

P.L.U.		P.O.S. en vigueur	Evolutions du règlement	Explications
Zones	Surfaces			
			<p>Article UA 10 La hauteur est mesurée sur la sablière et non plus "sous" celle-ci. Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, est introduite une condition de normes ou de caractéristiques techniques.</p>	<p>Souci d'éviter une éventuelle dérive sur l'épaisseur de la sablière.</p> <p>Souci de donner un caractère exceptionnel au dépassement de la hauteur générale.</p>
			<p>Article UA 11 Interdiction des bardages bois ou métalliques sauf abris de jardins de moins de 10 m² d'emprise au sol</p> <p>Toitures : Précisions concernant les matériaux et pentes et aménagement de toitures existantes. Absence de prescriptions concernant les constructions à usage d'équipements collectifs</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 1,70 m, celle des murs à 0,80 m.</p>	<p>Souci de préservation du paysage bâti avec une prise en compte d'une réalité locale.</p> <p>Prise en compte de la réalité locale à préserver.</p> <p>La fonction souvent particulière des constructions publiques peut nécessiter parfois des matériaux différents.</p> <p>Les murs concernés sont aussi bien les murs porteurs de grilles, grillages... que ceux qui ne sont pas rehaussés de tels éléments.</p>
			<p>Article UA 12 Il n'est pas fixé de règles de stationnement</p>	<p>Il n'y a pas de problème de stationnement</p>
			<p>Article UA 13 Il n'est pas fixé de règle de plantations</p>	<p>Le caractère des lieux ne nécessite pas de telles dispositions.</p>

UBa	52 ha	UB	Document graphique – Zonage	
		UBa		
UBb	59,5 ha	UBb	Le secteur UBc est supprimé et assimilé au secteur UBa	<p>Souci de simplification sans modification fondamentale des formes urbaines dominantes.</p> <p>Soucis d'organisation et de confortation du centre-bourg d'une part, de maîtrise du rythme de la construction d'autre part.</p> <p>respect et préservation de la forme urbaine existante.</p> <p>Prise en compte de la zone inondable.</p>
		UBc	La zone UB absorbe les parties de la zone UC, de la zone NB, de la zone NC (assimilées au secteur UBb nouveau), de la zone INA (qui devient UBa au P.L.U.) du P.O.S. en vigueur bâties et desservies par le réseau d'assainissement collectif.	
		NA	Le site de Largentière adopte un statut de zone 2AU.	
		NB	Le site de Barcouda adopte un statut de zone UA	
		NC	Route de Gargas, les parties non bâties de la zone UC du P.O.S. en vigueur, , et soumises au risque inondation sont exclues de la zone constructible.	
			Règlement écrit	

P.L.U.		P.O.S. en vigueur	Evolutions du règlement	Explications
Zones	Surfaces			
			<p>Article UB 1 Introduction de la zone inondable</p>	
			<p>Article UB 2, § 3 Les occupations et utilisations du sol admises sont énoncées limitativement, le principe étant de ne pas augmenter la population soumise au risque.</p>	Les occupations et utilisations du sol admises sont limitées eu égard au caractère inondable
			<p>Article UB 3 Limitation des accès sur la RD 20</p>	Souci de sécurité routière
			Il n'est plus fixé de caractéristiques pour les voies nouvelles autres qu'en impasse.	L'état des lieux ne permet guère la création de liaisons nouvelles imposant des caractéristiques spécifiques.
			Introduction de la faculté d'exiger des liaisons continues.	Souci de fonctionnement du quartier
			Palette de retournement des voies en impasse : dimension minimale.	Souci de fonctionnement.
			<p>Article UB 5 Suppression de la taille minimale de parcelle</p>	Adaptation réglementaire
			<p>Article UB 6 Introduction d'une marge de recul plus importante en bordure de la RD 20</p>	Souci paysager et de genre de vie.
			Autres voies : la marge de recul est calculée à partir de l'axe de la voie	Adaptation réglementaire
			Les aménagements et extensions de constructions existantes ont une disposition spécifique. Piscines enterrées Constructions au-delà du premier rang	cf UA 6 ci-dessus
			Les voies internes d'opérations d'ensemble peuvent ne pas être soumises à la règle générale sous une double condition.	Il s'agit de laisser place à la création urbaine et d'éviter la banalisation et non pas de déroger systématiquement à la règle générale. Il appartient à la personne ayant compétence pour délivrer l'autorisation administrative de juger de la valorisation de la composition urbaine de l'opération. La mention à l'autorisation administrative se traduit soit dans le plan de composition ou le plan de masse, soit dans le règlement de lotissement, soit dans les deux à la fois.
			<p>Article UB 7 Suppression de la possibilité d'implantation en limite : moyennant l'accord du propriétaire voisin pour une construction jointive lorsqu'une construction existe en limite sur le fonds voisin Aménagement et agrandissements de constructions existantes</p>	Adaptation réglementaire cf UA 7
			<p>Article UB 9 Suppression du coefficient d'emprise au sol</p>	Simplification réglementaire
			Article UB 10	cf UA 10
			<p>Article UB 11 Fixation d'une hauteur maximale pour les clôtures</p>	cf UA 11

P.L.U.		P.O.S. en vigueur	Evolutions du règlement	Explications
Zones	Surfaces			
			<p>Article UB 12 Des règles nouvelles de stationnement sont définies.</p> <p>§ 1 - habitations</p> <p>§ 2 - commerces</p>	<p>Le taux de motorisation a nettement augmenté. Logements sociaux : rappel de la loi. souci de souplesse</p>
			<p>Article UB 13 Suppression de l'obligation concernant les unités foncières privatives Lotissements et groupes d'habitation</p> <p>Pour les opérations de plus de 5000 m²</p> <p>Il n'est pas fait allusion à des seuls espaces verts mais à des espaces collectifs</p> <p>Les bassins de rétention pourront entrer dans la surface des espaces collectifs sous condition.</p>	<p>cf UA 13</p> <p>Le P.O.S. en vigueur prévoyait 1 ha. La baisse de la taille minimale vise à favoriser les espaces collectifs de proximité Le ou les espaces, verts ou minéraux, doivent permettre le jeu, le repos et la promenade, ce qui exclut les bandes plantées d'un alignement d'arbres ou d'une étroite bande enherbée en accompagnement de la voie. Ils devront être paysagés et permettre la promenade ou le repos.</p>
			<p>Article UB 14 Il est introduit un C.O.S. de 0,2 pour le secteur UBb</p>	<p>Il s'agit du C.O.S. de la zone UC du P.O.S. en vigueur;</p>

			<p>Suppression de la zone UF du P.O.S. en vigueur</p>	<p>Les deux activités existantes sont intégrées à la zone d'habitation environnante.</p>
--	--	--	--	--

1AU	1,5 ha	1NA	<p>Article 1AU 2 Introduction de trois conditions : - une opération d'ensemble - concernant la totalité de la zone - respect d'un schéma d'aménagement d'ensemble Exclusion des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole</p>	<p>C'est une condition qui existe au P.O.S. en vigueur La zone est de petite taille il s'agit de permettre une bonne intégration de la zone, en situation stratégique dans cette partie de l'agglomération. Ce type de bâtiment n'a pas sa place dans une zone d'habitation.</p>
			<p>Article 1AU 3 Interdiction d'accès direct sur le RD 20</p> <p>Introduction d'une largeur minimale cumulée des trottoirs.</p>	<p>La zone est desservie par une autre voie (impasse des acacias). Souci de sécurisation piétonne;</p>
			<p>Article 1AU 5 Suppression de la taille minimale de terrain.</p>	<p>Adaptation réglementaire.</p>
			<p>Article 1AU 6 Fixation à 15 m au moins de la marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD 20</p>	<p>Souci de cohérence</p>

P.L.U.		P.O.S. en vigueur	Evolutions du règlement	Explications
Zones	Surfaces			
			<p>Pour les autres voies, la marge de recul est ramenée à 3 m (au lieu de 4 m au P.O.S. en vigueur)</p> <p>Les garages devront être en recul d'au moins 5 m</p>	<p>Souci de diversification du paysage urbain.</p> <p>Souci de libérer la rue et surtout les trottoirs du stationnement des voitures.</p>
			Article 1AU 9 Suppression du coefficient d'emprise au sol	Simplification réglementaire
			Article 1AU 10 La hauteur des constructions est fixée à 7 m (au lieu de 6 m au P.O.S. en vigueur)	Souci de cohérence avec les autres zones
			Article 1AU 11	cf UB 11
			Article 1AU 12	cf UB 12
			Article 1AU 13	cf UB 13
			Article 1AU 14	Faisant suite à une demande formulée à l'enquête publique, le C.O.S. est fixé à 0,2 au lieu de 0,3 au P.O.S. en vigueur.

			Suppression de la zone 1NAf du P.O.S. en vigueur, à Prats Birats	Sise au nord de la commune, en rive droite du Girou, en partie en zone inondable, susceptible d'être affectée par une future voie autoroutière, écartée des courants actuels de circulation, cette localisation n'apparaît pas opportune. Par ailleurs, il est estimé qu'une réflexion intercommunale sur le choix du meilleur site apparaît plus adaptée.
--	--	--	--	--

2AU	32 ha	UA UBa UC 1NA NC	Il s'agit d'un type de zone qui n'existait pas au P.O.S. en vigueur	La zone 2AU n'abrite aucune construction.
			Articles 2AU 1 et 2 Sont admis les seuls ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	
			Les articles sont renseignés pour les seules occupations et utilisations du sol potentielles.	
			Le C.O.S. est fixé à 0.	Pas de construction nouvelle avant ouverture de la zone à l'urbanisation, sans doute par procédure de modification du P.L.U.

			La zone NB du P.O.S. en vigueur a disparu	Adaptation réglementaire
--	--	--	---	--------------------------

P.L.U.		P.O.S. en vigueur	Evolutions du règlement	Explications
Zones	Surfaces			
A	225,1 ha	NC	<p>Document graphique – Zonage</p> <p>La zone NC du P.O.S. en vigueur est diminuée des zones boisées au sud et des terrains accueillant des constructions non liées à une exploitation agricole ou en voie de sortie de l'exploitation agricole pour cessation d'activité (Matrimonis).</p>	Adaptation réglementaire.
			<p>Elle est agrandie de la zone 1NAf de Prats Birats.</p> <p>Articles A 1 et 2 Les occupations et utilisations du sol admises sont limitativement énumérées.</p> <p>Introduction de la zone inondable</p> <p>Article A 5 Fixation d'une taille minimale de terrain constructible</p> <p>Article A 6 Fixation de marges de recul selon les voies</p> <p>Article A 8 Suppression de la disposition</p> <p>Article A 10 La hauteur maximale des constructions agricoles est portée à 12 m</p> <p>Article A 11 Précisions concernant les couvertures et clôtures non agricoles (ouvrages techniques)</p> <p>Article A 12 Article non réglementé</p> <p>Article A 13 Article non réglementé</p>	<p>La zone INAf n'est pas reconduite au P.L.U. (cf ci-dessus)</p> <p>Les habitations des exploitants ou des salariés agricoles figurent parmi les constructions nécessaires à l'exploitation. Dans le cas de création d'un siège d'exploitation, la notion de proximité du siège ne vaut que pour les bâtiments annexes successifs, le principe étant d'éviter la dispersion des bâtiments pour des raisons paysagères essentiellement.</p> <p>La station d'épuration est la seule construction existante en zone inondable.</p> <p>Prise en compte de l'assainissement non collectif</p> <p>Souci de sécurité</p> <p>La fonctionnalité de l'outil prévaut.</p> <p>Prise en compte des techniques nouvelles agricoles</p> <p>Une règle apparaît superflue.</p> <p>Une règle apparaît superflue.</p>
N	119 ha	UC NC	La zone Naturelle n'a pas son équivalent dans le P.O.S. en vigueur	

Les espaces boisés classés recouvrent une superficie de 98 hectares.

EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

Le P.O.S. en vigueur		Le P.L.U.	
Zones	Superficies (en ha)	Zones	Superficies (en ha)
UA	6,0	UA	7,9
UB	44,4	UB	111,5
UC	38,5	-	-
UF	1,5	2AU	32,0
NA	30,0	1AU	1,5
NAf	23,7	-	-
NB	3,0	-	-
NC	349,9	A	225,1
		N	119,0

4 - MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

Zones	Limitations	Explications
1 - Limitations pour favoriser une meilleure organisation urbaine.		
1AU	Article 2 : Obligation d'une unique opération d'aménagement et du respect d'un schéma d'aménagement d'ensemble (1AU)	Il est recherché une cohérence et une qualité d'aménagement au travers d'une unique opération. La taille du secteur facilite l'utilisation d'un tel dispositif. Par ailleurs, la zone 1AU, de petite dimension, amorce la zone 2AU, plus vaste, de l'Enclos.
UB 1AU	Articles 3 : Possibilité de prolongation des voies en impasse	Il s'agit de faciliter le fonctionnement du quartier finalisé dans lequel s'insère l'opération en permettant la continuité des circulations piétonnes et/ou cyclistes et/ou automobiles.
2 - Limitations pour préserver le caractère du noyau villageois		
UA	L'implantation des constructions à l'alignement est le principe. Il enregistre quelques rares exceptions.	Il s'agit de préserver le paysage bâti traditionnel très fortement marqué par cette implantation à l'alignement et en limite séparative.
	L'implantation en limite séparative est également la règle principale qui connaît quelques exceptions.	
	La réalisation des réseaux et branchement seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement	
3 - Limitation pour conserver l'éclairage et l'ensoleillement des logements		
UB 1AU	Article 7 : Seules les annexes pourront être implantées en limites séparatives et sous condition d'une limitation de leur hauteur et de leur longueur.	Il s'agit d'éviter qu'une hauteur excessive (pas nécessairement grande) ne provoque la mise à l'ombre permanente de pièces d'habitation de constructions sises sur le terrain voisin.
4 - Limitations pour un meilleur service aux habitants		
UB 1AU	Article 3 - Création d'une aire de giration en bout des voies en impasse.	La desserte des constructions sises dans les impasses par les véhicules de collectes d'ordures ménagères, de secours, de nettoyage... n'est possible que si certaines caractéristiques sont respectées.
5 - Limitations pour réduire les risques de voisinage entre utilisations du sol		
UA UB 1AU	Article 1 : Interdiction des installations classées soumises à autorisation.	Il s'agit de ne pas soumettre ces zones et secteurs dont l'utilisation dominante est l'habitation, aux risques et nuisances de ce type d'installations.
	article 1 : Interdiction des constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.	Il s'agit de prendre en compte les nuisances inhérentes à ce type d'activités, fusse en matière de trafic automobile généré, d'aspect des bâtiments... dans un environnement d'habitation.
UA UB	Article 2 : Limitations des constructions artisanales	La mixité des fonctions ne devant pas porter atteinte à la qualité de vie des résidents de quartiers à vocation principale d'habitation, certaines activités artisanales non classées et présentant néanmoins une incompatibilité de voisinage pourront être interdites.
Toutes zones	Article 1 : Interdiction des terrains de camping et de caravaning	La commune n'envisage pas l'implantation d'une telle installation et il n'y a pas de projet déclaré.
	Article 1 : Interdiction d'habitations et d'une	Il s'agit de ne pas gêner, dans ces zones à

Zones	Limitations	Explications
A	manière générale de constructions non liées aux activités admises	l'exploitation agricole, le développement normal des activités admises souvent incompatibles avec le voisinage d'habitations.
6 - Limitation pour réduire les risques liés au risque inondation		
UB A N	Forte limitation de la construction dans la zone inondable.	Application du principe de précaution
7 - Limitations pour la protection du patrimoine naturel.		
N	Interdiction de défrichement dans les espaces boisés classés.	Il s'agit de protéger les espaces boisés par application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
N	Article 1 : Interdiction des occupations et utilisations du sol qui seraient de nature à compromettre gravement l'état naturel du site.	Il s'agit d'assurer à ces espaces naturels une protection suffisante pour garantir leur pérennité.
8 - Limitations pour la protection de l'activité agricole		
A	Article 1 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'activité agricole et aux services publics.	Il s'agit de laisser à l'activité économique agricole la faculté de s'exercer et de se pérenniser.
9 - Limitation pour assurer la sécurité routière		
UB 1AU	Article 3 - Accès sur la RD 20 limité.	Il s'agit d'un souci de sécurité.

CHAPITRE 3

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1 – LES MILIEUX NATURELS

- Les espaces boisés

Leur protection est assurée par le classement à conserver au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés recouvrent une superficie de 98 hectares, soit 1/5 du territoire communal

- Les ruisseaux

Le ruisseau de Coudaumiou traverse une partie, peu importante de la zone urbanisée. La partie traversée est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Les autres cours d'eau demeurent à l'écart de l'urbanisation et de la construction diffuse en assainissement non collectif.

Le ruisseau de Brunel est doté d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un chemin sur une partie de son tracé, ce qui permettra notamment un entretien.

2 – LES ESPACES AGRICOLES

Les surfaces constructibles délimitées par le P.L.U. sont sensiblement diminuées du fait principalement de la suppression de la zone d'activités sise au nord de la commune.

La protection des terres agricoles se fait par le statut de zone agricole qui autorise les constructions agricoles.

3 – LA SANTE PUBLIQUE

- La gestion des eaux

La réalisation du programme d'urbanisation (voies, stationnement, constructions) va provoquer une imperméabilisation des sols et une augmentation du débit des eaux ruisselées. Ces eaux seront porteuses d'une charge polluante, notamment en hydrocarbures et matières en suspension. Des bassins de rétention des eaux de pluies accompagneront les opérations d'urbanisation. Ils auront charges de régulariser les débits et réduire la circulation des matières en suspension. Un rôle paysager leur est également attribué.

La mise en œuvre de la station d'épuration commune avec Cépet, envisagée pour la fin 2006, permettra la suppression de celle existante sise en zone inondable.

- La qualité de l'air

Elle ne paraît pas devoir être aggravée sur le territoire communal, le caractère résidentiel n'étant pas de nature à induire des pollutions spécifiques.

Le programme de réalisation d'un réseau dense de chemins piétons vise notamment à encourager la marche à pied pour les déplacements de proximité.

Ce sont les déplacements externes qui sont le plus sources de pollution. Il faut attendre la mesure des effets des nouvelles modalités de transports mises en œuvre (navette, accès à la station de métro de Balma-Gramont).