

**DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PEYSSIES**



P.L.U.

**4^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1. Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier

31700 Blagnac

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I.	Préambule.....	3
1.	Le document de planification en vigueur	3
	Cadre législatif	4
II.	Le contexte communal.....	5
1.	L'influence de la métropole toulousaine	5
2.	La Communauté de Communes du Volvestre	6
3.	Le SCoT Pays Sud Toulousain	7
4.	La dynamique de développement	9
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la	
	modification du PLU.....	11
1.	La mobilisation d'outils permettant d'encadrer la densification	12
2.	Modification du règlement écrit encadrant l'aspect des constructions	18
3.	Diverses adaptations du règlement écrit.....	23
IV.	Incidence du projet sur l'environnement	34

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de PEYSSIES est en vigueur depuis le 25 septembre 2006, il s'agit d'un PLU « version SRU ».

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n°1 en date du 11 décembre 2008,
- Modification simplifiée n°1 en date du 18 avril 2011,
- Modification simplifiée n°2 en date du 02 mai 2012,
- Modification n°2 en date du 12 mars 2013,
- Modification n°3 en date du 22 novembre 2016,
- Modification simplifiée n°3 en date du 01 décembre 2018,
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en date du 01 décembre 2018.

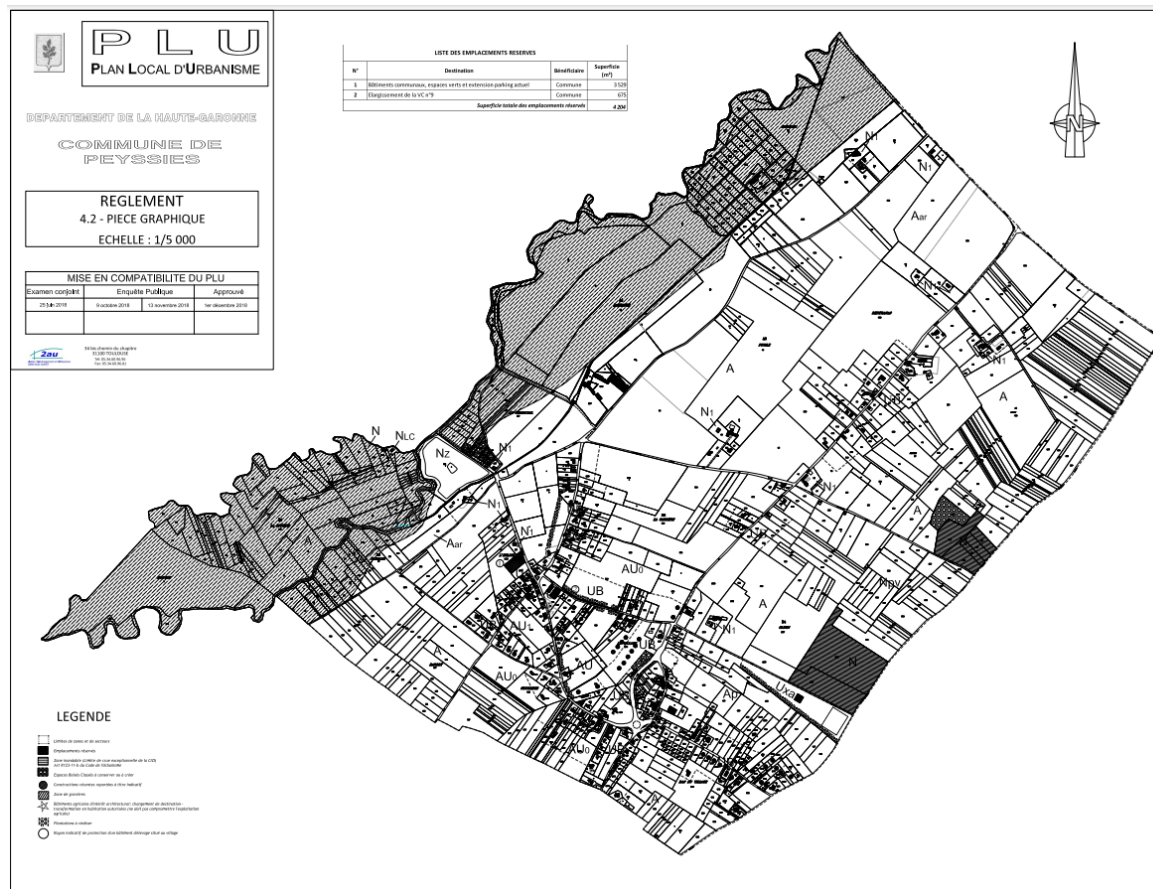


Figure 1 : PLU en vigueur – Document graphique, source : Mairie de PEYSSIES

Cadre législatif

Par arrêté en date 16/01/2024, le Maire de PEYSSIES a prescrit la 4ème modification de son PLU afin de procéder à :

- L'évolution du règlement écrit de manière à y modifier l'emprise au sol des constructions existantes,
- La prise en compte du schéma d'assainissement révisé,
- La mise à jour réglementaire,
- Diverses modifications du règlement écrit encadrant l'aspect des constructions.

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

L'arrêté en date du 16/01/2024, a prescrit la modification du PLU conformément aux dispositions légales en vigueur à cette date, à savoir l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

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

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part

de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Peysgies est une commune française située dans le centre du département de la Haute-Garonne en région Occitanie. Peysgies est une commune rurale qui compte 619 habitants en 2020, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1968.

Située à 40 km au sud de Toulouse, Peysgies fait partie du bassin de vie de Carbonne et se situe dans la couronne du pôle Toulousain.

Positionnée au sein de l'espace territorial de la Haute-Garonne, Peysgies est accessible par la présence de grandes voies de desserte régionale (A64 et RD 73), et se situe à proximité de la voie ferrée et la gare SNCF de Carbonne. Ainsi, la desserte aisée, rend le territoire de la commune de Peysgies attractif, sous l'influence de l'aire urbaine toulousaine.

Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central. Peysgies bénéficie également d'une position en articulation avec l'Ariège et la Haute-Garonne dont les limites sont à proximité du territoire communal.

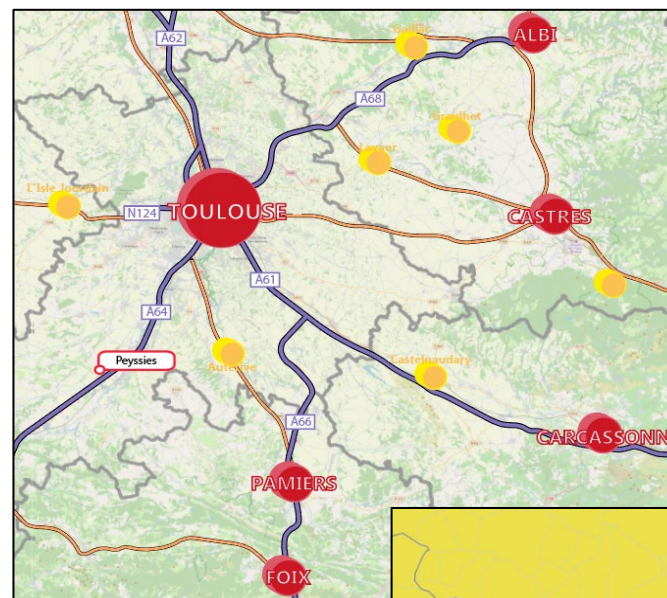


Figure 2 : Localisation du territoire, source IGN, réalisation : Paysages

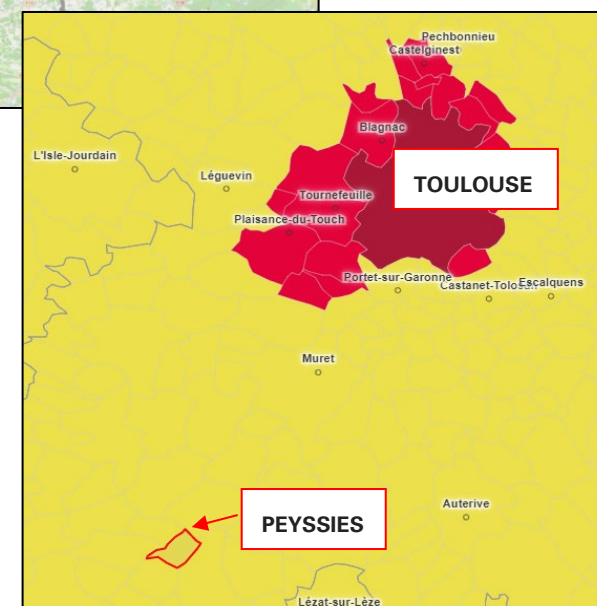


Figure 3 : Cartographie des aires urbaines, source Géoclip, réalisation : Paysages

2. La Communauté de Communes du Volvestre

Peysgies fait partie de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de la Communauté de communes du Volvestre. La Communauté de Communes du Volvestre est née le 1er janvier 2017, de la fusion des ex Communautés de Communes du Volvestre et de Garonne-Louge. Cette intercommunalité regroupe 32 communes et près de 30 000 habitants et appartient au canton d'Auterive.

La création de cette nouvelle entité en janvier 2017 fait suite à la mise en œuvre de la Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, dite loi NOTRe et de grandes lois de décentralisation successives qui ont favorisé l'émergence de l'intercommunalité. En outre, cette loi a confié aux communautés de communes de nouvelles compétences obligatoires au 1er janvier 2017 :

- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité économique industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ;
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;
- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés,
- Aires d'accueil des Gens du Voyage et terrains familiaux



Figure 4 : Communauté de Communes du Volvestre, réalisation : Paysages

3. Le SCoT Pays Sud Toulousain

Le SCoT Pays Sud Toulousain est un document de planification territoriale qui a été élaboré à l'échelle du Pays, devenu PETR, sur 99 communes et 3 communautés de communes. Ce document a été approuvé le 28 octobre 2012, il est en cours de révision

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

Le SCOT affiche 5 grandes orientations pour le développement du territoire à horizon 2030 :

- Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030,
- Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures,
- Conforter l'autonomie économique du territoire,
- Assurer un urbanisme durable pour tous,
- Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout

Le SCOT du Pays Sud Toulousain est composé de 3 communautés de communes :

- La communauté de communes Cœur de Garonne,
- La communauté de communes du Volvestre,
- La communauté de communes du Bassin Auterivain,



Figure 5 : Localisation de Peyssies au sein du SCoT Pays Sud Toulousain, source : site internet du Pays Sud Toulousain.

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

Au-delà des orientations générales, des prescriptions et recommandations sont à intégrer à l'échelle communale.

Dans le cadre du développement de Peyssies, elles peuvent être de deux ordres :

c Liées au développement urbain :

- ✓ Un objectif de consommation maximum de 10 ha d'espace entre 2011 et 2030,
- ✓ Un objectif maximum de construction de 80 logements à horizon 2030,

c Liées à la protection du maillage écologique :

- ✓ La préservation d'espaces naturels remarquables,
- ✓ La préservation des continuités écologiques vertes : le réseau hydrographique et la ripisylve qui lui est liée, ainsi que des corridors entre les différents cours d'eau.

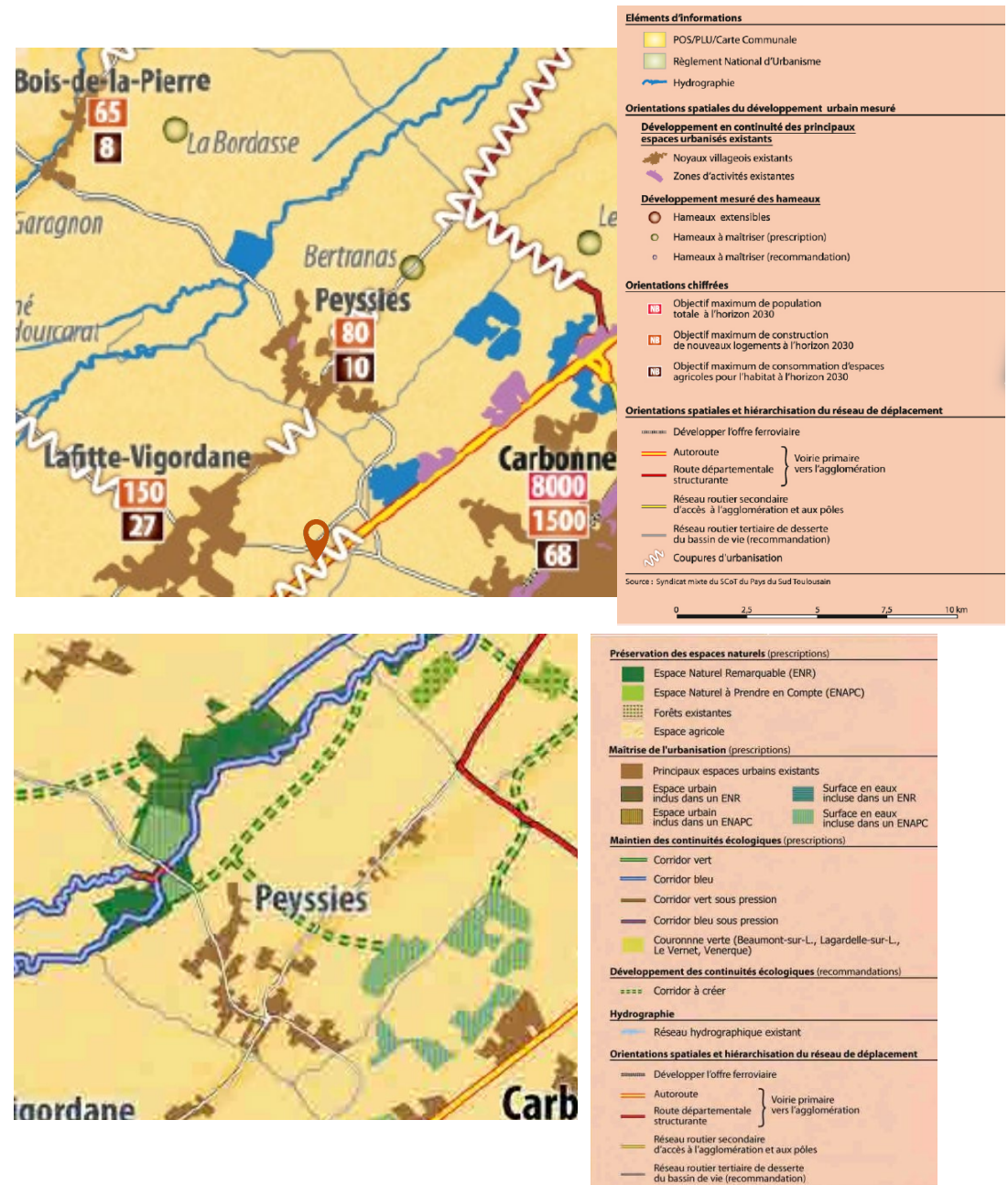


Figure 6 : Document graphique, Orientations du SCOT Pays Sud Toulousain

4. La dynamique de développement

Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée dans les années 1980 qui a accompagné un doublement de la population entre 1982 et 2019, soit une population doublée sur les quarante dernières années.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'attractivité communale. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire depuis le début des années 1970. Depuis les années 1990, l'attractivité communale ainsi que le renouvellement naturel sont inscrites dans le temps et participent au dynamisme communal.

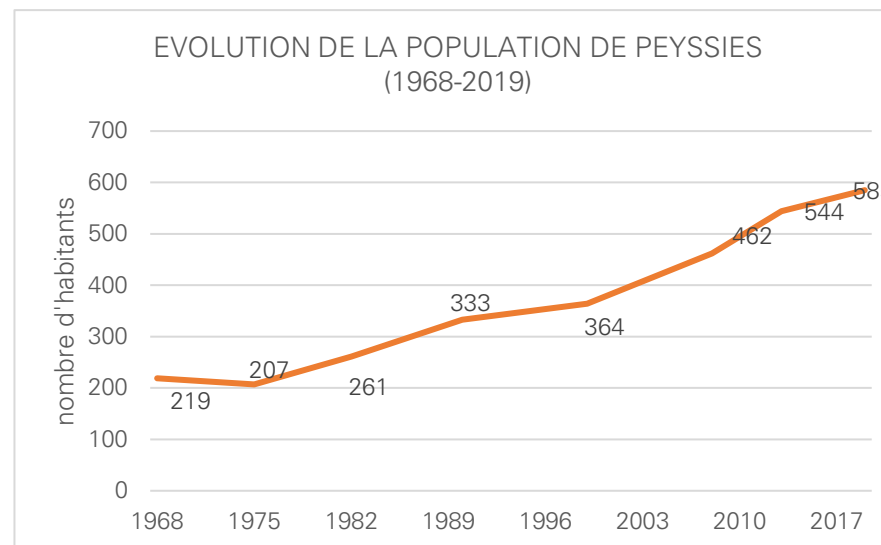


Figure 7 : Evolution de la population, source INSEE, réalisation Paysages

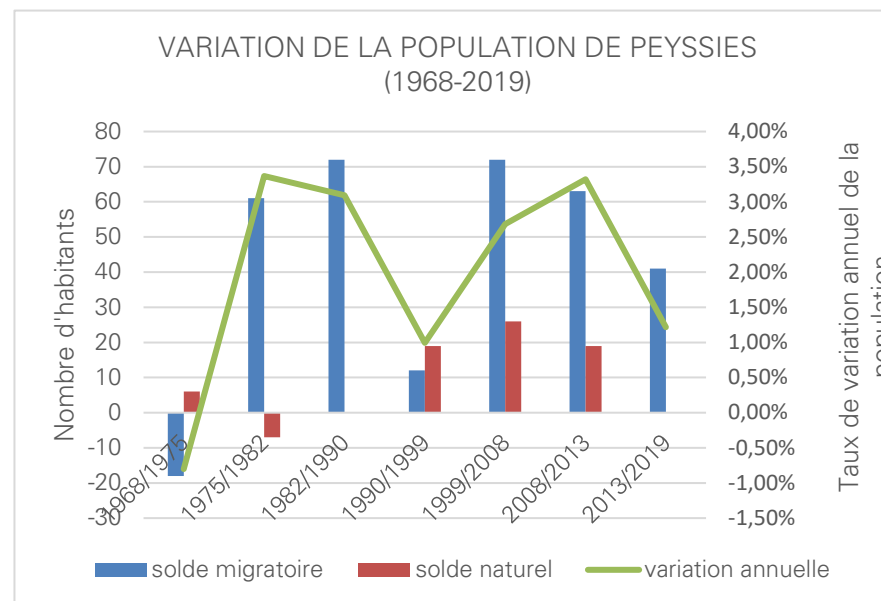


Figure 8 : Variation de la population, source INSEE, réalisation Paysages

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par trois depuis 1968. L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2020 pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle).

Il est à noter que le parc de logements vacants a fluctué depuis 1968, il représente environ 5 % du parc de logements de la commune. On peut considérer qu'il s'agit d'une vacance fonctionnelle (bien en cours de vente, de succession, en attente d'un nouveau locataire, ...) et non d'un réservoir de logement à remobiliser.

Le développement démographique s'est également traduit par l'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi et résidant dans la zone (246 actifs contre 218 en 2008), en revanche, ces actifs sont plus nombreux à travailler en dehors de la commune de résidence, un fait s'expliquant notamment par la proximité avec plusieurs pôles locaux.

Ainsi, Peyssies est une commune attractive de par sa proximité avec des pôles locaux et régionaux pourvoyeur d'emplois, notamment Toulouse et son agglomération, dans un cadre de vie encore rural et préservé.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ET DE LEUR OCCUPATION (1968-2020)

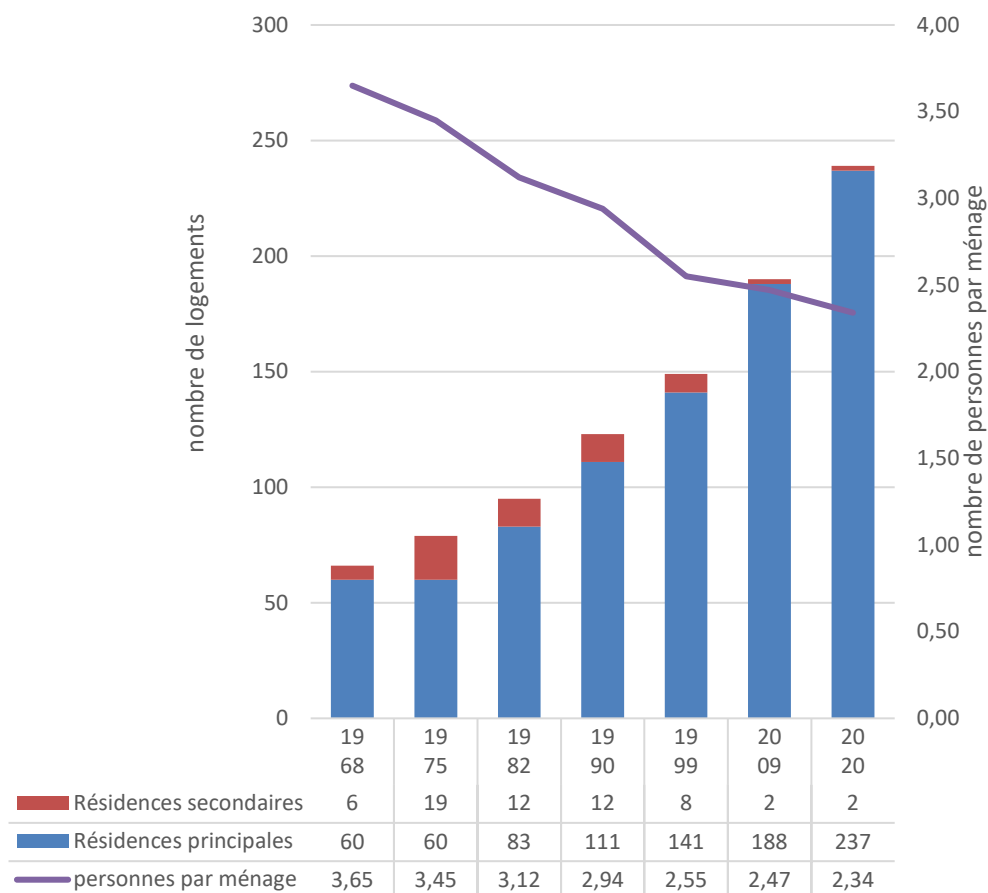


Figure 9 : Evolution du nombre de logements et de leur occupation, source INSEE, réalisation Paysages

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

Dans le cadre de la 4ème modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du 16/01/2024 :

- Faire évoluer le règlement écrit de manière à y modifier l'emprise au sol des constructions existantes,
- Diverses modifications du règlement écrit encadrant l'aspect des constructions,
- La mise à jour réglementaire du document,
- La prise en compte du schéma d'assainissement révisé.

1. La mobilisation d'outils permettant d'encadrer la densification

Création de deux secteurs UBa et UBb en zone UB pour une application différenciée du CES liée au zonage d'assainissement

Justification : Le zonage actuel ne différencie que trois zones urbaines : la zone UA, correspondant au bourg linéaire, l'ensemble des tissus pavillonnaires en zone UB, et les zones d'activités classées en UX.

Le CES (coefficient d'emprise au sol) est actuellement règlementé à 30%, la commune souhaite le règlementer en zone UB en se basant sur une délimitation prenant appui sur le zonage assainissement collectif et non collectif.

- **UBa** : une densité plus forte admissible sur les espaces desservis par l'assainissement collectif
- **UBb** : une densité plus encadrée sur les espaces non desservis par l'assainissement collectif.



Figure 10 : Localisation des zones UB dans le PLU en vigueur, réalisation Paysages

La volonté communale est aujourd'hui d'accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée, l'accent est ainsi porté sur les secteurs structurants sur lesquels la collectivité peut évaluer finement l'accueil de population en cohérence avec ses équipements et réseaux.

Le PLU en vigueur encadre la densité par l'application d'un coefficient d'emprise au sol (CES) de 30 % en zone UB. La zone UB correspond aux extensions du bourg ancien et présente un tissu pavillonnaire lâche et hétérogène, parfois composé de très grandes parcelles non desservies par l'assainissement collectif.

La mise en place d'un coefficient d'emprise au sol différencié est motivée par l'assainissement et les impacts environnementaux entraînés. Ce coefficient permet des processus de densification en douceur dans les quartiers d'habitat individuel au parcellaire encore très peu morcelé, et où les possibilités de densification sont nombreuses. Dans ces secteurs, situés à distance de la centralité villageoise et pour lesquels les réseaux d'assainissement collectif sont absents, il est souhaitable d'éviter une densification trop forte.

La commune souhaite donc appliquer un CES de 0.35% en zone UBa, un secteur en assainissement collectif. Au contraire, elle souhaite appliquer un CES de 0.25% en UBb, un secteur en assainissement non collectif.

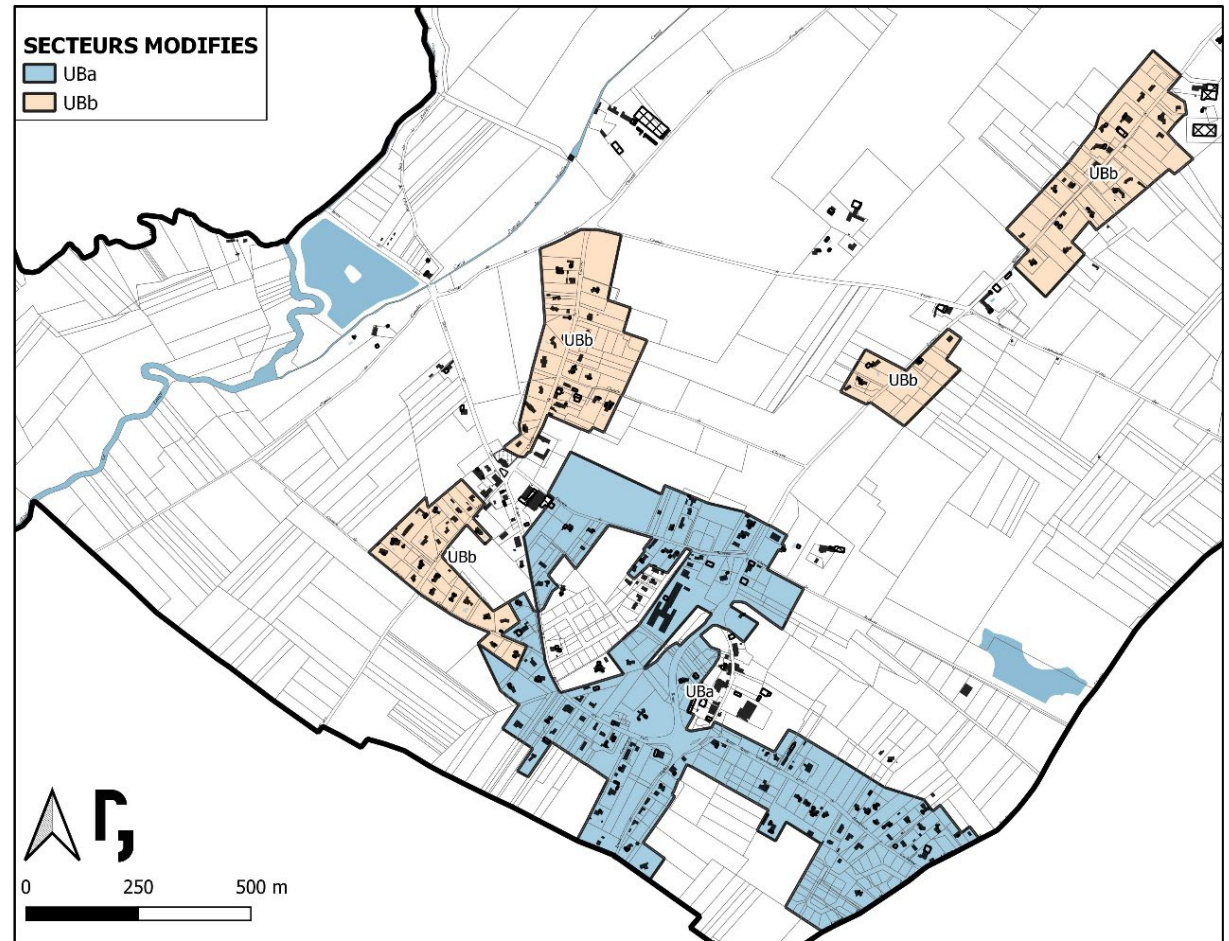


Figure 11 : Proposition de secteurs différenciés, réalisation Paysages

Règlement écrit

Le règlement écrit est modifié comme suit :

[...]

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Les ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre sont répertoriées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, et comprennent :

La zone UA

La zone UB avec les secteurs UBa, UBb et UBc

La zone UX avec les secteurs UXa et UXb

[...]

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB regroupe les secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat pavillonnaire récent.

Elle est divisée en trois secteurs :

- UBa : secteur à vocation d'habitat desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- UBb : secteur à vocation d'habitat non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- UBc : secteur à vocation d'activités commerciales et de services.

[...]

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

~~Définition : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.~~

~~Le coefficient d'emprise est fixé à 30%.~~

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- Des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- Des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.

A noter : les piscines et les terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Dans le sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise est fixé à 0.35.

Dans le sous-secteur UBb, le coefficient d'emprise est fixé à 0.25.

Dans le sous-secteur UBc, il n'y a pas de coefficient d'emprise au sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Règlement graphique



Figure 12 : Zonage UB avant et après la modification du PLU, réalisation Paysages

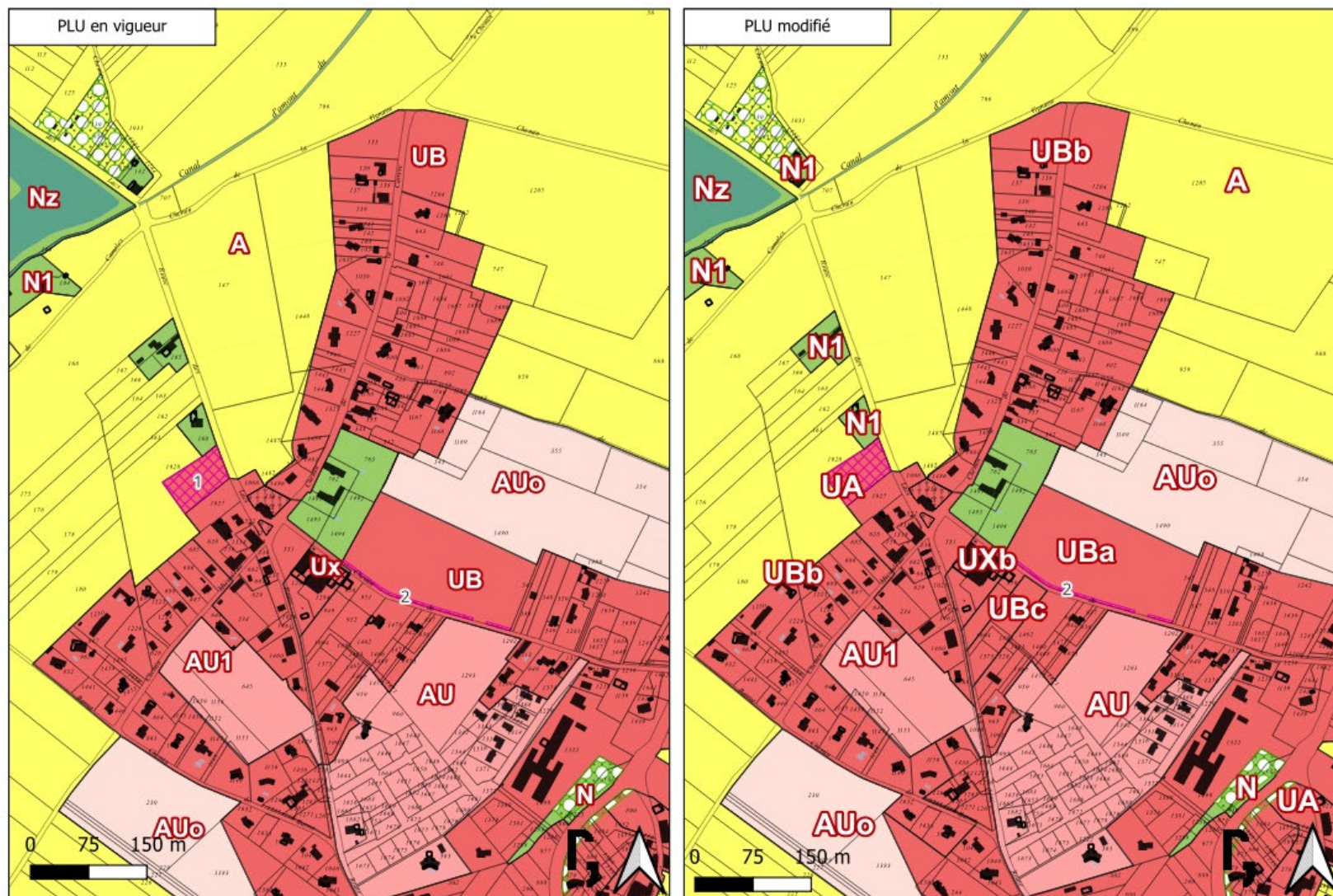


Figure 13 : Zonage UB avant et après la modification du PLU, réalisation Paysages

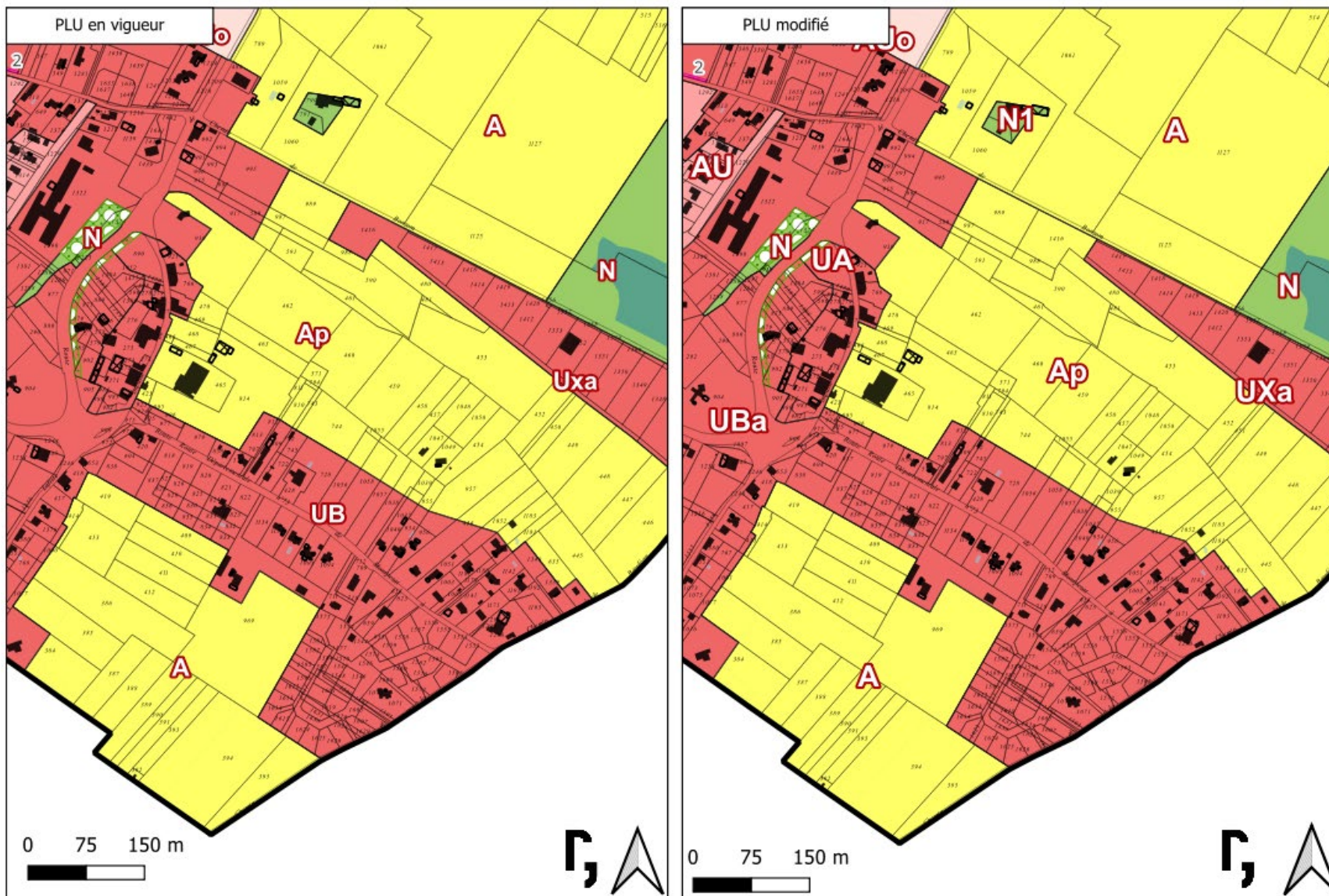


Figure 14 : Zonage UB avant et après la modification du PLU, réalisation Paysages

2. Modification du règlement écrit encadrant l'aspect des constructions

Justification : La modification du PLU est mise à profit pour ajuster et clarifier certaines règles en retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLU. La collectivité a souhaité intégrer une palette des matériaux pour faciliter un aspect extérieur des constructions plus cohérent et éviter certaines possibilités, notamment en interdisant la couleur blanche des façades et les toitures noires ainsi que les tuiles plates.

Le règlement écrit est modifié comme suit :

[...]

ZONE UA

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

1. Façades

~~Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.~~

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

~~La couleur blanche est interdite.~~

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et les volets extérieurs.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

2. Toitures

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de type « canal » en terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les toitures noires sont interdites.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

Les débords en bas de pente seront au minimum de 30 cm (hors zinguerie).

~~Les toitures doivent être en tuiles canal, de surface de courbe et de pente comprise entre 30 et 35 %.~~ Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas annexes d'une surface inférieure à 20 m² et aux vérandas.

3. Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celle-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres. Si elles sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 1,5 mètre (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

Les murs des clôtures devront être enduits.

[...]

ZONE UB

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

1. Façades

~~*Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.*~~

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

~~*La couleur blanche est interdite.*~~

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et les volets extérieurs.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

- *L'installation de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,*
- *L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre à la condition de rechercher cohérence de composition avec les autres éléments de la construction.*

2. Toitures

~~*Les toitures doivent être en tuiles cuites de couleur traditionnelle, de surface courbe et de pente comprise entre 30 et 35% excepté pour les vérandas.*~~

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de type « canal » en terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes.

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

Les toitures noires sont interdites.

Les débords en bas de pente seront au minimum de 30 cm (hors zinguerie).

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures devront être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures terrasses (ou dont la pente est inférieure ou égale à 10%) sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 20 m² et aux vérandas.

3. Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celle-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques une assise maçonnée de 0,60 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les murs des clôtures devront être enduits.

[...]

ZONE UX

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

~~*Les façades de teinte claire sont à proscrire*~~

Toitures

~~*Les toitures seront homogènes sur l'ensemble des constructions.*~~

Non réglementé.

Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades et des clôtures existantes.

[...]

ZONE AU

Article AU11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants

1. Façades

Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Midi Toulousain (voir article 6 des dispositions générales).

~~Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.~~

Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

~~La couleur blanche est interdite.~~

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturel ou similaire, grattés fin ou talochés.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et les volets extérieurs.

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

2. Toitures

~~Les toitures doivent être en tuiles cuites de couleur traditionnelle, de surface courbe et de pente comprise entre 30 et 35% excepté pour les vérandas.~~

Les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes de type « canal » en terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Une exception sera faite pour les vérandas.

Les toitures noires sont interdites. Les couleurs seront choisies dans la palette des matériaux du Les Midi Toulousain sauf celles se référant au badigeon à la chaux (voir article 6 des dispositions générales).

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures devront être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures terrasses (ou dont la pente est inférieure ou égale à 10%) sont autorisées sans être soumises aux contraintes évoquées précédemment pour les toitures.

Les débords en bas de pente seront au minimum de 30 cm (hors zinguerie).

Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 20 m² et aux vérandas.

3. Clôtures

Rappel : les clôtures sont soumises à autorisation.

Quand elles existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques une assise maçonnée de 0,60 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Intégration d'une palette des matériaux du Midi Toulousain dans les dispositions générales du PLU de Peyssies

Justification : Le STAP de Haute-Garonne a fait réaliser une palette des matériaux et des teintes du département. La mise en place de cette palette est souhaitée par la collectivité en lien avec les différentes modifications du règlement écrit encadrant l'aspect des constructions sur la commune.

Les matériaux et les teintes sont compatibles avec le souhait d'avoir des enduits de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence pour les façades, et d'avoir des tuiles demi-courbes de type « canal » en terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Cette référence à la palette des matériaux du Midi Toulousain permet également d'interdire les toitures noires.

Le règlement écrit est modifié comme suit :

[...]

ARTICLE 7 : PALETTE DES MATERIAUX DU MIDI TOULOUSAIN

Source : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne



[...]

3. Diverses adaptations du règlement écrit

3.1 Modification de l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux

Justification : La modification du PLU est l'occasion d'actualiser le dispositif réglementaire concernant les réseaux.

Des nouvelles dispositions sont intégrées pour les eaux pluviales en l'absence de réseaux ou de réseau insuffisant, pour éviter des dispositifs mal adaptés. L'objectif sera d'avoir une meilleure gestion de ces eaux pluviales sur les parcelles et unité foncières.

Il est également souhaité mieux réglementer les réseaux électriques qui devront être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Il est également demandé des raccordements souterrains obligatoires pour les réseaux téléphoniques et la fibre dans les nouvelles constructions pour éviter tout aménagement en surface pouvant amener des nuisances et des aménagements dangereux.

Les dispositions concernant la collecte des déchets sont également intégrées pour permettre la possibilité d'abris et de containers destinés à la collecte, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Le règlement écrit est modifié comme suit :

« ZONE UA

[...]

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain issues d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et être conçu en accord avec le service public d'assainissement non collectif dont relève la commune.

~~En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur.~~

Le système d'assainissement non collectif devra être conçu pour être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain se doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'écoulement des eaux pluviales doit être contenu sur la parcelle. Une gestion autonome des eaux pluviales doit être mise en place sur chaque unité foncière.

~~Un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.~~

3 Electricité – Téléphone

3.1 Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Sauf impossibilité technique justifiée, les réseaux électriques doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

3.2 Téléphone - Fibre

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements, les ensembles d'habitations et les nouvelles constructions, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4. Collecte des déchets

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

« ZONE UB

[...]

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

[...]

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain issues d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et être conçu en accord avec le service public d'assainissement non collectif dont relève la commune.

~~*En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur.*~~

Le système d'assainissement non collectif devra être conçu pour être mis hors circuit et raccordable au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain se doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'écoulement des eaux pluviales doit être contenu sur la parcelle. Une gestion autonome des eaux pluviales doit être mise en place sur chaque unité foncière. ~~un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.~~

3. Electricité – Téléphone

3.1. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans les lotissements, les ensembles d'habitations et les nouvelles constructions, la réalisation en souterrain est obligatoire.

3.2. Téléphone – Fibre

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements, les ensembles d'habitations et les nouvelles constructions, la réalisation en souterrain est obligatoire

4. Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

« ZONE UX

[...]

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement à la parcelle conformes à la réglementation en vigueur et définis selon les caractéristiques du terrain issues d'une expertise géologique du sous-sol à la charge du constructeur et être conçu en accord avec le service public d'assainissement non collectif dont relève la commune.

~~En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur.~~

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

3. Electricité-Téléphone-Fibre

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

4. Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

« ZONE AU

[...]

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2. Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

3. Electricité-Téléphone

3.1. Electricité

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Le réseau de distribution d'énergie électrique doit être aménagé en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure des opérations d'urbanisme, de même que le raccordement des constructions individuelles au réseau existant.

3.2. Téléphone - Fibre

~~*Dans la mesure du possible*~~, Ces réseaux seront réalisés en souterrain.
Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire

4. Collecte des déchets urbains

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

3.2 Modification concernant les accès et voirie en UB

Justification : La modification du PLU est l'occasion d'actualiser le dispositif réglementaire notamment concernant les accès pour la zone UB.

Le règlement écrit est modifié comme suit :

« ZONE UB

[...]

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement d'affectation.

Les accès des constructions nouvelles ~~sur la RD 49~~ sur les voies départementales devront être groupés par deux minimum.

[...]

3.3 Création d'un secteur UBc en zone UB

Justification : La commune souhaite accueillir plusieurs activités commerciales sur trois parcelles localisées en zone UB, la création de ce secteur UBc permettra d'essentiellement, les destiner à des activités commerciales et de services.

La surface représentée est de 4754,320 m² (0.47 Hectares), correspondant aux parcelles suivantes :

- Parcelle 951,
- Parcelle 952,
- Parcelle 1375,
- Parcelle 1376.

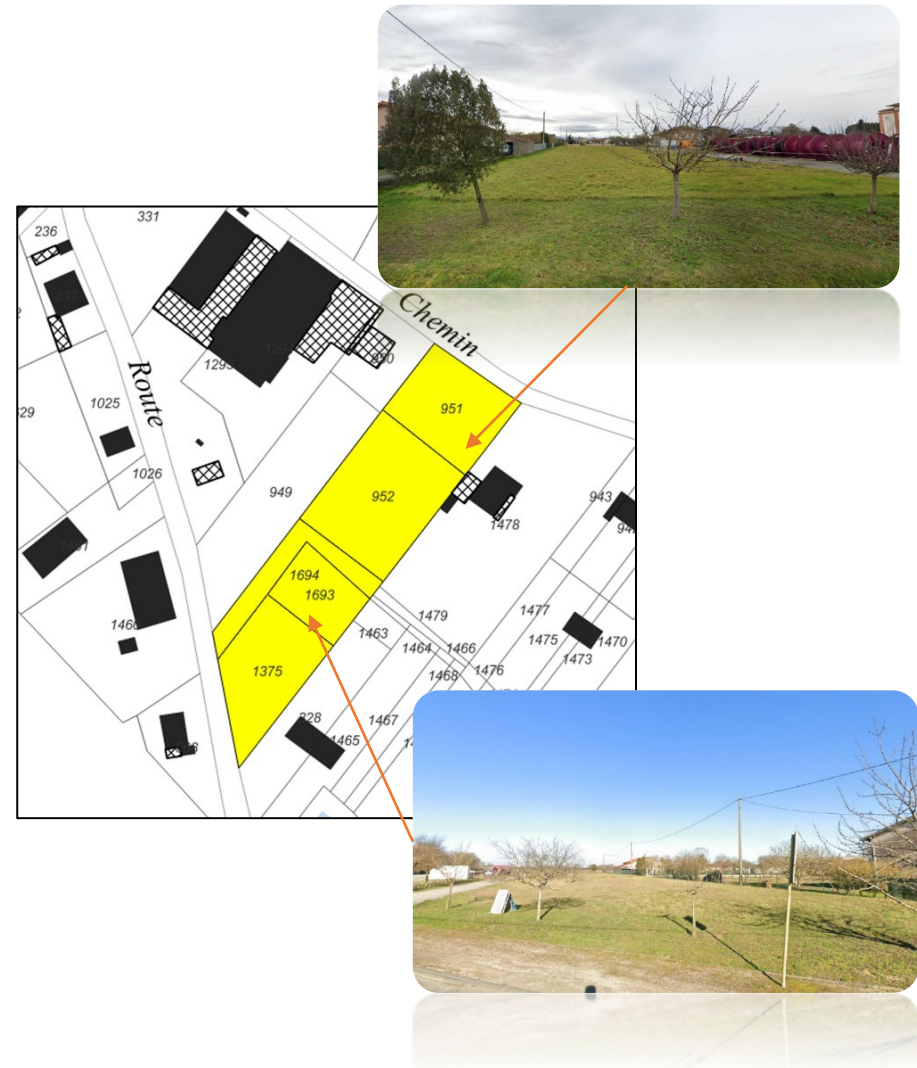


Figure 16 : Localisation de ce secteur UBc, réalisation Paysages

Le règlement écrit est modifié comme suit :

« ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB regroupe les secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat pavillonnaire récent.

Elle est divisée en trois secteurs :

- *UBa* : secteur à vocation d'habitat desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- *UBb* : secteur à vocation d'habitat non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- *UBc* : secteur à vocation d'activités commerciales et de services.

Ces secteurs correspondent principalement aux secteurs de développements urbain autour du village, et situés le long de la RD 73 et de la RD 49 et dans le bourg.

[...]

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 – Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- 2 – Les constructions ne respectant pas les dispositions prévues par le schéma d'aménagement
- 3 – Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole, aux serres horticoles, et au stationnement

4 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article UB2

5 – Les installations classées autres que celles prévues à l'article UB2

6 – L'ouverture et l'exploitation de carrières

7 – Le stationnement des caravanes isolées

8 – Les terrains de camping et de stationnement de caravanes

9 – Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères et de loisirs

10 – Les dépôts de véhicules

11 – Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme

12 – Tout épandage portant atteinte à la salubrité publique,

13 – En secteur UBc, ne sont autorisées que les constructions à destination de commerces et de services.

[...]

Le règlement graphique est modifié comme suit :

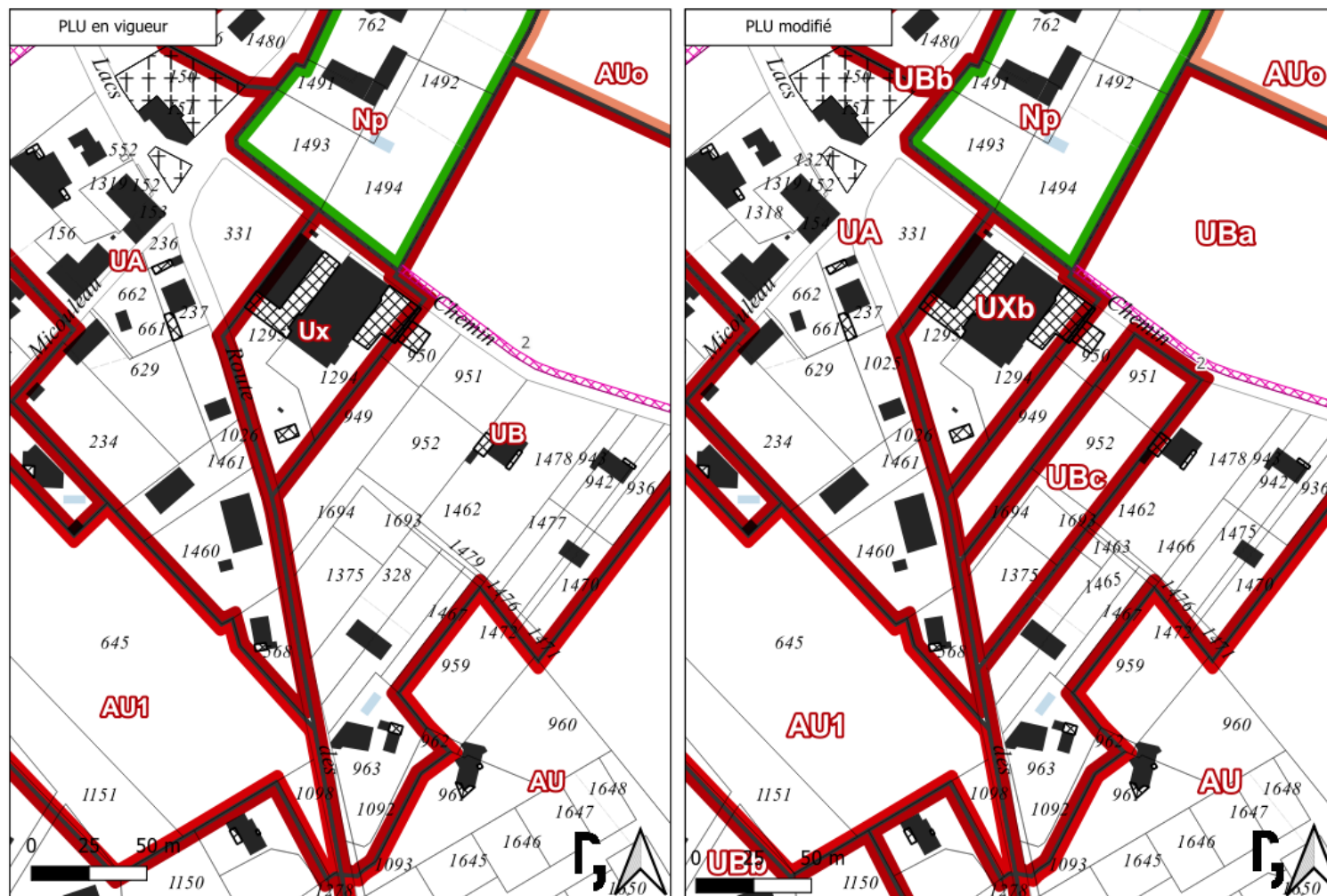


Figure 17 : Zonage UB avant et après la modification du PLU, réalisation Paysages

3.4 Modification du caractère de la zone UX

Une modification du caractère de la zone UX est souhaitée pour permettre la création d'un lieu multimodal ; il pourrait être composé par :

- Un Espace de soins médicaux et paramédicaux : (maison de santé pluriprofessionnelle labélisée par l'ARS, une maison de garde ainsi qu'un centre de consultation de patients sans médecins ou pour des soins non programmés...);
- Un lieu d'échanges de partage de connaissances autour de la santé (lieu de rencontres et d'animations réalisées par des organisations de professionnels de santé CPTS (communauté professionnelle territoriale de santé) du Volvestre et Coeur de Garonne, FECOP (Fédération de l'Exercice Coordonnée Pluriprofessionnel en soins primaires en Occitanie) ;
- Un Espace lié au sport/Bien-être : salle de sport ;
- Un Espace convivial : café/restaurant, médiathèque ;
- Un lieu de vie sociale (Foyer logement pour les seniors, MAM...).



Figure 18 : Localisation du projet en secteur Ux, réalisation Paysages

Le règlement écrit est modifié comme suit :

« ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone, située au centre du village, correspond à la coopérative et est destinée à recevoir des activités commerciales, artisanales, associatives, culturelles et logements dédiés.

Cette zone est composée de deux secteurs :

- Un secteur UXa qui correspond au pôle d'activité situé à l'est du village en limite de commune de Carbone, et en bordure de la voie communale n°3 dit Chemin de Bonzom ;
- Un secteur UXb qui est situé au centre du village, correspondant à l'ancienne coopérative et qui est destiné à recevoir des activités commerciales, associatives, culturelles et logements dédiés

Un secteur UXa est défini, qui correspond au pôle d'activité situé au Sud de la ville.

[...]

3.5 Modification du caractère de la zone AU

Justification : il est souhaité supprimer la mention au secteur AUe qui n'existe plus sur le document graphique.

Le règlement écrit est modifié comme suit :

« ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU lieu-dit « Le Village » est une zone équipée ; elle est située le long de la RD 73.

Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitats résidentiels et d'équipements publics.

Une autre zone AU1, lieudit « l'Eglise », situé à proximité du village ancien est destiné à recevoir une urbanisation à vocation d'habitat.

L'urbanisation de ces deux zones doit s'inscrire dans le schéma d'aménagement défini en annexe 3.1 du P.L.U.

~~*La zone AU lieu-dit « Le Village » est une zone naturelle peu équipée et située entre deux pôles anciens villageois le long de la RD 73.*~~

~~*Cette zone est destinée, à court et moyen terme, à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat résidentiels et d'équipements publics ; nécessitant en préalable à son urbanisation le raccordement au réseau collectif d'assainissement.*~~

~~*— principes des aménagements spécifiques:
Deux secteurs ont été définis :*~~

~~*— Le secteur AUe en partie Sud-Est de la zone AU « Le Village » est destiné à l'aménagement d'équipements spécifiques tels qu'une maison de retraite et un groupe scolaire,*~~

~~*— Le secteur AU1 lieu dit « l'Eglise » situé à proximité du village ancien est destiné à recevoir une urbanisation à vocation d'habitat, d'équipements sportifs et de services.*~~

~~*L'urbanisation de ces deux zones doit s'inscrire dans le schéma d'aménagement défini en annexe 3.1 du P.L.U.*~~

~~*[...]*~~

IV. Incidence du projet sur l'environnement

Voir dispense MRAe ci-jointe au dossier