

AG	C. CABANER
Urbanisme	P. MARTY
Asso	E.OBIS
Com	M.ARPAILLANGE
Biblio	E.NAUTRE
DST	M.METIFEU
Accueil	D.BAUR
Police	Compta

Madame Lison GLEYSES
 Mairie de Nailloux
 1 rue de la République
 31560 NAILLOUX

REÇU LE
 03 JUL. 2023
 23-1039

A Villefranche de Lauragais, le 28 juin 2023

Objet : Avis PPA de la communauté de communes des Terres du Lauragais sur le projet de révision PLU de la commune de Nailloux

Madame la Maire,

Par courrier en date du 30 mars et en application de l'article L153-16 du code l'urbanisme, vous sollicitez l'avis de la Communauté de communes des Terres du Lauragais concernant la révision de votre Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet s'inscrit dans les grands axes fixés au PADD à savoir :

- Assoir le rôle de pôle d'Equilibre de Nailloux au sein du PETR et conforter la dynamique économique et touristique
- Accueillir de nouvelles populations tout en maintenant les équilibres territoriaux
- Œuvrer pour la qualité paysagère, environnementale et architecturale du territoire grâce à un urbanisme et un aménagement, raisonnés et durables
- Développer la qualité de vie et le vivre ensemble

Après consultation des services et afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme à venir, nous vous faisons part de nos remarques détaillées sur la formalisation de votre futur règlement, dans **le document joint « Remarques et apports concernant le futur règlement du PLU de Nailloux révisé »**.

Vous y trouverez notamment nos préconisations concernant les zones UE et AUE à vocation économique, lesquelles pourront être complétées en temps voulu par l'élaboration d'un cahier des charges de la zone.

En synthèse, nous attirons votre attention sur le fait que globalement le règlement devrait à notre sens faire davantage référence au périmètre de protection des monuments historiques quand le zonage est concerné, et à l'aspect architectural des diverses constructions quelle que soit leur zone. Même si toutes les zones ne peuvent être réglementées, des règles générales peuvent être proposées afin de donner un cadre.

Il nous apparaît également que la réglementation concernant les clôtures préconisées sur certaines zones ne sont pas adaptées et les matériaux peu compatibles pour résister à la force du vent du Lauragais. Leurs réglementations pourraient être simplifiée, en évitant les claires-voies, les brises vues... afin de diminuer l'impact visuel des clôtures.

SIÈGE ADMINISTRATIF

Communauté de Communes Terres du Lauragais

73 Avenue de la Fontasse • 31290 Villefranche de Lauragais

Standard 05 31 50 45 50 - accueil@terres-du-lauragais.fr

N° SIRET : 200 071 298 00091 • Code APE : 8411Z

Site internet : <http://www.terres-du-lauragais.fr>



Nous attirons également votre attention sur le fait que certains éléments, comme le pourcentage de logements à l'hectare, sont différents entre le Rapport de Présentation, le PADD, le règlement et les OAP.

La non-artificialisation des sols, n'est pas présente dans le règlement notamment dans le cadre des stationnements, dont les règles proposées, de par leurs contraintes et leur coût mériteraient d'être assouplies pour permettre leur bonne application et éviter les difficultés qui apparaissent dans les OAP.

Enfin, les OAP donnent une volonté globale d'aménagement dans une zone définie avec des principes de circulation mais ne complètent pas suffisamment le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Au-delà de ces apports techniques pour garantir la bonne réalisation des enjeux mentionnés au PADD dans le respect de notre patrimoine architectural et paysager typique du Lauragais, les orientations proposées au sein du PLU sur la stratégie de développement économique et touristique du territoire, amènent les remarques suivantes :

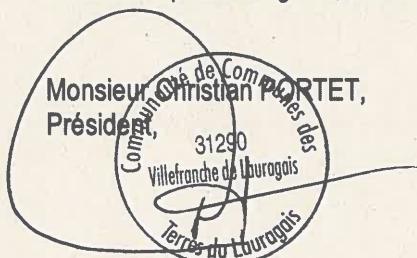
La vocation loisirs-tourisme du lac de la Thésauque doit être maintenue, aussi nous souhaiterions avoir la garantie que le zonage Ntvb adopté, ne bloque en rien la possibilité de développer les loisirs de pleine nature sur le plan d'eau et ses abords.

D'autre part, il conviendrait de classer une partie de la parcelle C1737 en Ueq et non en A afin que les bâtiments érigés sur ce foncier soient en accord avec leur destination. De même, un emplacement réservé à des fins de stationnement sur la partie plane du parcellaire OC756 permettrait demain de répondre à l'évolution du site et les aménagements connexes à conduire.

Nous notons une forte urbanisation des secteurs en connexion avec le lac de la Thésauque : les zones AU Violon (100 logements minimum – 9 maison individuelles), AU Le Martigat (10 unités petites constructions légères à vocation d'habitat permanent) et AU Fargetou (15 maisons minimum). La densification de ce secteur va à l'encontre de vos ambitions affichées dans le PADD à savoir renforcer le caractère d'espace nature du Lac de la Thésauque côté Nailloux.

Enfin, nous avons bien noté l'emplacement réservé n°1 pour la réalisation d'un équipement touristique lié au Moulin ainsi que le zonage UEvm incluant le parcellaire du Village des Marques et du Moulin à 6 Ailes. Ce zonage permet la création d'hôtel, d'autres hébergements touristiques, parcs résidentiels de loisirs ou village vacances, salle d'art et de spectacles et équipements sportifs. Il conviendra d'articuler ces ambitions avec le plan d'action du schéma de développement touristique de l'intercommunalité.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos sincères salutations.



Madame Sophie ADROIT,
Vice-Président en charge de l'aménagement du territoire



SIÈGE ADMINISTRATIF

Communauté de Communes Terres du Lauragais
73 Avenue de la Fontasse • 31290 Villefranche de Lauragais
Standard 05 31 50 45 50 - accueil@terres-du-lauragais.fr
N° SIRET : 200 071 298 00091 • Code APE : 8411Z
Site internet : <http://www.terres-du-lauragais.fr>

REMARQUES ET APPORTS CONCERNANT LE FUTUR REGLEMENT DU PLU DE NAILLOUX REVISE

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GENERALES

ELEMENTS PORTES SUR LES PLANS DE ZONAGE

Dans le tableau, Zone Upa : secteur dédié aux structures

Dispositions particulières : ouvrages techniques

Extrait du document

Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés si ces installations respectent le corps de règle de la zone concernée.

Ce qui va en contradiction de ce qui est mentionné dans l'ensemble des zones qui indique que : *l'ensemble de ces équipements, ouvrages dérogent aux règles*, il conviendrait de mettre les dispositions générales en cohérence avec l'ensemble du règlement et de lister les futurs équipements qui doivent se soumettre à certaines règles.

DISPOSITIONS GENERALES

Font état de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme,

Il pourrait être rajouter des précisions sur :

- La position de la commune concernant les toitures terrasses, sachant qu'au vu de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, elles ne peuvent pas être refusées si elles sont végétalisées (*cependant une jurisprudence se met en place suite à une annulation de PC autorisant une toiture-terrasse par un tribunal administratif qui a jugé qu'en vertu de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le PC ne peut être accordé si le PLU n'autorise pas les toitures terrasses même s'il s'agit d'une toiture terrasse végétalisée*) ; on suppose néanmoins qu'elles sont autorisées car dans les articles des hauteurs, il est réglementé : 8 m à l'acrotère ;
- L'emploi de la palettes des teintes, la Charte Architecturale et Paysagère du Pays Lauragais ne figurent pas en annexes ;
- Il est fait état du Patrimoine Archéologique mais pas du Périmètre de Protection des Monuments Historiques (ABF), impactant la zone U1 et une partie de la zone U2 ;
- Concernant la topographie du terrain il pourrait être ajouté une hauteur de remblai et de déblai à respecter : le tableau où figure les affouillements et exhaussements n'est pas lisible (page 15), et dans l'article par exemple 2.1 l'adaptation au sol (page 21) renvoie aux dispositions générales, mais qu'elles sont-elles ? Une différence doit être faite entre : les affouillements et exhaussements (terrassements réseaux, régalage des terres notamment agricoles...) et les déblais et les remblais (plus appropriés à la construction d'une maison d'habitation) ;
- et faire mention de :
 - o la reconstruction suite à sinistre ;
 - o les changements de destination ;
 - o les points de collecte d'ordures ménagères dans les opérations d'ensemble.

Dans le Rapport de Présentation, il est mentionné page 59 qu'il n'y a pas d'ICPE sur la commune, alors qu'à la page 48 dans l'article b) Qualité des sols sont répertoriées : 2 stations-services qui sont susceptibles d'être des ICPE en fonction des carburants distribués.



APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUSSANCE

Il n'est pas dérogé à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Les projets issus de divisions foncières, et de lotissements s'instruiront dans leur ensemble. Les lotissements ne disposant pas de règlement n'appliqueront les prospects qu'en périphérie.

Une attention doit être portée par rapport à la réglementation de l'emprise au sol : le pourcentage définit ne s'appliquera pas lot par lot mais sur l'unité foncière. Cette emprise au sol totale devra être répartie sur l'ensemble des lots, ce qui peut être contraignant pour les futures constructions et ne pas permettre dans certains cas la densification de 25 % ou 30 % de logements à l'hectare préconisée dans le Rapport de Présentation et PADD.

A la page 158, du Rapport de Présentation, il est mentionné que pour une urbanisation nouvelle : la densification sera de 25 % de logements à l'hectare (En zone U2, ce % de densification est hors OAP, pour les constructions nouvelles). A la page 218, du même document le % est de 30 % à l'hectare. Il conviendrait de mettre en cohérence l'ensemble de ces éléments.

II. Usages et affectation des sols (aménagements) autorisés et interdits (page)

Il serait opportun de rendre plus lisible le document de la page 14. Le tableau fait part de définitions mais n'indique pas ce qui est autorisé ou interdit.

La règle se comprend lorsque l'on se réfère aux croix dans les colonnes AURORISES ou INTERDIT (ex. page 18)

En dehors de la zone U1, une différence de règle devrait être faite entre : les affouillements et les exhaussements (régalage des terres, terrassements pour les réseaux...) et les déblais et remblais (plus appropriés dans le cadre d'une construction).

Ci-après les diverses observations concernant le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT	ZONES U				
	U1 Centre ancien	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe	UE Zone Economique	UEq Zone d'équipement
Zone U1 Extrait du règlement Le secteur U1 correspond au noyau historique du bourg [...] concerné en totalité par le périmètre des abords de l'église, le tissu existant est pérennisé. Il conviendrait de mentionner : le périmètre de protection des monuments historiques qui soumet toutes les demandes à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, afin que n'importe quel administré ait la capacité de comprendre que son projet nécessitera une attention architecturale particulière.	X Page 16				
Zone U2 Il conviendrait de mentionner, qu'une partie de ce secteur est impacté par l'ABF		X Page 26			
1.1 Emprixe au sol Voir remarques faites dans les dispositions générales dans : « Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements [...] d'une division en propriété ou en jouissance ».	X Page 29	X Page 38	X Page 47		

Extrait du règlement	X Page 29				
U1 Centre ancien	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe	UEq Zone Economique d'équipement	UEq Zone	UPa Hébergement Personnes Agées
Extraits du règlement					
1.2 Hauteur des constructions Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage non comprise, n'excède pas 32 m ² . Pour l'implantation des piscines il convient de prendre en compte la jurisprudence ci-après : Le Conseil d'Etat a ainsi décidé que le dallage et la piscine forment un ensemble indissociable, dont l' abri de piscine fait partie (CE 8 fév. 2006, n°272188)	X Page 19	X Page 29	X Page 38	X Page 47	

	X Page 29	
	U1 Centre ancien	UEq Zone Economique
Extrait du règlement La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle et d'activités est limitée à R+1+Combles [...] pour les constructions à toiture terrasse, cette hauteur est portée à 8 mètres. Les toitures terrasses pourraient être acceptées pour les annexes attenantes à l'habitation principale ou pour les extensions n'excédant pas une emprise au sol ou une surface de plancher X, sauf s'il existe déjà des constructions réalisées dans leur ensemble en toiture terrasse.	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe
1.3 Implantation par rapport aux voies et entreprises publiques L'implantation demandée permet de conserver « l'alignement de rue » et ainsi l'effet de rue, il serait peut-être souhaitable de rajouter que pour toute extension, l'orientation du faîtiage doit être parallèle à la rue et que la toiture 1 pan n'est pas autorisée ainsi qu'une toiture terrasse pour conserver l'aspect architectural de la rue.	X	
Dans la deuxième énumération : 20 mètres par rapport à l'entreprise publique : sans S	X Page 30	

1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives								
Il est écrit deux fois : par rapport Pour l'implantation des piscines : voir jurisprudence	X Page 20	X Page 20	X Page 30	X Page 31	X Page 39	X Page 47	X Page 54	X Page 63
Extrait du règlement								
- Les annexes (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative [...]								
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique)	X Page 20	X Page 31	X Page 39					
Extrait du règlement								
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative [...] (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres)								
Afin de réduire la consommation foncière des parcelles, il pourrait être demandé une implantation en limite ou à 3 mètres afin d'éviter le H/2. En effet, la hauteur autorisée des constructions est jusqu'à 15 m, ce qui ferait dans ce cas-là un retrait de 7.5 m de la limite séparative.								
1.5 Implantation des constructions sur une même propriété								
Extrait du règlement								
Pour les parcelles de 500 m ² et plus, l'implantation des constructions sera compatible avec le principe de densification (voir tableau des destinations et sous-destinations)								

Cette règle est-elle pour les constructions nouvelles hors OAP ? Cette règle réglemente généralement la distance entre plusieurs constructions sur une même parcelle ?				
II. Qualité urbaine, Architecturale, Environnementale et Paysagère 2.1 L'adaptation au sol Extrait du règlement La hauteur des enrochements et des murs de soutènement autorisés ne pourra excéder 1.5 m. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés ou géosourcés. Les enrochements et les murs de soutènements sont interdits en front de voie ou d'espace public [...] Afin de réduire l'impact visuel de l'ensemble des enrochements sur la commune, il conviendrait d'imposer leur végétalisation. Pour les murs de soutènements, il pourrait être demandé qu'un espace de terre en hauteur des murs à bancher soit également végétalisé. Cette végétalisation doit être faite en correspondance avec des plantes d'essences locales figurant en annexe. La Charte Architecturale et Paysagère ne figure pas dans les annexes.	X Page 21	X Page 31	X Page 40	X Page 48
				X Page 56 Page 64

	U1 Centre ancien	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe	UE Zone Economique	UEq Zone d'équipement	UPa Hébergement Personnes Agées
2.2 Façades, matériaux et couleurs Transformations et extensions de bâtiments existants Dans le Rapport de Présentation figure des illustrations pertinentes sur ce qui est autorisé et ce qui ne l'est pas (pages 102 à 111). Ces illustrations pourraient être rajoutées en annexe pour une meilleure compréhension sur par exemple : l'ordonnancement d'une façade et de ce qui est attendu par la commune. Faire également référence à la palette des teintes, à la Charte Architecturale et Paysagère du Lauragais ainsi que du périmètre ABF.	X Page 21					

Dans les zones U2, U3 aucune réglementation architecturale ne figure au règlement ? Ce qui signifie que dans la zone U2 tout est autorisé hors périmètre ABF, et que dans le périmètre cela sera en fonction de l'avis de l'ABF ?

Il conviendrait de réglementer ces zones : pour les réhabilitations, les nouvelles constructions : les matériaux, teintes autorisées, les éléments à conserver, les bâtiments annexes....

Dans la zone UE, aucune réglementation architecturale ne figure au règlement ? Difficulté pour le service instructeur de trancher avec pour seule règle : sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Des règles générales pourraient être établies : teinte des bardages métalliques (couleurs vives interdites...), matériaux de couverture, % de la pente des toitures, distinction entre une réhabilitation, une nouvelle construction, si vue depuis la voie publique nécessite d'un masque paysager aux essences locales...				X	Page 60
De même par rapport à l'habitation autorisée : si nécessaire à l'activité aucun règlement architectural ? En fonction du zonage il devrait être rajouté dans le chapitre : Caractéristiques architecturale... que cette habitation devra être en cohérence avec les bâtiments existants.			X	Page 52	Page 48 à 49
	U1 Centre ancien	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe	UE Zone Economique	UEq Zone d'équipement
2.4 Les menuiseries en restauration					
Extrait du règlement					
Les menuiseries anciennes de qualité [...] et leurs ferronneries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées ; « dans la mesure du possible » n'en donne pas l'obligation. L'impossibilité de les maintenir peut être motivée dans la demande d'autorisation par le pétitionnaire.	X	Page 22			
D'autant plus que dans l'article 2.6 Les éléments rapportés (page 22) il est mentionné : Les ferronneries anciennes de qualités seront maintenues et restaurées.	X	Page 22			

Extrait du règlement Les volets roulants et leurs caissons apparents sont interdits.	X	Page 22		
Tel que formulé cela peut être interprété : que les volets roulants dont les caissons ne sont pas apparents sont autorisés ?				
Extrait du règlement Les couleurs seront choisies selon la palette de l'UDAP jointe en annexe.	X	Page 22		
La zone U1 est impactée par l'ABF, le PVC de couleur blanche ou le gris anthracite ne doivent pas être autorisés, il serait opportun de le préciser et que seules seront autorisées les couleurs figurant dans la palette des teintes qui figure dans les annexes du PLU. Annexe à ajouter.			X	Page 39 à 41
Dans les zones U2, U3, aucune réglementation architecturale ne figure au règlement ? Ce qui signifie que dans la zone U2 tout est autorisé hors périmètre ABF, et que dans le périmètre cela sera en fonction de l'avis de l'ABF ?		Page 30 à 31	X	
Il conviendrait de réglementer ces zones : pour les réhabilitations, les nouvelles constructions : les matériaux, teintes autorisées, les éléments à conserver, les bâtiments annexes....				

	U1 Centre ancien	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe	UE Zone Economique	UEq Zone d'équipement	UPa Hébergement Personnes Agées
2.5 Les toitures Extrait du règlement En cas de toiture, à pente neuve Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite de couleur rouge... ; Il conviendrait de préciser dans la palette des teintes et de sélectionner le cas échéant celles qui sont souhaitées en les cochant. Les toitures à un seul pan sont interdites hormis lorsqu'elles viennent en appui d'un mur existant sans en dépasser son emprise et pour les abris de jardins, Pour conserver l'alignement de rue, il pourrait être précisé : hormis en alignement de l'entreprise publique, ou pour les constructions en deuxième rideau. Extrait du règlement Les éléments rapportés Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus non visibles depuis le domaine public. Ils devraient être interdits sur les façades à l'alignement des entreprises publiques, dans les autres cas, ils doivent être rendus non visibles depuis le domaine public. A rappeler : pour la zone U2 concernée par l'ABF	X Page 22			X Page 30 à 31	X Page 32	X Page 39

Il conviendrait d'indiquer le nombre de décibels. Peut-être qu'une règle sur des parcelles de moins de 500 m ² pourrait être proposée afin de réduire les nuisances sonores dues à la proximité des habitations ? <u>Par exemple</u> : installation sur les murs ne situant pas en limite séparative.		X Page 40		
Dans les zones U2, U3, aucune réglementation architecturale ne figure au règlement ? Ce qui signifie que dans la zone U2 tout est autorisé hors périmètre ABF, et que dans le périmètre cela sera en fonction de l'avis de l'ABF ?	X Page 30 à 31	X Page 39 à 41		
<u>Il conviendrait de réglementer ces zones</u> : pour les réhabilitations, les nouvelles constructions : La teinte et matériaux de couverture, % de pente, toiture terrasse, les annexes....				
Difficulté pour le service instructeur, hors périmètre ABF, de refuser un projet par exemple : avec des tuiles noires avec pour seul appui la définition de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, et de motiver le refus sur le fait que : <i>la teinte terre cuite s'est imposée dans le Lauragais et l'harmonisation avec les habitations avoisinantes...</i>				
2.7 Les bâtiments annexes				
Extrait du règlement Les bâtiments annexes y compris ceux de moins de 20 m ² seront autant que possible intégrés aux volumes principaux	X Page 22			

S'agit-il des garages et/ ou des abris de jardins ? Il conviendrait de le préciser et qu'ils doivent être implantés à l'alignement de l'emprise publique à l'identique de l'habitation existante pour la continuité avec une toiture à double pente et un faîtage parallèle à la rue...et pas de toiture terrasse. Ils seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti [...] Les bardages bois sont autorisés.	Cela nécessiterait des précisions : comme par exemple : identique à l'habitation, et d'accepter les bardages bois en deuxième rideau de construction.	X Page 22	X Page 39 à 41
Dans les zones U2, U3 aucune réglementation architecturale concernant les annexes dans le règlement ? Ce qui signifie que dans la zone U2 tout est autorisé hors périmètre ABF, et que dans le périmètre cela sera fonction de l'avis ABF ? Il conviendrait de les réglementer : les matériaux, les teintes, préciser s'ils doivent être identique ou pas à l'habitation en fonction de certains quartiers, si le bois est autorisé.... En l'état, les abris de jardins par exemple : métalliques avec des toitures en bac acier imitant ou pas la tuile sont autorisés.		X Page 30 à 31	

	U1 Centre ancien	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe	UE Zone Economique	UEq Zone d'équipement	UPa Hébergement Personnes Agées
2.8 Règles générales concernant les clôtures						
Extrait du règlement Les murs-bahuts sont interdits en limite séparative. En front d'espace public, un soubassement bâti de 0.20 cm de hauteur est obligatoire Quelle est la hauteur totale autorisée ? Le mur de soubassement peut être surmonté d'un grillage ? Il conviendrait de le définir ainsi que la teinte autorisée (le blanc est à proscrire).	X Page 23					
Extrait du règlement Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels [...] et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés. Les matériaux naturels énumérés ne sont pas compatibles avec le vent comme par exemple la canisse, ni en zone économique, ni en zone d'équipement public..., ou seuls les grillages doublés de haies devraient être autorisés. Il conviendrait de définir les teintes autorisées des panneaux décoratifs. Idem pour les dispositifs à clairevoie ou grillage.		X Page 32	X Page 40	X Page 48	X Page 56	
En dehors de la zone U1 , il pourrait être demandé des ouvertures dans les grillages tous les X mètres en fonctions des secteurs pour le passage de la petite faune ou tout au moins dans les secteurs où elle a été identifiée.		X	X	X	X	X

	U1 Centre ancien	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe	UE Zone Economique	UEq Zone d'équipement	UPa Hébergement Personnes Agées
3.1 Surfaces en pleine terre ou éco-aménageables Extrait du règlement La localisation des surfaces en pleine terre ou éco-aménagées sera compatible avec le principe de densification (voir tableau des destinations et sous-destinations) S'agit-il des zones hors OAP ? Des précisions sont nécessaires pour la compréhension de la règle.		X Page 32				
IV. Stationnement Extrait du règlement Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules, électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement). La règle pourrait être assouplie au vu des coûts notamment de raccordement pour le constructeur. Il pourrait être réservé un espace commun avec un nombre de places à déterminer en fonction des projets pour l'électricité (IRVE). Cet espace pourrait figurer dans l'OAP car elle correspond à un aménagement commun. Extrait du règlement Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des deux roues sera prévu (4 emplacements par logement)		X Page 33				

		X	Page 33	
La règle pourrait être assouplie, et il pourrait être réservé un espace commun avec un nombre de places à déterminer en fonction du projet. Cet espace pourrait figurer dans l'OAP car elle correspond à un aménagement commun.				
Extrait du règlement				
Autres constructions : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération	X	X	Page 41	
Les commerces et les activités de service sont autorisés. Il conviendrait de définir des règles soit par tranche de m ² , en fonction de l'activité afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, et de manquer d'équité lors de l'instruction d'un projet.		X	Page 33	
Extrait du règlement				
Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.		X	Page 49	
Les places de stationnement sont soumises à la TA, ne pas instaurer de base réglementaire pour des entreprises, des établissements publics... pourra occasionner un stationnement anarchique au sein de la parcelle, conséquence d'un mauvais impact visuel lorsqu'il y a notamment une vue sur la voie publique.		X	Page 57	
Extrait du règlement				
Le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement)		X	Page 49	
La règle pourrait être assouplie au vu des coûts notamment de raccordement pour le constructeur. Il		X	Page 57	

pourrait être demandé par tranche de X places : un nombre de places pour l'électricité.					
Extrait du règlement Le stationnement des deux-roues sera prévu. Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération. Une règle pourrait imposer qu'il soit couvert afin de protéger les deux roues des intempéries et de l'ensoleillement (panneaux solaires sur toiture pour l'éclairage la nuit par exemple du local...) en définissant les matériaux.		X Page 49	X Page 57	X Page 65	
Il pourrait être réglementé, conformément au Rapport de Présentation et au PADD, de ne pas artificialiser le sol prévu notamment pour le stationnement. En effet, plusieurs solutions peuvent être envisagées : parkings végétalisés ou drainants avec divers matériaux. Des principes pourraient être définis en fonction des constructions et des zonages.		X	X	X	X
2.4 Eaux pluviales Réglementer peut-être l'installation des cuves apparentes par un masque paysager obligatoire... quand elles ne peuvent pas être enterrées.	Centre ancien	U2 Urbanisation récente	U3 Urbanisation disjointe	UEq Zone Economique	UPa Hébergement Personnes Agées
	X Page 24	X Page 34	X Page	X Page 50 à 51	X Page 58 à 59 X Page 66 à 67

REGLEMENT	ZONES AU			
	AU Zone à urbaniser	AUE Zone Economique à Urbaniser	AUEq Zone d'équipement	AUpa Zone habitat personnes âgées
Sous-section : Affectation des sols et destinations des constructions Extrait du règlement Destination : Commerce et activités de service Le commerce de bouche est interdit Cette règle peut compromettre le déplacement de professionnels déjà existant sur la nouvelle zone économique. Extrait du règlement Destination : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Les entrepôts sont autorisés Il conviendrait de rajouter s'ils sont liés à une activité déjà existante, afin d'éviter un entrepôt qui ne prévoit que du stockage de marchandises et qui ne serait dans ce cas-là pas génératrice d'emplois.		X Page 78	X Page 79	
1.2 Emprise au sol Voir remarques faites dans les dispositions générales	X Page 71	X Page 81		X Page 97
Extrait du règlement 1.2 Hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou sur l'acrotière à partir du point le plus bas du sol naturel. Les termes courants employés sont : à la sablière, à l'acrotière, à partir du terrain naturel (TN)	X Page 71	X Page 81		X Page 97

1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives Voir jurisprudence sur les piscines en zones U Extrait du règlement A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative [...] (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres) Afin de réduire la consommation foncière des parcelles, il pourrait être demandé une implantation en limite ou à 3 mètres afin d'éviter le H/2. Bien que la hauteur ne soit pas réglementée, le recul peut être plus important, en fonction de cette dernière.	X Page 72	X Page 81	X Page 88	X Page 97
II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1 L'adaptation au sol Extrait du règlement La hauteur des enrochements et des murs de soutènement autorisés ne pourra excéder 1,5 m. Ils seront obligatoirement constitués de matériaux biosourcés ou géosourcés. Les enrochements et les murs de soutènements sont interdits en front de voie ou d'espace public [...] Afin de réduire l'impact visuel de l'ensemble des enrochements sur la commune, il conviendrait d'imposer leur végétalisation. Pour les murs de soutènements, il pourrait être demandé qu'un espace de terre en hauteur des murs à bancher soit également végétalisé. Cette végétalisation doit être faite en correspondance avec des plantes d'essences locales figurant en annexe.	AU Zone à urbaniser Economique à Urbaniser	AUE Zone d'équipement	AUEq Zone d'équipement	AUPa Zone habitat personnes âgées
En zone AU , aucune réglementation architecturale ne figure au règlement ? Des règles générales pourraient être définies : teinte des enduits, des menuiseries, matériaux de couverture, % de la pente, relatives ou pas à la palette des teintes du Pays du Lauragais.... Bien que les futurs aménageurs instaureront un règlement, des dispositions générales peuvent être énoncées.	X Page 73	X Page 82	X Page 89	X Page 98

Dans les zones AUE, aucune réglementation architecturale ne figure au règlement ? Il conviendrait de définir des règles générales afin de donner un cadre architectural à cette zone afin d'avoir une harmonisation au niveau des constructions et d'avoir un aménagement de qualité.	X Page 78	X Page 86	X Page 89	X Page 94
Par rapport à l'habitation autorisée : si nécessaire à l'activité aucun règlement architectural ? En fonction du zonage il devrait être rajouté dans le chapitre : Caractéristiques architecturale... que cette habitation devra être en cohérence avec les bâtis existants.	AU Zone à urbaniser	AUE Zone Economique à Urbaniser	AUEq Zone d'équipement	AUpa Zone habitat personnes âgées
2.8 Règles générales concernant les clôtures				
Extrait du règlement Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels [...] et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés. Les matériaux naturels énumérés ne sont pas compatibles avec le vent comme par exemple la canisse, ni en zone économique, ni en zone d'équipement public..., ou seuls les grillages doublés de haies devraient être autorisés. Il conviendrait de définir les teintes autorisées des panneaux décoratifs. Idem pour les dispositifs à claire-voie ou grillage.	X Page 73	X Page 82	X Page 89	X Page 98
3.1 Surfaces en pleine terre ou éco-aménageables				
Extrait du règlement De la végétation ou des ombraries devront assurer une ombre suffisante pour les places de stationnement Il conviendrait de détailler la règle et de définir les projets qui doivent s'y soumettre		X Page 83	X Page 90	X Page 98

IV. Stationnement			
Extrait du règlement			
Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement)	X	Page 74	
La règle pourrait être assouplie au vu des coûts notamment de raccordement pour le constructeur. Il pourrait être demandé dans les opérations d'ensemble, un espace dédié au rechargeement des véhicules (IRVE). Cet espace pourrait figurer dans l'OAP car elle correspond à un aménagement commun.			
Extrait du règlement			
Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des deux roues sera prévu (4 emplacements par logement)	X	Page 74	
La règle pourrait être assouplie, et il pourrait être réservé un espace commun avec un nombre de places à déterminer en fonction du projet. Cet espace pourrait figurer dans l'OAP car elle correspond à un aménagement commun.			
Extrait du règlement			
Autres constructions : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération	X	Page 74	
Les commerces et les activités de service sont autorisés. Il conviendrait de définir des règles soit par tranche de m ² , en fonction de l'activité afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, et de manquer d'équité lors de l'instruction d'un projet.			
Extrait du règlement			
Les installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations seront assurées hors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.	X	Page 83	
Les places de stationnement sont soumises à la TA, ne pas instaurer de base réglementaire pour des activités, des établissements publics... pourra occasionner un stationnement anarchique au sein de la parcelle, conséquence d'un mauvais impact visuel lorsqu'il y a notamment une vue sur la voie publique.	X	Page 90	

		X	X	X	X	X
		Page 83	Page 90	Page 90	Page 90	Page 98
Extrait du règlement	Le stationnement des véhicules électriques, hybrides sera prévu (1 prise par place de stationnement)					
	La règle pourrait être assouplie au vu des coûts notamment de raccordement pour le constructeur. Il pourrait être demandé par tranche de X places : un nombre de places pour l'électricité.					
Extrait du règlement	Le stationnement des deux-roues sera prévu					
	Une règle pourrait imposer qu'il soit couvert afin de protéger les deux roues des intempéries et de l'ensoleillement (<i>panneaux solaires sur toiture pour l'éclairage la nuit par exemple du local...)</i> en définissant les matériaux.					
Extrait du règlement	<i>Le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.</i> Les commerces et les activités de service sont autorisés. Il conviendrait de définir des règles soit par tranche de m ² , en fonction de l'activité afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, et de manquer d'équité lors de l'instruction d'un projet.					
	Il pourrait être réglementé, conformément au Rapport de Présentation et au PADD, de ne pas artificialiser le sol prévu notamment pour le stationnement. En effet, plusieurs solutions peuvent être envisagées : places de stationnement végétalisées ou drainants avec divers matériaux (evergreen, graves concassés...). Des principes pourraient être définis en fonction des constructions et des zonages	X	X	X	X	X
		AU Zone à urbaniser	AUEq Zone Economique à Urbaniser	AUeq Zone d'équipement	AUpa Zone personnes âgées	
2.4 Eaux pluviales	Réglementer peut-être l'installation des cuves apparentes par un masque paysager	X Page 77	X Page 85	X Page 93	X Page 100 à 101	

REGLEMENT	ZONES A et N	
	A	N
Sous-section 1 : Affectation des sols et destinations des constructions Il manque un S à des constructions Il n'est pas fait mention du changement de destination Dans le tableau des Destination et Sous-destination il est indiqué que le : Logement n'est pas autorisé ? Qu'en sera-t-il lors d'une demande d'habitation nécessaire à une activité agricole ? Il convient de mettre en cohérence le tableau avec la suite du règlement qui autorise les nouvelles constructions Dans le tableau des Destination et Sous-destination il est indiqué que les affouillements et exhaussements sont autorisés : seulement si nécessités par la réalisation d'infrastructures routières Ce qui signifie que les voies de circulation en zone A seront autorisées par exemple : pour une division foncière dans une zone constructible et qu'une voie réalisée en zone A pourra desservir la ou les futures construction(s).	Zone à vocation agricole <input checked="" type="checkbox"/> Page 102 <input checked="" type="checkbox"/> Page 103 <input checked="" type="checkbox"/> Page 104	Zone naturelle à protéger
1.4 Emprise au sol Extrait du règlement Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol, plage non comprise, n'excède pas 32 m ² Voir jurisprudence sur les piscines Pour le STECAL, il pourrait être réglementé la surface de plancher ?	 <input checked="" type="checkbox"/> Page 104	
Extraits du règlement 1.2 Hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou sur l'acrotière à partir du point le plus bas du sol naturel, Les termes courants employés sont : à la sablière, à l'acrotière, à partir du terrain naturel (TN)	 <input checked="" type="checkbox"/> Page 106	 <input checked="" type="checkbox"/> Page 116

<p>En zone N, autoriser la mesure à l'acotière sous-entend l'autorisation non explicite de la toiture terrasse. Elle pourrait être autorisée sous certaines conditions : végétalisées ou si toute la structure est en bois ainsi que la toiture.</p>	<p>A</p> <p>N</p> <p>Zone naturelle à protéger</p>	<p>X Page 116</p> <p>X Page 116</p> <p>X Page 117</p> <p>X Page 108 à 109</p>
<p>1.3 Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Extrait du règlement</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative [...] (le recul doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres) Afin de réduire la consommation foncière des parcelles, il pourrait être demandé une implantation en limite ou à 3 mètres afin d'éviter le H/2. Bien que la hauteur ne soit pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et service public, elle l'est pour les bâtiments d'exploitation forestière, et le recul peut être plus important avec la règle du H/2 (aucune nécessité en zone N qui doit être préservée).</p>		
<p>II. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1 Construction des bâtiments d'exploitation forestière</p> <p>Extrait du règlement</p> <p>Façades, matériaux et couleurs</p> <p>Les constructions bois seront privilégiées.</p> <p>Il conviendrait de réglementer les constructions autres qu'en bois : teinte enduit, menuiseries... ainsi que le matériau de couverture autorisé.</p> <p>Il conviendrait de faire deux sous-chapitres :</p> <p>Les constructions à usage d'habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation - Construction nouvelle <p>Les constructions à usage agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation - Construction nouvelle 		

			A	N
			Zone à vocation agricole	Zone naturelle à protéger
En règlementant avec des dispositions générales : la conservation des éléments architecturaux : génioises, encadrements, ouvertures anciennes, les serrureries, les menuiseries anciennes, la couverture traditionnelle... , les extensions, les teintes, les matériaux de couverture, les teintes des bardages métalliques pour les constructions agricoles, les bâtiments annexes....	<p>En l'état, il sera compliqué pour le service instructeur de refuser une extension avec une toiture terrasse sur une ancienne ferme lauragaise car dans l'article des hauteurs il est question de l'acrotère donc sous-entendu qu'elles sont autorisées.</p> <p>La toiture mono pente pour les extensions accolées au volume principal peut dénaturer le bâtiment existant s'il est de caractère : une toiture à deux pentes avec un faîte parallèle sera plus harmonieuse avec une continuité architecturale.</p> <p>Les constructions nouvelles, les réhabilitations en zone A devraient être autant réglementées qu'une zone U1.</p>			
1.4 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Extrait du règlement	Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie du terrain, les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'habitation existants sans pouvoir excéder une distance de 30 mètres en tout point du bâtiment principal. Dans le secteur Atyb, cette distance est ramenée à 15 mètres.	X	Page 107

	A Zone à vocation agricole	N Zone naturelle à protéger
2.8 Règles générales concernant les clôtures Extrait du règlement Pour les brises vues, seuls les matériaux naturels [...] et les panneaux décoratifs (métal, résine...) seront autorisés. Les matériaux naturels énumérés ne sont pas compatibles avec le vent comme par exemple la canisse, ni en zone agricole, ni en zone N ou seuls les grillages doublés de haies devraient être autorisés avec un passage tous les X mètres pour la petite faune. Le blanc étant à proscrire.	X Page 109	X Page 117
IV. Stationnement Extrait du règlement Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il pourrait être réglementé tout au moins : 1 place par logement ou par bâtiment En règle générale aucune place n'est déclarée	X Page 110	
2.4 Eaux pluviales Réglementer peut-être l'installation des cuves apparentes par un masque paysager obligatoire... quand elles ne peuvent pas être enterrées.	X Page 111	X Page 120
Aucune réglementation n'est prévue pour les zonages : Ni		

Les OAP

REGLEMENT	LES OAP					
	AUE Zone économique à urbaniser	UE Zone économique	AUPa Et NI Zones à urbaniser pour personnes âgées et Zone Naturelle de loisirs	U2 Zone à urbanisation récente	U1 Zone centre ancien	AU Zone à urbaniser et N Zone Naturelle
OAP 1 – EMPERSEGUET / LE SITE <i>Secteur de commerce et activités de services</i> L'OAP ne complète pas les règles et principes renforçant les règles générales du règlement du PLU notamment au niveau architectural....		X Page 10				
- La hauteur est réglementée contrairement au PLU ; - Il est question d'aires de stationnement mutualisés, éco-aménagés : sans aucune précision ? Au vu du nombre de principes souhaités (prise électrique...) il conviendrait soit de les revoir, et/ou de proposer les aménagements nécessaires afin de rendre le règlement du PLU cohérent.						
OAP 2 – TAMBOURRET / LE SITE <i>Secteur de commerce et d'activités de services artisanat</i>		X Page 12				

L'OAP ne complète pas les règles et principes renforçant les règles générales du règlement du PLU notamment au niveau architectural....		AUPa Et NI Zones à urbaniser pour personnes âgées et Zone Naturelle de loisirs	U1 Zone centre ancien	U2 Zone à urbanisation récente	AU Zone à urbaniser et N Zone Naturelle
OAP 3 – LES ACACIAS Secteur d'habitat collectif dédié aux personnes âgées 40 logements maximum				X Page 15	
<p>L'OAP ne complète pas les règles et principes renforçant les règles générales du règlement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur est réglementée contrairement au PLU ; - Au vu du nombre de principes de stationnement demandés (deux-roues, prise électrique...) l'exécution d'inclure le stationnement sous les bâtiments (à privilégier) risque d'être contraignant, voire impossible. - La zone d'aire de stationnement collectif pourrait être revue avec des aménagements pour les deux roues, véhicules électriques...; - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : est axée uniquement sur certains aspects paysagers. 					

La zone NI, correspond-elle à l'espace vert et commun en fond de parcelle ? Zone verte partagée ?			AUPa Et NI Zones à urbaniser pour personnes âgées et Zone Naturelle de loisirs	AU Zone à urbaniser et N Zone Naturelle
OAP 4 – FOUNTASSO / LE SITE Zone U2	L'OAP ne complète pas les règles et principes renforçant les règles générales du règlement du PLU :			X Page 17
	<ul style="list-style-type: none"> - Où s'implantera le R+1 + combles, hauteur figurant dans le PLU ? - Dans le règlement il est question de 20 % de logements sociaux dans le PLU ainsi que dans les dispositions générales des OAP ? - Au vu du nombre de principes de stationnement demandés (deux-roues, prise électrique...) l'exécution d'inclure le stationnement sous les bâtiments risque d'être contrariant, voire impossible. - La zone d'aire de stationnement collectif pourrait être revue avec des aménagements pour les deux roues, véhicules électriques... ; La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère concerne uniquement que quelques aspects payasgers : 			

<ul style="list-style-type: none"> - Notamment un espace vert et commun au nord en interface avec la zone d'habitat individuel : il conviendrait de prévoir certains aménagements : plantations, bancs.... - définir la finalité de cet espace ? - Identifier le puits en briques foraines. 						
OAP 6 – COULOUME / LE SITE Zone U2 Mêmes remarques que pour l'OAP 4 – ci-dessus			X Page 21			
OAP 5 – L'ESPLANADE Zone U1 L'OAP ne complète pas les règles et principes renforçant les règles générales du règlement du PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur mixte : une hauteur R+1 vient se rajouter au règlement du PLU, qui réglemente à 9 m ; aucun aspect architectural n'est prévu : aucune règle générale pour orienter les futures constructions ? 	AUE Zone économique à urbaniser	UE Zone économique	AUPa Et NI	U2 Zones urbaniser pour personnes âgées et Zone Naturelle de loisirs	U1 centre ancien	AU Zone à urbaniser et N Zone Naturelle

		X Page 23
- pas d'indications sur la conception de l'aménagement : un aménagement au coup par coup, par secteur, le nombre de commerce.... ? - définir les aménagements souhaités dans l'espace public ?	OAP 7 – LE VIOLON / LE SITE Zone AU et Zone N L'OAP ne complète pas les règles et principes renforçant les règles générales du règlement du PLU : - Où s'implantera le R+1+ combles, hauteur figurant dans le PLU ? en cas de programmes de logements collectifs comportant ou non des logements sociaux ou intermédiaires la hauteur des constructions est limitée à R+3 : l'OAP règle à R+2 maximum ? Il convient de mettre les éléments en cohérence, ou de mentionner R+3 hors OAP ; - au vu du nombre de principes de stationnement demandés (deux-roues, prise électrique...) l'exécution d'inclure le stationnement sous les bâtiments risque d'être contrignant, voire impossible ; - l'espace vert communal nécessite plus de précisions quant à son aménagement ; - l'accès et cheminement piéton : devrait être dimensionné.	X Page 27
	OAP 9 – FARGUETOU Zone AU Mêmes remarques que pour l'OAP 7 : ci-dessus	



OAP 11 – ABETSENC DE TREGAN / LE SITE				X
Zone AU				
Mêmes remarques que pour l'OAP 7 : ci-dessus				

REGLEMENT	LES OAP
	<p>AUeq</p> <p>Zone à urbaniser d'équipements d'intérêt collectif et service public</p> <p>AUh</p> <p>Zone à urbaniser – Habitat léger Et Ntvb</p> <p>Zone Naturelle trame verte et bleue</p>
OAP 8 – LE MARTIGAT / LE SITE Zone AUh et Zone Ntvb	<p>X</p> <p>Page 10</p> <p>L'OAP ne complète pas les règles et principes renforçant les règles générales du règlement du PLU notamment au niveau architectural même si l'OAP mentionne que les constructions seront en matériaux biosourcés et géosourcés. Des règles générales devraient être apportées : matériau de couverture, toiture terrasse végétalisée, des constructions similaires à des tiny houses ?</p> <p>Cette zone pourrait être un éco quartier beaucoup plus valorisé.</p>
OAP 10 – ABETSENC DE TREGAN Zone AUeq	<p>X</p> <p>Page 29</p> <p>L'OAP ne complète pas les règles et principes renforçant les règles générales du règlement du PLU.</p>

