



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLARAC

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-C : JUSTIFICATION DU PROJET

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**

**Agence de Pau**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
CS 8011  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24





# SOMMAIRE

<b>1. JUSTIFICATION DES CHOIX</b>	<b>1</b>
<b>1.1. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES</b>	<b>1</b>
1.1.1. Modération de la consommation d'espace	3
1.1.2. Equilibre social de l'habitat	6
1.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage	7
1.1.4. Equipements, commerces et services	9
1.1.5. Réseaux et énergie	10
1.1.6. Les mobilités : transports et déplacement	11
1.1.7. Développement économique et de loisirs	12
1.1.8. Agriculture	13
1.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques	14
<b>1.2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD</b>	<b>16</b>
<b>1.2.1. Les zones résidentielles (Ua, Ub, AU)</b>	<b>16</b>
1.2.1.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	16
1.2.1.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES (UA, UB, ET AU)	17
1.2.1.3. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PERMETTANT UNE MISE EN ŒUVRE DU PADD	21
1.2.1.4. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLEMENTARITE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	23
<b>1.2.2. Une zone à vocation d'activités (Uy) en lien avec les ateliers du SIVOM</b>	<b>31</b>
1.2.2.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	31
1.2.2.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE	31
1.2.2.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	31
<b>1.2.3. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes</b>	<b>35</b>
1.2.3.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	35
1.2.3.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES	35
1.2.3.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	37
<b>1.2.4. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune</b>	<b>44</b>
1.2.4.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	44
1.2.4.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES	44
1.2.4.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	49
<b>1.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET</b>	<b>56</b>
1.3.1. Les emplacements réservés	56
1.3.2. Les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques	56
<b>2. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS</b>	<b>58</b>
<b>2.1. METHODE UTILISEE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF)</b>	<b>58</b>
<b>2.2. UNE COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD</b>	<b>59</b>
2.2.1. Rappel du PADD	59
2.2.2. Une traduction réglementaire en cohérence avec le PADD	59
2.2.2.1. LE POTENTIEL D'ACCUEIL DE LOGEMENTS PROJETE A 10 ANS	59
2.2.2.2. LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF	61
2.2.2.3. LA DENSITE MOYENNE PROJETEE	61
2.2.3. Une traduction réglementaire en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays Comminges Pyrénées	63
2.2.3.1. BATIR EN PRIORITE EN INTENSIFICATION	63
2.2.3.2. REALISER DES EXTENSIONS URBAINES ECONOMES EN ESPACE	63
2.2.4. Tableau récapitulatif des surfaces	64
2.2.5. Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers	64

## FIGURES

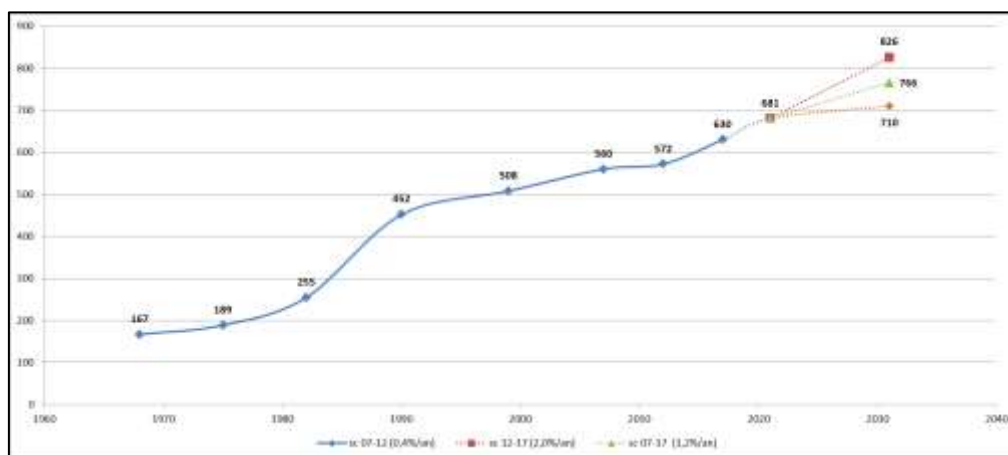
FIG. 1.	PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES DES TROIS SCENARIOS ETUDIES	1
FIG. 2.	TACHE URBAINE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION	17
FIG. 3.	ANALYSE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	18
FIG. 4.	LOCALISATION DES ENJEUX AGRICOLES	18
FIG. 5.	DELIMITATION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER	19
FIG. 6.	DELIMITATION DE LA ZONE AGRICOLE EN FONCTION DES PRINCIPAUX ENJEUX AGRICOLES IDENTIFIES	36
FIG. 7.	DELIMITATION DE LA ZONE ACE AU REGARD DES PELOUSES MAIGRES DE FAUCHE DE BASSE ALTITUDE (HIC) IDENTIFIEES DANS LE CADRE DU DOCOB	37
FIG. 8.	LOCALISATION DE L'ER IDENTIFIE ET EXTRAIT DE L'OAP SECTEUR NORD	56
FIG. 9.	ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	57
FIG. 10.	LOCALISATION DU POTENTIEL BRUT OFFERT PAR LE PLU	62

# 1. JUSTIFICATION DES CHOIX

## 1.1. DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD EN COHERENCE AVEC LES ENJEUX IDENTIFIES

A l'issue du diagnostic ayant permis une analyse globale et transversale du fonctionnement de la commune et l'identification des enjeux, trois scénarios de développement s'appuyant sur les dynamiques de croissance observées depuis 2007 ont été définis (*sur la base des données INSEE disponibles au moment de la définition du PADD*).

	2007	2017	T0 du PLU 2021	Scénario 1 2007-2012	Scénario 2 2012-2017	Scénario 3 2007-2017	Scénario retenu
<b>Projection de croissance de population 2021-2031</b>							
taux de variation annuel moyen 2021-2031				0,42%	1,95%	1,18%	1,35%
Objectifs de population en 2031	560 habitants	630 habitants	681 habitants	710 habitants	826 habitants	766 habitants	778 habitants
Projection taille des ménages en 2031		2,44	2,44	2,4 occupants /logt			
Nombre d'habitants supplémentaires 2021-2031				+ 29 habitants	+ 145 habitants	+ 85 habitants	+ 98 habitants
<b>Besoins en RP et évolution du parc de logements 2021-2031</b>							
besoin RP // desserrement des ménages				+ 5 RP	+ 5 RP	+ 5 RP	+ 5 RP
besoin RP // accueil population nouvelle 2021-2031				+ 12 RP	+ 60 RP	+ 35 RP	+ 41 RP
Besoins en RP sur 2021-2031				+ 17 RP	+ 65 RP	+ 40 RP	+ 46 RP
Résidences Principales		258 (93,5%)	279	296	344	319	324
Résidences secondaires		11 (4,0%)	12	13	15	14	14
Logements vacants		7 (2,5%)	8	8	9	9	9
Nombre total de logements en 2031		276	298	317	368	341	347
Nombre de logements supplémentaires 2021-2031				+19 logements	+ 70 logements	+ 43 logements	+ 49 logements
Production moyenne de logements 2021-2031				+ 2 logts/an	+ 7 logts/an	+ 4 logts/an	+ 5 logts/an



**Fig. 1. Projections démographiques des trois scénarios étudiés**

Le scénario retenu par la commune s'est basée sur la création d'environ 50 logements à 2030 soit un rythme de développement intermédiaire entre le rythme de croissance observé entre 2007 et 2017 et celui observé plus récemment sur la période 2012 et 2017.

Le potentiel d'accueil a ainsi été estimé à une centaine de nouveaux habitants entre 2021 et 2030 soit un taux de variation annuelle d'environ 1,35%.

Les élus ont ainsi opté pour un scénario favorisant un ralentissement de la croissance pour les années à venir, et ce, en cohérence avec le SCoT et le niveau d'équipement de la commune. Le rythme de croissance envisagé dans le PLU est ainsi de 1,35% par an à l'horizon 10 ans contre 1,95% observé sur la période 2012 et 2017.

A partir de ces éléments et suite à de nombreux échanges en réunion durant lesquels ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies, a émergé le scénario souhaité par les élus, retranscrit au travers du PADD.

Les motivations de ces choix et leur principale traduction règlementaire seront explicitées dans un premier temps sous forme de fiches thématiques.

A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans le code de l'urbanisme.

### **AXE 1 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE**

Orientation 1

*Une croissance démographique progressive*

Orientation 2

*Une mixité de l'habitat et des fonctions favorisée*

Orientation 3

*Une offre d'équipements, de services et de loisirs adaptée à la population*

### **AXE 2 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX ET DURABLE**

Orientation 1

*Un développement urbain raisonné et échelonné dans le temps*

Orientation 2

*Prendre en compte les contraintes au développement de l'habitat*

Orientation 3

*Intégrer les déplacements doux au cœur de la réflexion*

### **AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES**

Orientation 1

*Valoriser les activités existantes et permettre l'accueil d'activités compatibles avec la vocation résidentielle*

Orientation 2

*Maintenir la pérennité de l'activité agricole*

### **AXE 4 : PROTEGER LE MILIEU NATUREL ET LES PAYSAGES**

Orientation 1  
*Mettre en valeur les perspectives visuelles et les points de vue*

Orientation 2  
*Renforcer et protéger les corridors écologiques*

**1.1.1. Modération de la consommation d'espace**

<b><i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers (NAF)</li> <li>⇒ Proposer des zones de développement en cohérence avec le projet d'accueil de logements</li> <li>⇒ Définir un potentiel en extension prenant en compte les enjeux présents sur les espace impactés (agricole, naturel, ...)</li> <li>⇒ Proposer des densités supérieures à celles observées depuis 2006</li> </ul>	
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)</b>	
<p><b><i>En termes de modération de consommation d'espace</i></b>, le PLU prévoit un développement urbain privilégiant l'intensification du bourg et la finalisation de l'urbanisation du lotissement Caroline.</p>	
<b>Consommation foncière projetée pour du logement à l'horizon 10 ans</b>	
<b>7 ha environ</b>	
<i>dont 2 à 3 ha en extension sur l'espace agricole, naturel et forestier</i>	
<b>Objectif chiffré de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain</b>	
<b><i>(compris espaces publics, espace verts et voiries)</i></b>	
<i>Consommation moyenne observée sur 2006-2020 :</i> environ 0,9 ha / an	<i>Consommation moyenne projetée dans le PLU :</i> environ 0,7 ha / an
<i>Densité moyenne observée sur 2006-2021 :</i> environ 6,1 logts/ha	<i>Densité moyenne projetée dans le PLU :</i> environ 7 - 8 logts/ha

**Justification :**

*Sur la base des éléments de diagnostic ayant notamment permis d'analyser le fonctionnement urbain, de qualifier et localiser la consommation d'espace générée ces dernières années ainsi que le potentiel de densification, il a été défini un projet visant à la fois à proposer un développement urbain prenant en compte les spécificités de la commune tout en limitant la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers.*

*La commune prévoit un développement urbain recentré sur le bourg.*

*Il est ainsi prévu de :*

- privilégier un développement urbain centré sur la valorisation des « dents creuses » et « espaces interstitiels » du bourg,*
- finaliser l'urbanisation du lotissement Caroline.*

*L'objectif communal vise à proposer un développement urbain en cohérence avec la taille de la commune et la capacité de ses équipements et réseaux.*

**Principaux éléments de la traduction réglementaire :**

- ✓ Des espaces interstitiels et les lots restants du lotissement de Caroline correspondant à une superficie de 6,95 ha,
- ✓ Une réduction significative de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers par rapport à la période 2013-2021 : 6,81 ha consommé pour de l'habitat (lotissement Caroline compris) entre 2013 et 2021 pour une consommation d'espace NAF brute de 3,72 ha projetée dans le PLU.
- ✓ La quasi-totalité du potentiel de développement offert dans le bourg,
- ✓ La définition de densités dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en fonction des caractéristiques de chacune des zones et des formes urbaines recherchées,

Compatibilité avec le DOO du SCoT

Extrait du DOO :

**Bâtir en continuité des espaces déjà urbanisés, limiter le mitage et les extensions diffuses**

Communauté de communes	Cœur et Coteaux du Comminges		
	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales
Niveau territorial (C01)			
Nombre de pôles (C01)	1	3 à 4	-
Nombre de communes (C01)	6	5	93
Répartition de la population à accueillir à l'horizon 2030 (population des ménages) (C02)	2 060	1 200	2 810
Répartition de la population à accueillir à l'horizon 2030 (population des ménages) (C02)		6 070	
Objectif annuel moyen d'accueil de population (habitants par an) (C02)		390 à 420	
Objectif annuel moyen de consommation foncière globale : logements, équipements et services, foncier économique (ha par an) (C03)		15,1 à 18,5	
Densité minimale moyenne pour les logements neufs (logement par ha) (C03)	15 à 20	10 à 15	7 à 10
Proportion de nouveaux logements à produire en secteur d'intensification par rapport à l'extension (C03)	40 %	30 %	20 %

Production de logements neufs	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales
Part minimum en intensification	40 %	30 %	20 %
Part maximum en extension	60 %	70 %	80 %

**Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT** puisqu'il vise à favoriser :

- ✓ Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg,
- ✓ Un développement privilégié en intensification (61% du potentiel brut offert par le PLU).

En outre, la densité affichée de 7-8 logements/ha (y compris voirie et espaces verts) dans le PADD est compatible avec les orientations du SCOT (fourchette de 7 à 10 logements/ha).

### 1.1.2. Equilibre social de l'habitat

#### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

- ⇒ Maintenir une dynamique démographique sur la commune
- ⇒ Permettre une diversification de l'offre de logements qui soit en cohérence avec le caractère rural de la commune

#### **Choix retenus dans le PADD (cf. axes 1 et 2 du PADD)**

En termes de stratégie en matière d'habitat, le PADD se fonde sur le fait de :

- ✓ Permettre la production d'environ 50 logements à l'horizon 10 ans,
- ✓ Proposer une mixité des formes urbaines et des fonctions.

#### Justification :

*Le projet se fonde sur un taux de variation annuelle de population de 1,35% par an à l'horizon 10 ans, dynamique inférieure à celle observée sur la période 2012 et 2017 (taux de variation annuelle de population de 1,95%).*

*Dès lors la production de logements envisagée est d'une cinquantaine de logements à l'horizon 10 ans.*

*Au regard du caractère rural de la commune et dans une logique de diversification des formes urbaines, il a été décidé de privilégier l'émergence d'une zone d'habitat groupé à proximité du groupe scolaire.*

#### Principaux éléments de la traduction règlementaire :

- ✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé à environ 60 logements (rétention foncière comprise),
- ✓ Une disposition spécifique dans l'OAP du secteur Nord, secteur stratégique de développement à proximité du groupe scolaire, afin de proposer une mixité des formes urbaines.

#### Compatibilité avec le DOO du SCoT

##### Extrait du DOO du SCoT

Aucun objectif de création de logements sociaux n'est fixé par le SCoT concernant les communes rurales.

**R46**

Afin de diversifier le parc de logements et favoriser la mixité sociale et générationnelle, les communes rurales peuvent également développer leur parc de logements sociaux et/ou communaux.

### 1.1.3. Aménagement de l'espace- Urbanisme – Paysage

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Recentrer l'urbanisation au niveau du bourg</li><li>⇒ Améliorer la perception du bourg en clarifiant ses limites</li><li>⇒ Encadrer le développement de l'urbanisation notamment au niveau du quartier de Spéhis,</li><li>⇒ Limiter le développement de l'habitat le long de la RD817</li></ul>
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 4 du PADD)</b>
<p>Le PLU prévoit un développement urbain plus qualitatif via notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ La poursuite d'une urbanisation en comblement et en continuité du centre du village avec un dimensionnement adapté et des orientations d'aménagement permettant de favoriser une intégration paysagère,</li><li>✓ Un encadrement de l'urbanisation du quartier Spéhis situé sur le plateau au Nord du territoire communal en prenant en compte les grandes composantes paysagères,</li><li>✓ Préserver et valoriser les entités naturelles structurantes qui composent notamment la trame verte et bleue d'intérêt à savoir : la Garonne, ses affluents et sa ripisylve.</li></ul>
<p><i><u>Justification</u> : Les extensions urbaines se sont développées le long des chemins ruraux entre le bourg ancien et la RD817. Il en résulte aujourd'hui une absence de hiérarchisation et une juxtaposition entre espace agricole et espace bâti. Il en résulte un tissu urbain très lâche, intercalé dans la trame agricole. En outre, Au niveau du secteur de Spéhis, une route de crête a permis l'implantation d'un hameau ancien qui donne aujourd'hui lieu à des extensions linéaires.</i></p> <p><i>Dès lors, la commune a affiché dans son PADD sa volonté de structurer l'urbanisation de son bourg tout en contenant l'urbanisation sur les crêtes.</i></p>

**Principaux éléments de la traduction règlementaire :**

**Grand paysage**

- ✓ Identification au titre du L151-23 du code de l'urbanisme des principaux alignements boisés et entités boisées du territoire dont le coteau s'étirant d'Est en Ouest au Nord du territoire,
- ✓ Encadrement des extensions urbaines le long des voies au profit d'une urbanisation des espaces non bâtis dans la tache urbaine du bourg,
- ✓ Maintien du quartier Spéhis dans son enveloppe actuelle

**Développement urbain**

- ✓ Dispositions règlementaires différenciant le bourg (Ua) et le quartier Spéhis (Ub),
- ✓ Définition d'OAP sur les secteurs stratégiques de développement de la communes (zones AU, secteur de renouvellement urbain, etc.) afin d'adapter le projet de développement aux caractéristiques de la commune et au site dans lesquels ils s'inscrivent,
- ✓ Dispositions dans le règlement écrit sur les clôtures notamment en limite de zone agricoles et naturelles afin de favoriser l'intégration paysagère.

**Patrimoine bâti**

- ✓ Dispositions spécifiques dans le règlement concernant la conservation des murs de clôture en galets.

**Compatibilité avec le DOO du SCoT**

Le PLU répond ainsi aux objectifs suivants :

- ✓ L'identification des éléments paysagers et constitutifs du territoire et l'instauration des mesures de protection et de valorisation adaptées avec la préservation des grands équilibres du territoire (coteau boisé, espace agricoles de plaine,...),
- ✓ L'identification des points de vue ou perspectives visuelles les plus remarquables et la maîtrise de l'urbanisme le long des routes de crête qui offrent des panoramas sur les Pyrénées en contenant l'urbanisation du quartier Spéhis dans son enveloppe actuelle,
- ✓ Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg.

#### 1.1.4. Equipements, commerces et services

<b><i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i></b>
⇒ Valoriser la fonction de centralité du bourg ancien en améliorant par exemple l'accessibilité aux équipements et services
<b><i>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)</i></b>
<b>En termes d'équipements, commerce et services</b> , le PADD affiche la volonté communale de proposer une offre complète en matière de commerces et services de proximité sur la commune tout en restant en cohérence avec son caractère rural.
<b><i>Justification :</i></b> <i>La commune souhaite maintenir son bon niveau d'équipements, commerces et services et maintenir un dynamisme démographique pour les pérennisant ainsi que permettre en zone urbaine de maintenir une mixité des fonctions participant au dynamisme du village.</i>
<b><i>Principaux éléments de la traduction réglementaire :</i></b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines résidentielles avec l'implantation de commerces et activités de services autorisés dans les zones urbaines et à urbaniser,</li><li>✓ Délimitation d'une zone naturelle dédiée aux équipements sportifs et de loisirs, NI.</li></ul>
<b><i>Compatibilité avec le DOO du SCoT</i></b>
Le PLU apparait ainsi en comptabilité avec le SCoT qui identifie pour les communes rurales, la nécessité de conforter et renforcer l'offre de proximité en services du quotidien aux habitants.

### 1.1.5. Réseaux et énergie

<b><i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i></b>
<p>⇒ Prendre en compte la capacité des réseaux dans les choix de développement,</p> <p>⇒ Favoriser le développement des énergies renouvelables tout en prenant en compte les contraintes du territoire.</p>
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)</b>
<p><b><i>En termes de réseaux</i></b>, le PADD propose d'adapter le développement urbain à la capacité des réseaux existants ou projetés via notamment le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitant le développement ultérieur des réseaux d'énergie et de communication numérique.</p>
<p><b><i>Justification :</i></b></p> <p><i>Dans le cadre du PLU, les élus affichent leur volonté de disposer d'un projet de développement urbain en adéquation avec les réseaux avec notamment un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg facilitant leur renforcement. Il est également favorisé le développement des énergies renouvelables prioritairement sur le bâti.</i></p>
<b><i>Principaux éléments de la traduction réglementaire :</i></b>
<p><b><i>Réseaux</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Prise en compte de la capacité des réseaux dans la définition des zones,</li><li>✓ Dispositions dans le règlement sur la gestion des eaux pluviales (modalité de gestion et limitation de l'imperméabilisation).</li></ul>
<p><b><i>Energie</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Recentrage de l'urbanisation au niveau de la zone urbaine du bourg visant à faciliter le développement ultérieur des réseaux d'énergie,</li><li>✓ Dispositions dans le règlement pour encourager le développement des énergies renouvelables sur le bâti,</li><li>✓ Création d'une zone Nep dédiée aux énergies photovoltaïques au sol au niveau du parc existant.</li></ul>
<p><b><i>Communications numériques</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Recentrage de l'urbanisation et définition de densités moyennes dans les secteurs soumis à OAP facilitant le développement ultérieur des communications numériques,</li><li>✓ Disposition réglementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur des câbles optiques (fourreaux).</li></ul>
<b><i>Compatibilité avec le DOO du SCoT</i></b>
<p>Cette orientation du PLU apparaît en cohérence avec le DOO du SCoT qui précise notamment la nécessité de prendre en <b>compte les potentiels de développement urbain en fonction de la capacité des réseaux.</b></p>

### 1.1.6. Les mobilités : transports et déplacement

<b><i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i></b>
⇒ Faciliter les liaisons entre les quartiers et vers les principaux équipements
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)</b>
En termes de mobilités, l'orientation définie dans le PADD vise intégrer les déplacements doux au cœur de la réflexion notamment afin d'améliorer le fonctionnement urbain de Clarac.
<b><u>Justification :</u></b> <i>Dans le cadre de l'amélioration du fonctionnement urbain et du cadre de vie de Clarac, la Communauté des communes souhaite y favoriser les modes de déplacements doux notamment en facilitant et valorisant la desserte piétonne entre les quartiers et vers les équipements (école, salle des fêtes, stade, mairie, église, ...).</i> <i>En lien avec le réseau de cheminements doux existants, l'enjeu sera d'organiser, d'aménager et de sécuriser les déplacements avec la création et l'aménagement des liaisons piétonnes et/ou cyclables entre les différents quartiers existants ou à créer et les équipements.</i> <i>Le territoire est parcouru de sentiers et chemins d'exploitation offrant un potentiel de promenade, structuré ou non, au gré des envies de chacun. L'intercommunalité souhaite favoriser l'émergence de cheminements doux qui mettront en liaison habitat et espace naturel ou agricole, encourageant ainsi l'appropriation de l'espace urbain et rural, dans et autour du village, par ses habitants.</i>
<b><u>Principaux éléments de la traduction réglementaire :</u></b>
<b><u>Modes de déplacement doux</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Un développement urbain centré sur la zone urbaine du bourg,</li><li>✓ Intégration de principes de cheminements doux dans les OAP,</li><li>✓ Identification d'un emplacement réservé pour la mise en place d'un cheminement piétons.</li></ul>
<b><u>Stationnement</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Dispositions dans le règlement du PLU afin d'adapter le nombre de places de stationnement en fonction des projets.</li></ul>
<b><u>Communications numériques</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Recentrage de l'urbanisation et définition de densités moyennes dans les secteurs soumis à OAP facilitant le développement ultérieur des communications numériques,</li><li>✓ Disposition réglementaire visant à anticiper sur le développement ultérieur de câbles optiques.</li></ul>
<b><u>Compatibilité avec le DOO du SCoT</u></b>
Le PLU apparaît compatible avec les orientations du SCOT qui précise notamment la nécessité : <ul style="list-style-type: none"><li>✓ D'envisager des projets d'urbanisation positionnés préférentiellement proches des centres-bourgs</li><li>✓ De développer les modes alternatifs aux déplacements en voiture individuelle, en les articulant avec les pôles économiques ou encore l'urbanisation notamment en limitant les besoins en déplacements en voiture individuelle par une urbanisation proche des centres-bourgs (C03).</li></ul>

### 1.1.7. Développement économique et de loisirs

<b><i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i></b>
<p>⇒ Valoriser les activités existantes</p> <p>⇒ Permettre l'accueil d'activités compatibles avec la vocation résidentielle</p>
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)</b>
<p><b><i>En termes de développement économique</i></b>, le projet se fonde sur la valorisation des activités existantes et l'accueil d'activités compatibles avec la vocation résidentielle.</p>
<p><b>Justification :</b></p> <p><i>La Communauté des communes Cœur Coteaux Comminges souhaite participer au maintien, à la valorisation et au développement des activités existantes, des commerces et services de proximité, indispensables au maintien de la qualité de vie de ses habitants.</i></p> <p><i>Dans cet objectif, elle souhaitait que la présence d'activités existantes sur le territoire (Aire du Comminges, aérodrome et Dragages de Clarac) soit valorisée dans le projet de PLU pour en assurer la pérennité et offrir la possibilité d'initier la création de nouvelles activités compatibles avec la vocation résidentielle des futures zones d'urbanisation, au niveau du bourg.</i></p> <p><i>En parallèle, elle affiche sa volonté de maintenir la pérennité de l'activité agricole qui occupe une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale.</i></p>
<p><b><u>Principaux éléments de la traduction réglementaire</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Délimitation d'une zone Uy correspondant au bâtiment et terrains attenants du SIVOM,</li><li>✓ Délimitation d'une zone Ny correspondant au bâtiment de la société Dragages de Clarac et aux terrains sur lesquels sont stockés les matériaux,</li><li>✓ Mixité fonctionnelle dans les zones résidentielles adaptée en fonction des enjeux identifiés,</li><li>✓ Délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Nt » dédié aux hébergements touristiques,</li><li>✓ Délimitation d'un secteur « Na » correspondant à l'aérodrome.</li><li>✓ Un recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg afin de limiter les impacts sur l'activité agricole</li></ul>
<b><u>Compatibilité avec le DOO du SCoT</u></b>
<p>Le projet de PLU apparaît compatible avec les orientations du DOO qui identifie pour les communes rurales la possibilité de développer des projets économiques locaux ou répondant aux besoins spécifiques des filières liées aux ressources naturelles ou aux patrimoines locaux.</p> <p>En outre, le PLU limite la consommation des terres agricoles pour protéger le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire.</p>

### 1.1.8. Agriculture

<b>Enjeux identifiés par le diagnostic</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions</li> <li>⇒ Proposer un développement urbain moins consommateur d'espaces agricoles, naturels et forestiers</li> </ul>
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)</b>
<p><b>En termes d'agriculture</b>, le projet communal affiche sa volonté de maintenir dans de bonnes conditions cette activité. Par un recentrage de son urbanisation au niveau de la zone urbaine du bourg et ses abords et une modération de la consommation d'espace, la commune se fixe comme objectif de maintenir des entités agricoles cohérentes favorables à la pérennité des exploitations.</p>
<p><b>Justification</b> : Le projet communal en recentrant l'urbanisation au niveau la zone urbaine du bourg, en limitant le développement du quartier Spéhis et en définissant des surfaces constructibles en cohérence avec les besoins identifiés, facilite la préservation de l'agriculture et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains.</p>
<b>Principaux éléments de la traduction réglementaire</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Un développement privilégié en intensification (61% du potentiel),</li> <li>✓ Une délimitation de la zone à urbaniser (AU) en dehors de tout secteur agricole,</li> <li>✓ La prise en compte des enjeux agricoles et des exploitations existantes dans les choix de développement,</li> <li>✓ Classement en zone agricole des terres présentant la meilleure valeur agronomique (plaine alluviale de la Garonne, plaine bocagère autour du Lavet, etc.).</li> </ul>
<b>Compatibilité avec le DOO du SCoT</b>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>C34</b> Les documents d'urbanisme identifient des espaces à « enjeux agricoles », au sein desquels l'urbanisation est interdite, à l'exception des bâtiments strictement nécessaires et liés à l'activité agricole, existante ou à venir, ou s'inscrivant en complémentarité de celle-ci (diversification et circuit court). Ceux-ci sont réalisés préférentiellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ en continuité du siège d'exploitation,</li> <li>■ ou en continuité de bâtiments agricoles d'exploitation ou d'habitation existants, distants du siège d'exploitation.</li> </ul> <p>Cela inclut les logements des exploitants dont la présence est nécessaire à l'activité.</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>C35</b> Afin de préserver le foncier agricole disponible, préserver les conditions d'exploitation, réduire le mitage, conserver le potentiel de production du territoire et faciliter l'installation de jeunes agriculteurs, les documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ intègrent - dans leur rapport de présentation - un volet agricole détaillant les enjeux et justifient les choix d'urbanisation par rapport à l'activité agricole ;</li> <li>■ évitent l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la délimitation des zones à urbaniser ;</li> <li>■ veillent à ce que l'urbanisation ne compromette pas le maintien et le développement des exploitations.</li> </ul> </div> </div>
<p>L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage ainsi que le recentrage de l'urbanisation au niveau de la tache urbaine du bourg avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.</p>

### 1.1.9. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Préserver les espaces naturels d'intérêt identifiés (Natura 2000, APPB, ZNIEFF, zones humides, continuités écologiques)</li><li>⇒ Préserver la trame verte et bleue et veiller à stopper les pressions urbaines sur les réservoirs de biodiversité de la trame verte et sur le réseau hydrographique</li><li>⇒ Prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain</li><li>⇒ Encadrer la gestion des eaux pluviales pour limiter l'impact sur le milieu récepteur</li></ul>
<b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 4 du PADD)</b>
<p>Le PADD met en avant un projet fondé sur la préservation des milieux naturels et corridors écologiques de la commune. Il est ainsi prévu de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Préserver les entités naturelles structurantes du territoire et maintenir les continuités écologiques identifiées : cours d'eaux et leurs milieux associés, coteau boisé,</li><li>✓ Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.</li></ul>
<p><u>Justification :</u></p> <p><i>Le territoire est marqué par des espaces naturels remarquables centrés sur la Garonne (Natura 2000, ZNIEFF, APPB, zones humides) et des éléments structurants de la trame verte (coteau boisé) et la trame bleue (réseau hydrographique) contribuant à assurer la continuité écologique au sein et au-delà du territoire communal.</i></p>
<b>Principaux éléments de la traduction règlementaire</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques et de la biodiversité (Nce) et d'une zone agricole de préservation de la biodiversité (Ace) fondée sur les enjeux identifiés en termes de biodiversité et de continuités écologiques au niveau de la grande majorité des cours s'écoulant sur le territoire et notamment de la Garonne ainsi que du coteau boisé,</li><li>✓ Identification en éléments de paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme) de la majorité des boisements et linéaires boisés,</li><li>✓ Identification des zones humides recensées au titre de l'article L151-23 du CU avec intégration de dispositions spécifiques de façon à assurer leur préservation,</li><li>✓ Intégration de dispositions spécifiques sur les clôtures en limite de zone A et N et dans les zones A et N,</li><li>✓ Intégration de zones non aedificandi le long des cours d'eau dans le règlement (10 m en zones A et N et 6 m en zones U et AU),</li><li>✓ Intégration de prescriptions spécifiques sur la gestion des eaux pluviales.</li></ul>

### Compatibilité avec le DOO du SCoT

**C05** Outre leur intérêt écologique majeur, les réservoirs de biodiversité sont des éléments qualitatifs pour les paysages, la ressource en eau, et le maintien d'une agriculture de qualité.

Le SCoT définit des **réservoirs de biodiversité** et les documents d'urbanisme :

- localisent ces réservoirs de biodiversité comme zones naturelles ou éventuellement agricoles ;

**C08** Les communes seront attentives à la protection des zones humides identifiées sur leur territoire dans la trame verte et bleue du SCoT, notamment en les préservant de tout aménagement susceptible d'entraîner une altération de leurs fonctionnalités, leur dégradation ou leur destruction.

Les documents d'urbanisme étudient la pertinence d'inclure les cours d'eau intermittents au sein de la trame bleue, notamment au regard des enjeux de préservation de la biodiversité et de la gestion de l'eau et des inondations.

**C06** Sur le territoire du SCoT, les espaces naturels sont largement perméables aux déplacements des espèces (en dehors des zones à forte pression anthropique : zones urbanisées et axes de communication principaux).

Le SCoT définit des **corridors écologiques** et les documents d'urbanisme :

- identifient les corridors écologiques, dont les corridors écologiques d'intérêt régional ;
- délimitent les emprises des corridors sous pressions au niveau des obstacles et des points de vigilance (aux intersections avec les voies de communication et à proximité des zones urbanisées), afin de préserver leur fonctionnalité écologique (notamment la transparence des aménagements aux déplacements des espèces) ;
- garantissent la perméabilité aux espèces dans les projets d'urbanisation ou d'infrastructures localisés dans un corridor (en maintenant les haies de délimitation, la présence d'arbres, l'aménagement et la gestion des espaces verts et cheminements doux, etc.) ;
- mettent en œuvre, le cas échéant, les mesures nécessaires à la remise en état des continuités écologiques ;

**C09** Les documents d'urbanisme identifient les espaces de nature ordinaire et leur attribuent une protection réglementaire adaptée. Les projets urbains nouveaux, notamment au travers des OAP, intègrent également des critères de valorisation de nature ordinaire.

Les orientations du PADD et sa traduction réglementaire sont en cohérence avec les prescriptions du DOO via :

- ✓ Un classement en NCe des principaux cours d'eau du territoire et de leurs abords dont la Garonne ainsi que du coteau boisé garantissant une limitation des pressions sur ces éléments participant à assurer la continuité écologique,
- ✓ Une identification de la majorité des boisements et linéaires boisés au titre de l'article L151-23 du CU,
- ✓ Un classement en Nce et une identification au titre de l'article L151-23 du CU des zones humides,
- ✓ Des OAP préconisant la conservation des structures plantées existantes.

## **1.2. UNE TRADUCTION REGLEMENTAIRE VISANT A DECLINER LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD**

### **1.2.1. Les zones résidentielles (Ua, Ub, AU)**

#### 1.2.1.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle du PLU se fonde sur les orientations du PADD à savoir notamment :

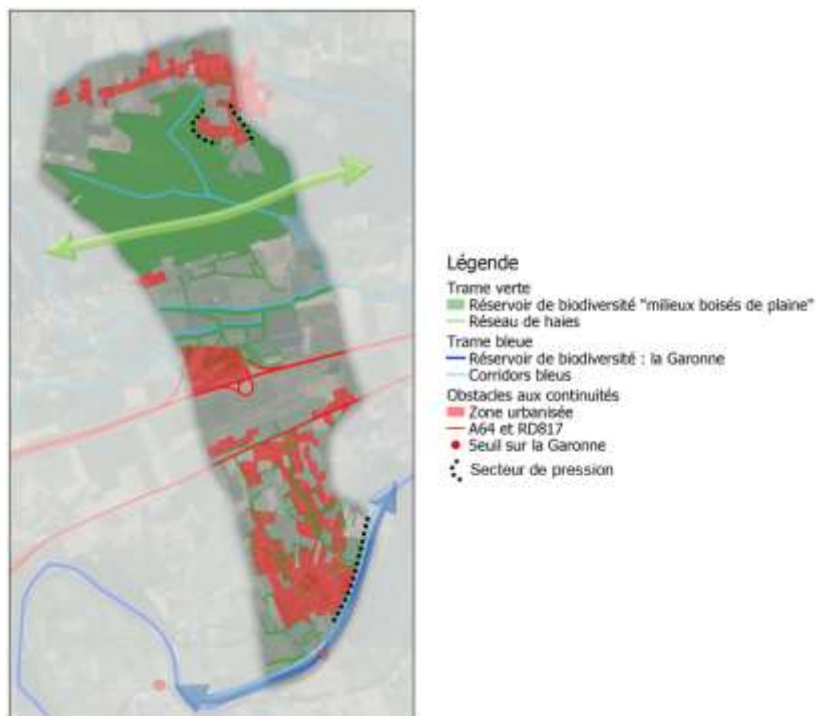
- La valorisation de la fonction de centralité du bourg ancien passant notamment par une amélioration de l'accessibilité aux équipements et services,
- Le maintien du quartier Spéhis dans ses limites actuelles,
- Un développement visant à permettre une production d'environ 50 logements à l'horizon 10 ans,
- La modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en analysant le potentiel de densification mobilisable et en définissant des règles en matière de densité,
- Un développement urbain adapté à la capacité des équipements et réseaux,
- La prise en compte du niveau des enjeux agricoles et la préservation des secteurs à enjeux en termes de biodiversité et de continuités écologiques dans les choix de développement,
- La prise en compte des risques et nuisances.

### 1.2.1.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES (UA, UB, ET AU)

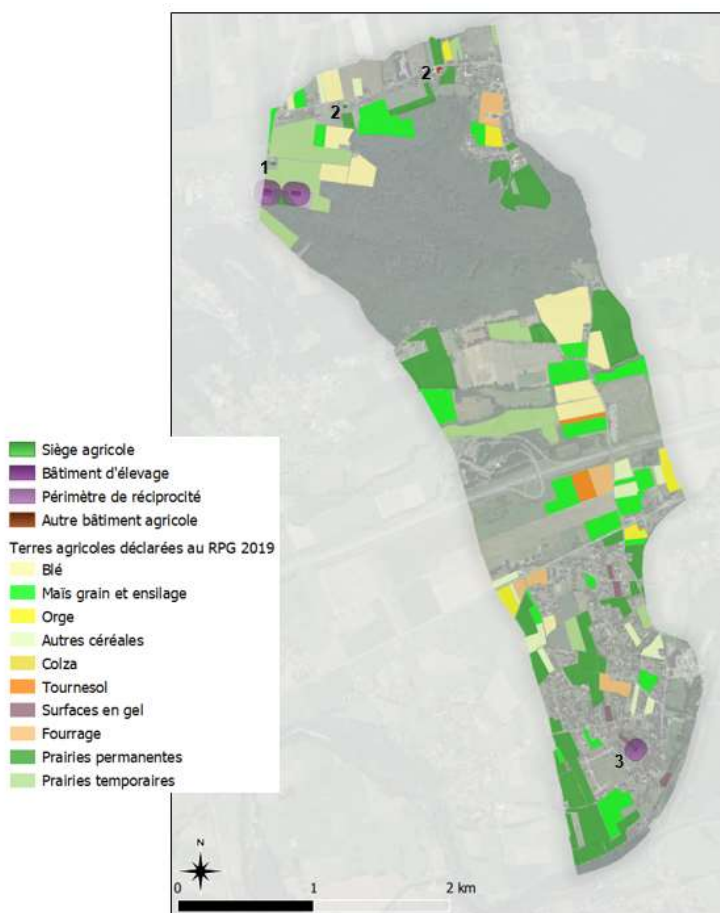
Afin de permettre une délimitation des zones résidentielles en cohérence avec ces orientations, la traduction règlementaire du projet s'est appuyée sur les différents éléments issus du diagnostic (tâche urbaine, enjeux agricoles et environnementaux, localisation des équipements publics, ...).



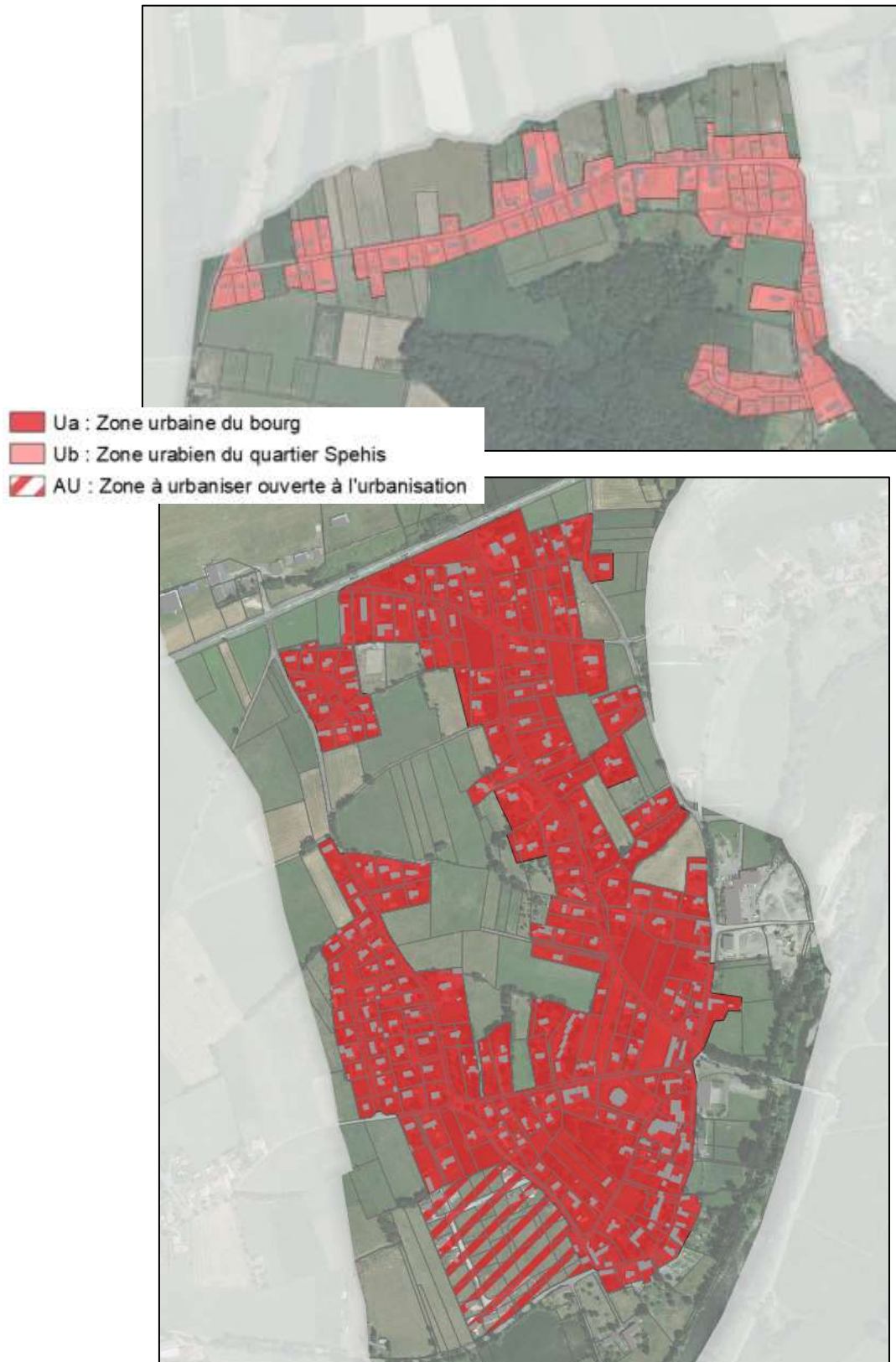
**Fig. 2. Tache urbaine et potentiel de densification**



**Fig. 3. Analyse de la trame verte et bleue**



**Fig. 4. Localisation des enjeux agricoles**



**Fig. 5. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser**

#### 1.2.1.2.1. Les zones urbaines (U)

##### Rappel de la réglementation

*Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Dans le cadre du PLU, les zones urbaines ont été délimitées au niveau du bourg et du quartier Spéhis, en prenant appui sur la tache urbaine existante.

En fonction des formes urbaines présentes, le PLU distingue ensuite deux zones urbaines principales :

- Une zone Ua, correspondant au bourg,
- Une zone Ub, correspondant au quartier Spéhis.

#### A. La zone Ua : le bourg

La délimitation de zone UA s'appuie sur les limites de la tache urbaine du bourg et intègre une partie des espaces interstitiels enclavés dans l'urbanisation et présentant des enjeux agricoles moindres au regard de leur configuration.



*Exemple d'espaces non bâtis enclavés dans l'urbanisation intégrés à la zone Ua*

#### B. La zone Ub : le quartier Spéhis

La zone Ub concerne le quartier Spéhis qui s'étend le long de la RD92 au nord du territoire et intègre également les constructions qui se sont développées aux abords de la route de Spéhis. La délimitation de la zone Ub vise à limiter un étirement de l'urbanisation le long de la voie en maintenant le quartier dans son enveloppe existante et en maintenant des coupures d'urbanisation entre les groupes de constructions.

### 1.2.1.2.2. Les zones destinées à accueillir le futur développement résidentiel (zones AU)

#### Rappel de la réglementation

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Deux types de zones peuvent être identifiées :

- Zone AU : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Zone AU0 : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Sur Clarac, une seule zone à urbaniser (AU) a été délimitée au Sud de la commune, à proximité du bourg ancien. Cette dernière reprend l'emprise du lotissement Caroline, opération d'aménagement menée initialement par un promoteur privé qui n'a pas finalisé l'aménagement de la zone.



### 1.2.1.3. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PERMETTANT UNE MISE EN ŒUVRE DU PADD

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permet de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration de la parcelle, etc.).

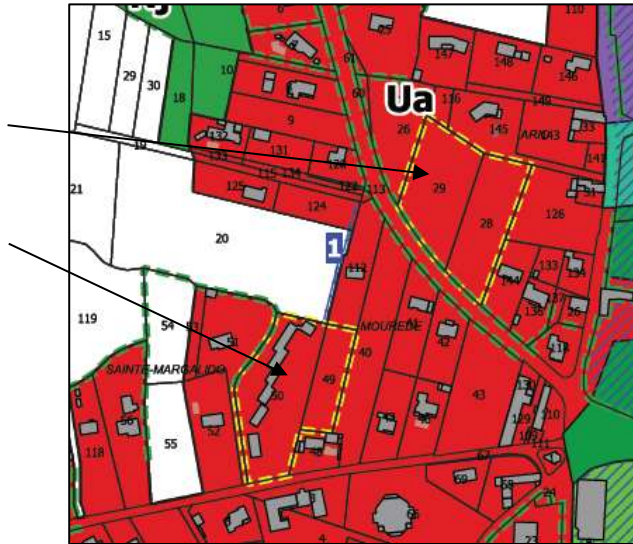
Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration

un projet au fonctionnement urbain, son insertion paysagère, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

Trois OAP ont été définies dans le PLU, l'une portant sur la zone AU et les deux autres portant sur deux secteurs situés en zone Ua qui apparaissent stratégiques de par leur situation et/ou leur taille (proximité des équipements publics notamment).

Proche des équipements, ce secteur pourra bénéficier de la liaison piétonne créée dans le cadre de l'OAP du secteur nord pour rejoindre ces équipements.

L'intérêt de ce secteur repose sur sa proximité avec le groupe scolaire. Il semble alors opportun de densifier un espace proche des équipements mais aussi de relier les quartiers situés plus au Nord avec l'école.



Les OAP fixent des objectifs :

- **En matière de desserte et accessibilité**

L'objectif est de permettre une structuration de la desserte (principe de voirie et/ou gestion des accès) en fonction de leur localisation et de leur configuration.

Dans la mesure du possible, les OAP prévoient un maillage viaire et/ou une connexion avec les secteurs périphériques (voie et/ou cheminements piétons en fonction des contextes), permettant d'assurer une continuité urbaine entre les différents quartiers voire d'améliorer le fonctionnement urbain.

- **En matière de forme urbaine et densité**

Des orientations en termes de densité et de formes urbaines ont été émises de façon à être adaptées à la situation de chaque zone.

Dans le secteur « centre », il sera recherché une mixité des formes urbaines, avec un secteur préférentiel pour l'implantation d'habitat groupé. La densité projetée est d'environ 12 logements/ha.

Dans le secteur « Sud », il sera recherché une forme urbaine en adéquation avec le tissu urbain périphérique et les constructions existantes. La densité projetée sera de l'ordre de 7 à 8 logements par hectare.

Dans le secteur « Nord », il sera privilégié des formes urbaines de type habitat individuel pur et/ou bâti mitoyen afin de s'intégrer au sein du tissu bâti relativement lâche environnant. La densité sera de l'ordre de 8-9 logements/ha.

- ***En matière d'insertion urbaine et paysagère***

L'objectif est de permettre une bonne intégration des futures zones de développement dans les sites dans lesquels elles s'inscrivent et ce, en cohérence avec l'orientation du PADD prônant un développement urbain harmonieux.

- ***En matière de modalités d'ouverture à l'urbanisation et de programmation***

La zone AU sur laquelle une première opération d'aménagement a été engagée, est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

#### 1.2.1.4. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET COMPLEMENTARITE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser à vocation résidentielle sont les suivantes :

- Permettre une mixité des fonctions sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser,
- Mettre en place une urbanisation différenciée (emprise au sol, hauteur des constructions, ...) entre le bourg et le secteur de Spéhis,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs et leur niveau de desserte,
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur en émettant des prescriptions en matière de pluvial.

1.2.1.4.1. **La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

En cohérence avec la volonté d'une mixité des fonctions urbaines, des destinations autres que la destination habitation sont autorisées dans les zones urbaines à vocation résidentielle avec toutefois des différences entre certaines zones :

Destination ou sous-destination autorisées et conditions éventuelles	Zones concernées	Justification
<b>Artisanat et commerces de détail</b> sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat	<b>Ua, Ub et AU</b>	Le PLU vise à permettre un développement de ce type d'activités en cohérence avec la mixité des fonctions existante et/ou recherchée sur ces zones résidentielles en y intégrant toutefois le critère lié aux nuisances.
<b>Restauration</b>	<b>Ua et AU</b>	Activité compatible avec la vocation du bourg..
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques</b>	<b>Ua, Ub, et AU</b>	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles.
<b>Commerce de gros</b> sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité existante et situé sur la même unité foncière ou extension d'un entrepôt existant	<b>Ua, Ub</b>	Encadrer le développement des commerces de gros à la seule condition qu'il soit lié à une activité existante..
<b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b>	<b>Ua, Ub et AU</b>	Activités compatibles avec la vocation des zones résidentielles et permettant le renforcement des équipements et services affichés dans le PADD.
<b>Entrepôts</b> sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité existante et situé sur la même unité foncière ou extension d'un entrepôt existant	<b>Ua</b>	Encadrer le développement des entrepôts à la seule condition qu'ils soient liés à une activité existante.
<b>Bureau</b>	<b>Ua, Ub et AU</b>	Activité compatible avec la vocation des zones résidentielles et l'objectif de mixité des fonctions.

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'à une autorisation d'urbanisme ou à un ouvrage d'intérêt public.

En matière de prise en compte des enjeux environnementaux, un recul de 6 m minimum est exigé le long des cours d'eau pour les constructions afin de maintenir des espaces tampons.

A noter que le règlement des zones concernées par des orientations d'aménagement et de programmation fait un renvoi aux orientations définies afin de pouvoir déroger aux règles émises si des prescriptions existent dans les orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit ainsi d'offrir la possibilité d'une adaptation des règles si certaines zones urbaines ou à urbaniser présentent des enjeux urbains/paysagers spécifiques.

1.2.1.4.2. **Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les dispositions émises prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti, ...) ainsi que les orientations définies par le PADD sur ces thématiques.

<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>			
	<b>Ua</b>	<b>Ub</b>	<b>AU</b>
<i>Emprise au sol</i>	maximum 50% de la superficie de terrain d'assiette	maximum 30% de la superficie de terrain d'assiette	maximum 50% de la superficie de terrain d'assiette
<i>Hauteur maximale des constructions (à sablière ou à l'acrotère)</i>	9 m	7 m	9 m
	<i>Exception</i> Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU		
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit à l'alignement</li> <li>• Soit en recul minimum de 3 m</li> <li>• Soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 3 m</li> </ul>		
	<i>Exception</i> : les aménagements, surélévations et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU		
	Par rapport à la RD817 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recul minimal de 35 m de l'axe pour les constructions d'habitations</li> <li>• Recul minimum de 25 m de l'axe pour les autres constructions</li> </ul> Par rapport à la RD92 : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recul minimal de 6 m de la limite d'emprise</li> <li>• recul minimum de 25 m de l'axe pour les autres constructions</li> </ul>	/	
	<i>Exception par rapport à la RD92</i> : les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les constructions annexes aux habitations dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 4 m		
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Soit en limite séparative pour les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 4 m total ou pour les volumes secondaires dont la hauteur à la sablière ou à l'acrotère est inférieure à 4 m Soit recul de 3 m minimum avec $L=H/2$		
	<i>Exceptions</i> : les extensions et aménagements des constructions existantes, les piscines avec un minimum de 2 m de recul		
<b><i>Justification</i> : Une harmonisation globale des règles entre les zones a été définie afin de proposer une urbanisation en cohérence avec l'urbanisation existante et le caractère rural de la commune. Toutefois au regard des formes urbaines différenciées entre le bourg et la zone de Spéhis et l'impact potentiel des constructions en ligne de crête, l'emprise au sol et la hauteur des constructions est plus faible en zone Ub qu'en zone Ua et AU. Le règlement émet des prescriptions spécifiques en terme de recul d'implantation sur les deux axes principaux que sont la RD817 et la RD92.</b>			

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
	Ua
<b>Ub</b>	
<b>AU</b>	
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	
<b>Façades et menuiseries</b>	
<i>Matériaux</i>	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit
<i>Teinte</i>	Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne et bois laissé naturel autorisé
<i>Menuiseries</i>	Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne et couleur blanche autorisée
<b>Couverture</b>	
<b>Toitures en pente</b>	
<i>Nombre de pans</i>	2 à 4 pans
<i>Inclinaison des pentes</i>	Comprises entre 25% et 35%
<i>Matériaux</i>	Matériaux de couverture des toitures seront en tuile canal ou assimilés dans la forme et dans l'aspect dans des tons conformes à la palette de couleur du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne
	<i>Exceptions : 1 pan admis pour les annexes accolées au bâtiment principal, pente plus faible et autres matériaux admis pour les annexes et les volumes secondaires, toitures existantes réalisées dans un autre matériau et/ou avec une autre pente de toit pourront être restaurées ou étendues à l'identique</i>
<b>Toitures plates ou terrasses</b>	
	<b>Admises à condition</b> qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments, pour les volumes secondaires et les annexes
<b>Justification : Le PLU vise à une harmonisation de l'aspect des constructions sur l'ensemble du territoire en intégrant notamment des dispositions faisant référence au bâti traditionnel.</b>	

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère			
	Ua	Ub	AU
Clôtures			
<i>Pour l'ensemble des clôtures</i>	L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. Les clôtures en galets doivent être conservées avec possibilité de remaniement pour la création d'un accès ou l'implantation dans l'alignement d'une construction Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).		
	Dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au règlement graphique, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux		/
<i>Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative</i>	La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.		
	Soit mur plein enduit ou en galets Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales Soit d'une haie mélangée d'essences locales		
	<i>Exception: si la clôture prolonge une clôture existante d'une hauteur supérieure</i>		
<i>Clôtures implantées en limite de zone A et N</i>	Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales Soit d'une haie mélangée d'essences locales Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,60 m		
<i>Clôtures implantées en zone inondable</i>	Ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux		
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales			
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.		
	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.		
<p><b>Justification :</b> Le PLU émet des dispositions visant à préserver les murs en galets, éléments faisant partie intégrante du patrimoine du territoire. En outre, en dehors de prescriptions spécifiques dans les OAP, le règlement distingue le traitement des clôtures le long des voies et emprises publiques et des limites séparatives, des clôtures en limite de zone agricole et naturelle. Afin de gérer qualitativement la transition entre espace urbain et agricole ou naturelle, des clôtures végétalisées pouvant être doublées d'un grillage sont imposées.                      Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés.</p>			

<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>			
	<b>Ua</b>	<b>Ub</b>	<b>AU</b>
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables			
<i>Surfaces non imperméabilisées</i>	30% minimum de pleine terre	40% minimum de pleine terre	30% minimum de pleine terre
<i>Exception pour les coefficients pleine terre antérieurs à la date d'approbation du PLU</i>	minimum de 20% si le coefficient de pleine terre est inférieur à 30%	minimum de 30% si le coefficient de pleine terre est inférieur à 40%	/
<b>Justification</b> : Le PLU émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l'imperméabilisation (espace de pleine terre) avec un pourcentage minimum fixé croissant en fonction de la densité des différentes zones urbaines (de 30% en zone Ua et AU à 40% en zone Ub). Ces dispositions permettent ainsi de limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.			
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs			
	Préservation du plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique ou insécurité pour les usagers ou les biens		
<b>Dispositions spécifiques aux linéaires boisés et espaces boisés</b> identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale		/
	<i>Dérogation permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès</i>		/
<i>Espaces libres et plantations</i>	Compatibilité avec les OAP		
<b>Justification</b> : Les dispositions émises visent à limiter l'impact de l'urbanisation sur les boisements existants en exigeant une adaptation du projet. En outre, en fonction des enjeux spécifiques identifiés sur chaque zone et pour permettre une adaptation des obligations en matière d'espaces libres et de plantations, le règlement renvoie aux OAP. Le règlement vise également à la protection des éléments de paysages identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en termes de continuité écologique.			

Stationnement			
	Ua	Ub	AU
<i>Construction</i>	Sur le terrain propre de la construction en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction		
<i>Nombre de place de stationnement</i>	Ratio en fonction de la taille du projet avec la nécessité de places de stationnement visiteurs pour les opérations de plus de 5 logements		
<i>Stationnement vélo</i>	Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement couverts pour les deux-roues pour les immeubles d'habitation et de bureaux de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou de 10 logements à raison d'une place par logement (1,5 m <sup>2</sup> par place) avec un minimum de 10 m <sup>2</sup> ou d'une place par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.		
<b><i>Justification</i></b> : renvoi à la nécessité d'adapter le nombre de place de stationnement aux besoins du projet et favoriser le développement des stationnements couverts pour les deux roues pour les opérations les plus importantes.			

1.2.1.4.3. **Les équipements et réseaux**

<b>Equipements et Réseaux</b>			
Desserte par les voies publiques ou privées			
	<b>Ua</b>	<b>Ub</b>	<b>AU</b>
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Tout nouvel accès est interdit sur la RD817.			
<b>Justification : Le PLU rappelle l'obligation d'assurer une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.</b>			
Desserte par les réseaux			
<i>Eau potable</i>	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite		
<i>Assainissement (eaux usées)</i>	Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires		
<i>Assainissement (eaux pluviales)</i>	Conservées sur la parcelle sauf impossibilité technique, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration Dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être absorbées par le terrain Aménagements nécessaires au libre écoulement et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur. Les dispositifs pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention		
<i>Autres réseaux</i>	Installation en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique		
<i>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	Pour toute nouvelle construction, seront prévues des ouvrages enterrés (fourreaux, chambres, ...) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique		
<b>Justification : Le PLU émet des dispositions en matière d'eaux pluviales afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur. Les dispositions sur les autres réseaux ont pour objectif d'en limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.</b>			

## 1.2.2. Une zone à vocation d'activités (Uy) en lien avec les ateliers du SIVOM

### 1.2.2.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

La définition des zones à vocation économique du PLU s'appuie sur la prise en compte des bâtiments d'activités existant en lien avec la présence du SIVOM et ce, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique (axe 3 du PADD).

### 1.2.2.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DE LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE

Le PLU identifie une zone Uy correspondant au bâtiment et terrains occupés par le SIVOM.



### 1.2.2.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit de la zone urbaine à vocation économique sont les suivantes :

- Assurer la pérennité des activités économiques existantes,
- Adapter la vocation des zones en fonction des enjeux identifiés.

#### 1.2.2.3.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

La zone urbaine à vocation économique (Uy) est destinée à recevoir des constructions à vocation d'activités.

Certaines destinations sont exclues, à savoir :

- *Les exploitations agricoles et forestières et les habitations* qui apparaissent non compatibles avec la vocation de la zone,
- *Le commerce et les activités de service.* L'objectif est ainsi de recentrer ce type d'activités dans le bourg,

- Certains équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les industries et les centres de congrès et d'exposition, en raison de leur inadéquation avec la vocation de la zone.

Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Il est imposé un recul de 6 m par rapport aux cours d'eau en cohérence avec le recul défini dans les autres zones urbaines.

#### 1.2.2.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions	
	<b>Uy</b>
<i>Hauteur maximale des constructions (à sablière ou à l'acrotère)</i>	12 m
	<i><u>Exception</u> Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU et pour des raisons techniques</i>
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	Recul minimum de 3 m
	<i><u>Exception pour les aménagements, surélévations et extensions des constructions existantes</u></i>
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Recul de 3 m minimum
	<i><u>Exception pour les extensions et aménagements des constructions existantes</u></i>
<b><i>Justification : proposer des règles de hauteur en cohérence avec l'urbanisation existante et la vocation d'activités de la zone dont l'impact est limité par sa situation en contrebas par rapport au bourg.</i></b>	

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
	<b>Uy</b>
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	
Façades	
<i>Matériaux</i>	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit
<i>Teinte</i>	Tons mats et non réfléchissants
<b>Justification</b> : Les dispositions émises visent à assurer l'intégration des bâtiments dans le paysage	
Clôtures	
<i>Toutes les clôtures</i>	Soit d'un grillage doublé ou non, d'une haie mélangée d'essences locales Soit d'une haie mélangée d'essences locales Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,60 m <i>Exception clôture existante faisant l'objet du prolongement</i>
<i>Clôtures implantées en zone inondable</i>	Ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux
<b>Justification</b> : les dispositions émises visent à limiter l'impact visuel des clôtures en privilégiant des clôtures grillagées et/ou des clôtures végétalisées	

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
	<b>Uy</b>
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.
<b>Justification</b> : Comme pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est encouragée.	

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	<b>Uy</b>
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	
<i>Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale <i>Dérogation</i> permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès
<b>Justification</b> : Le règlement vise à la protection des éléments de paysages identifiés au règlement graphique en raison de leur rôle paysager et en termes de continuité écologique.	

Stationnement	
	Uy
<i>Construction</i>	Sur le terrain propre de la construction en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction
<b>Justification : rappel de la nécessité dimensionner le stationnement en fonction des besoins du projet afin d'éviter un report sur la voie publique</b>	

## 1.2.2.3.3. Les équipements et réseaux

Equipements et Réseaux	
Desserte par les voies publiques ou privées	
	Uy
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés</p> <p>Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit</p>	
<b>Justification : La commune souhaite encadrer les caractéristiques des voies et accès pour des critères de sécurité et afin de garantir une cohérence entre niveau de desserte et importance ou destination des constructions ou aménagements envisagés.</b>	
Desserte par les réseaux	
<i>Eau potable</i>	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite
<i>Assainissement (eaux usées)</i>	Assainissement autonome conforme à la réglementation
<i>Assainissement (eaux pluviales)</i>	<p>Conservées sur la parcelle sauf impossibilité technique, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration</p> <p>Dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être absorbées par le terrain</p> <p>Aménagements nécessaires au libre écoulement et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.</p> <p>Les dispositifs pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention</p>
<i>Autres réseaux</i>	Installation en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique
<i>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	Pour toute nouvelle construction, seront prévues des ouvrages enterrés (fourreaux, chambres, ...) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux fibre optique
<b>Justification : Le PLU émet des dispositions en matière d'eaux pluviales afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur. Les dispositions sur les autres réseaux ont pour objectif d'en limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.</b>	

### **1.2.3. Des zones agricoles (A) destinées à garantir la pérennité des exploitations et le maintien d'entités cohérentes**

#### 1.2.3.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

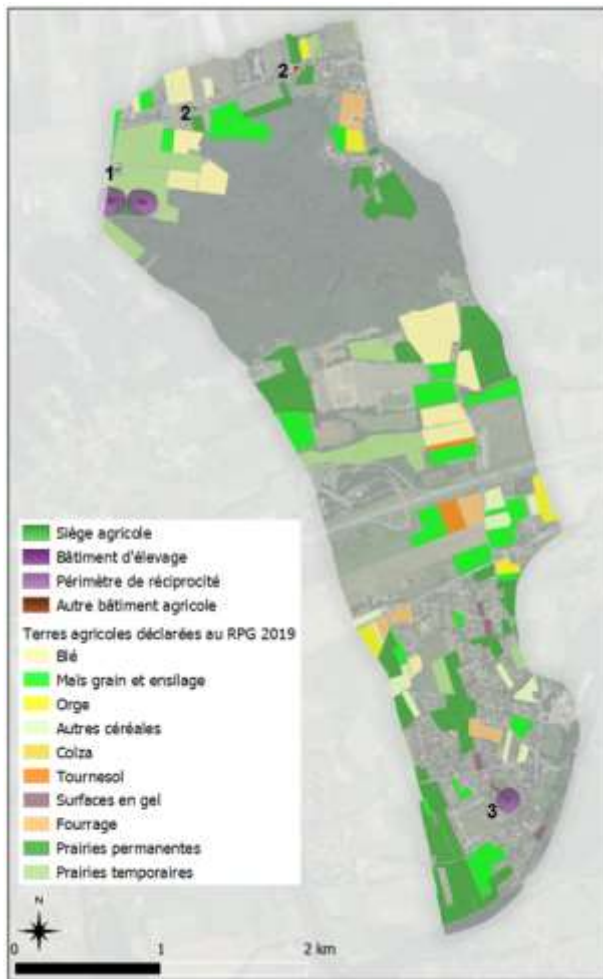
Un des objectifs du PLU est de considérer l'activité agricole tant dans sa composante identitaire qu'économique via :

- Un développement favorisé autour du bourg,
- Une prise en considération des terres agricoles à forts enjeux,
- Le maintien du bon fonctionnement des exploitations par le respect des périmètres de protections sanitaires existants,
- La limitation de la fragmentation des îlots agricoles et une modération de consommation d'espace.

Pour cela, sur la base d'un travail effectué en phase diagnostic, une identification des enjeux agricoles a été réalisée en superposition des tâches urbaines existantes. Cette dernière a ainsi permis de localiser les secteurs actuellement à vocation agricole ou présentant un potentiel agricole pour la définition des zones A du PLU.

#### 1.2.3.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES

Couvrant près de 45% du territoire, les zones A circonscrivent la majorité des terres à vocation agricole du territoire.



**Fig. 6. Délimitation de la zone agricole en fonction des principaux enjeux agricoles identifiés**

La zone agricole comprend un sous-secteur, le secteur Ace correspondant à un secteur à vocation agricole mais présentant des enjeux en termes de biodiversité.

La secteur ACE identifié se situe dans la plaine alluviale de la Garonne, en cohérence avec les prairies permanentes relevant de l'habitat d'intérêt communautaire « pelouses maigres de fauche de basse altitude »



**Fig. 7. Délimitation de la zone Ace au regard des pelouses maigres de fauche de basse altitude (HIC) identifiées dans le cadre du DOCOB**

#### 1.2.3.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones agricoles sont les suivants :

- Préserver l'activité agricole du territoire,
- Encadrer les évolutions des constructions d'habitations existantes en zone agricole,
- Protéger les espaces naturels sensibles,
- Favoriser une bonne intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

##### 1.2.3.3.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole. En plus des constructions à destination agricole et des constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, le règlement de la zone A du PLU autorise :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,

- 
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Il s'agit de permettre l'évolution des constructions d'habitations présentes dans la zone. Pour autant, le règlement vise à encadrer les évolutions possibles pour limiter l'impact sur les zones agricoles conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

***Dans le secteur Ace,*** seules sont autorisées les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

A noter qu'un recul de 10 m est imposé aux constructions le long des cours d'eaux et que des dispositions spécifiques ont été émises concernant les zones inondables.

## 1.2.3.3.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions		
	A	Ace
<i>Emprise au sol</i>	<u>Habitation existante</u> : maximum 30% d'emprise au sol supplémentaire à celle existante à la date d'approbation dans la limite de 250 m <sup>2</sup> d'emprise au sol	
	Annexes (hors piscines) : 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire Piscines: 40 m <sup>2</sup> de surface de bassin	
<i>Hauteur maximale des constructions (à sablière ou à l'acrotère)</i>	Construction d'habitation : 7m Hauteur totale des annexes des habitations : 4m <u>Exceptions</u> : Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU ou pour des constructions à destination agricole	
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	Par rapport à l'A64 Habitation : Recul minimal de 100m Agricole : Recul minimal de 25m	
	Par rapport à la RD817 : Habitation : Recul minimal de 35m Agricole : Recul minimal de 25m	
	<u>Par rapport aux routes départementales</u> : Recul minimal de 10 m	
	<u>Par rapport aux autres voies et emprises publiques</u> Recul minimal de 6 m	
	<u>Exception</u> pour les extensions des constructions existantes et pour des raisons de sécurité	
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	Recul de 3 m minimum	
	<u>Exception</u> pour les extensions et aménagements des constructions existantes	
<b><u>Justification</u> : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle de la zone Ub. L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère agricole de la zone. Il est effectué également un rappel des reculs le long des axes classés à grande circulation.</b>		
<b>Afin de respecter les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'évolution des constructions d'habitation et l'implantation de leurs annexes font l'objet de dispositions spécifiques en termes de zone d'implantation, de conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes afin d'allier pérennité des terres agricoles et gestion des habitations existantes.</b>		

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère	
A	ACe
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions	
Façades	
<i>Matériaux</i>	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit
<i>Teinte</i>	<u>Bâti agricole</u> : Teintes non réfléchissantes
	<u>Habitation</u> : Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne et bois laissé naturel autorisé Couleur blanche autorisée pour les menuiseries
Couverture	
<b>Toitures en pente</b>	
<i>Toiture</i>	<u>Habitation</u> : 2 à 4 pans <u>Bâti agricole</u> : 2 pans minimum et rapport minimum 1/3-2/3
<i>Pente</i>	<u>Habitation</u> : Comprises entre 25% et 35%
<i>Matériaux</i>	<u>Habitation</u> : Matériaux de couverture des toitures seront en tuile canal ou assimilés dans la forme et dans l'aspect dans des tons conformes à la palette de couleur du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute Garonne
<i>Exceptions pour l'habitation</i> : une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires, les toitures existantes réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique	
<b>Toitures plates ou terrasses</b>	
	<u>Habitation</u> : Admises à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments, pour les volumes secondaires et les annexes
<b>Justification</b> : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines et à urbaniser. Toutefois, les bâtiments agricoles font l'objet de dispositions spécifiques de façon à assurer leur intégration dans le paysage. Dans cette optique d'intégration paysagère, la règle sur les couvertures des bâtiments agricoles vise à assurer une cohérence avec les bâtiments existants et éviter l'émergence de toits mono-pente généralement observés pour les bâtiments comprenant des panneaux photovoltaïques.	

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère		
	A	ACe
Clôtures		
<i>Pour l'ensemble des clôtures</i>	L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit Les clôtures en galets doivent être conservées avec possibilité de remaniement pour la création d'un accès ou l'implantation dans l'alignement d'une construction	
	Soit grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales Soit une haie mélangée d'essences locales	
	Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m	
	Exclusion : tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)	
	<i>Exceptions: clôtures antérieures à la date d'approbation du PLU pourront être étendues à l'identique</i>	
<b><i>Justification</i></b> : Le caractère non bâti des clôtures vise à participer à une bonne intégration des constructions dans l'espace rural ainsi qu'au maintien de continuités écologiques.		
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales		
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée	
<b><i>Justification</i></b> : En cohérence avec l'ensemble des zones du PLU, la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables est recommandée.		

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
	A	ACe
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables		
Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	Maintien de 40% minimum du terrain d'assiette du projet en « pleine terre »	
<i>Exception pour les coefficients de pleine terre antérieurs à la date d'approbation du PLU : Minimum de 30% si le coefficient de pleine terre est inférieur à 40%</i>		
<b>Justification</b> : Le PLU émet des dispositions spécifiques en matière de limitation de l'imperméabilisation (espace de « pleine terre ») afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.		
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs		
	Préservation du plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique ou insécurité pour les usagers ou les biens	
<b>Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés</b> identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale	
	<i>Dérogation permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès</i>	
<i>La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation</i>		
<b>Justification</b> : Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement par des essences locales des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu notamment écologique qu'ils représentent. Il est toutefois précisé que les espaces boisés sont appréhendés de manière globale et que la protection émise ne vise pas à remettre en cause leur exploitation.		

Stationnement		
	A	ACe
Construction	Sur le terrain propre de la construction en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction	
<b>Justification</b> : Reprise du règlement national d'urbanisme afin d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de la construction.		

## 1.2.3.3.3. Les équipements et réseaux

Stationnement		
	A	ACe
Desserte par les voies publiques ou privées		
<p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés</p> <p>Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>		
<p><b><u>Justification</u> : Le règlement du PLU rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.</b></p>		
Desserte par les réseaux		
<i>Eau potable</i>	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite	
<i>Assainissement (eaux usées)</i>	Toute construction ou installation qui le nécessite devra être dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires	
<p><b><u>Justification</u> : Le règlement impose un raccordement aux réseaux pour les constructions qui le nécessitent.</b></p>		

## 1.2.4. Des zones naturelles (N) adaptées aux spécificités de la commune

### 1.2.4.1. UNE ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Dans le PADD, la commune affiche à la fois sa volonté de préservation des espaces naturels composant la trame naturelle du territoire.

La délimitation des zones naturelles vise ainsi à répondre à ces objectifs, en cohérence avec la carte du PADD.

Afin de prendre en compte les orientations définies dans le PADD, un travail d'analyse a été réalisé afin notamment d'identifier les continuités écologiques, secteurs boisés, zones humides, ... qui présentent un fort enjeu environnemental afin que ces derniers soient protégés.

### 1.2.4.2. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES

Afin de prendre en compte les différentes spécificités des zones naturelles, la délimitation des zones naturelles s'est effectuée selon les modalités suivantes :

Zone	Secteurs concernés
<b>N</b> : zone naturelle	<i>Hameau et habitat isolé situés en pied de coteau Espaces situés en bordure de Garonne</i>
<b>Nce</b> : zone naturelle de protection des continuités écologiques	<i>Coteau boisé et principaux cours d'eau</i>
<b>NI</b> : secteur dédiée aux équipements sportifs et de loisirs	<i>Secteur d'équipements sportifs situé en bordure de Garonne</i>
<b>Ny</b> : site de concassage et de stockage de matériaux	<i>Site de concassage et stockage de matériaux appartenant à la société Dragages de Clarac situé en bordure de Garonne</i>
<b>Na</b> : secteur de l'aérodrome	<i>Secteur de l'aérodrome du Comminges situé en bordure Nord de la RD817, à l'Ouest du territoire</i>
<b>Ne</b> : secteur d'équipements relatifs à l'autoroute A64	<i>Secteur intégrant l'Aire du Comminges situé en bordure Nord de l'A64, à l'Ouest du territoire</i>
<b>Nep</b> : secteur dédié aux énergies photovoltaïques au sol	<i>Secteur intégrant le parc photovoltaïque existant à l'Est du territoire, entre l'A64 et le coteau</i>
<b>Nj</b> : espace de jardins	<i>Arrières de parcelles bâties occupées par des jardins dans le bourg</i>
<b>Nt</b> : secteur dédié aux extensions des hébergements touristiques et leurs annexes	<i>Secteur intégrant le gîte situé en pied de coteau</i>

Parmi ces secteurs, NI, Na, Ne, Nt et Nep constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), en ce qu'ils autorisent l'implantation de constructions nouvelles. Conformément à l'article L.151-12 du CU, alinéa 2, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

A noter que chacun des STECAL défini s'appuie sur une activité d'ores et déjà existante.

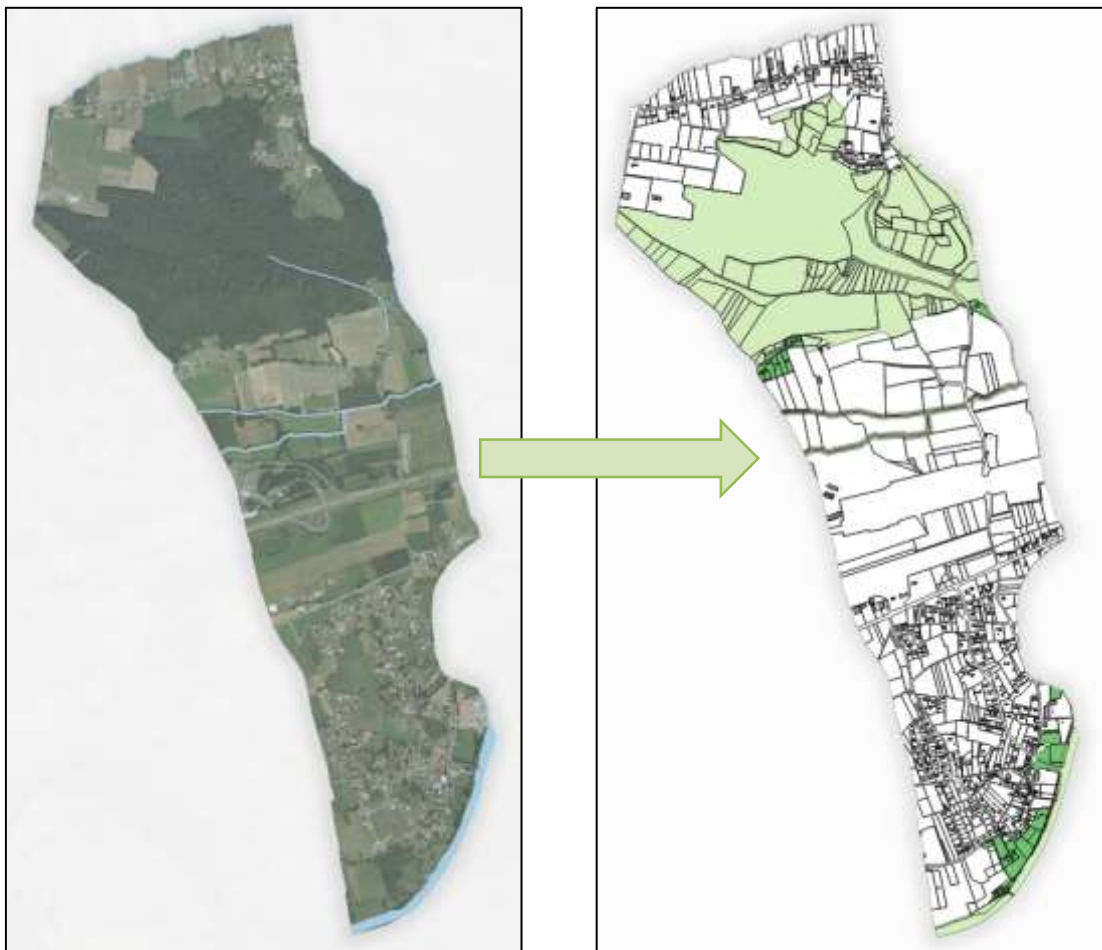
#### 1.2.4.2.1. **Préserver les espaces naturels dit « ordinaire » (N) et prendre en compte les espaces sensibles (Nce)**

La zone naturelle « N » comprend :

- Des espaces sensibles au niveau paysager situés en bordure de Garonne,
- Des habitations groupées ou isolées situées en pied de coteau.

Leur délimitation vise à assurer le maintien de ces espaces naturels dit « ordinaires » tout en permettant une gestion des constructions d'habitation existantes.

La zone naturelle de préservation des continuités écologiques « Nce » intègre le coteau boisé qui constitue une zone sensible en termes de continuité écologique et de biodiversité qui est non bâtie ainsi que les abords des principaux cours d'eau s'écoulant sur le territoire.



1.2.4.2.2. **Permettre le développement des équipements sportifs et de loisirs (NI)**

La délimitation de la zone NI s'appuie sur les équipements sportifs et de loisirs existants localisés entre la Garonne et la RD75A.



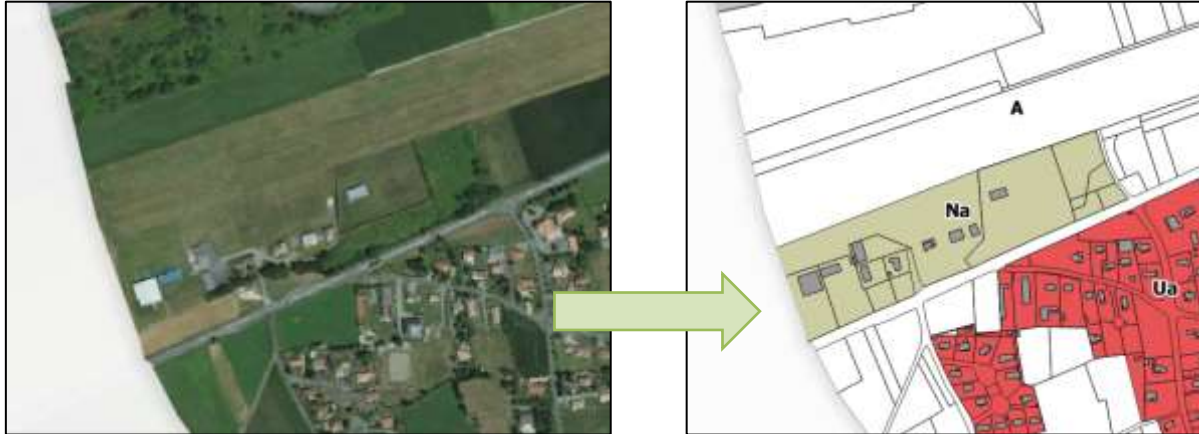
1.2.4.2.3. **Assurer la pérennité du site de concassage et stockage de la société Dragages de Clarac (Ny)**

La délimitation d'une zone Ny spécifique au site occupé par l'activité de concassage et stockage de la société Dragages de Clarac vise à prendre en compte l'état d'occupation des sols existantes en lui donnant la possibilité de faire l'objet d'aménagements permettant d'assurer sa pérennité.



1.2.4.2.4. **Permettre l'évolution de l'aérodrome du Comminges (Na)**

La délimitation de la zone Na vise à permettre la réalisation de nouveaux aménagements et/ou constructions dans l'emprise de l'aérodrome.



1.2.4.2.5. **Permettre une évolution de l'aire du Comminges (Ne)**

La délimitation de la zone Ne vise à permettre la réalisation de nouveaux aménagements et/ou constructions dans l'emprise actuelle de l'aire du Comminges (aire autoroutière de l'A64).



1.2.4.2.6. **Assurer la pérennité du secteur dédié aux énergies renouvelables (Nep)**

La délimitation de la zone Nep qui s'appuie sur l'emprise de l'ancienne Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) sur laquelle s'est implantée dans le cadre de la réhabilitation et valorisation du site, une centrale photovoltaïque, vise à permettre la réalisation d'ouvrage et installations techniques destinés à la production d'énergies renouvelables.



#### 1.2.4.2.7. Permettre l'implantation d'annexes sur les arrières de parcelles bâties (Nj)

Le PLU délimite, dans le bourg ; une zone de jardins « Nj » s'appuyant sur les limites actuelles de l'occupation des terrains, intégrant ainsi les arrières de parcelles déjà bâties afin de permettre la construction encadrée d'annexes aux constructions d'habitation existantes.

Ces espaces n'ont pas été intégrés à la zone urbaine afin de ne pas permettre l'émergence de nouvelles constructions d'habitation en fond de parcelles en interface avec les zones agricoles.



#### 1.2.4.2.8. Assurer la pérennité du gîte existant(Nt)

Le code de l'urbanisme ne permettant pas les extensions en zone naturelle des constructions autres que celles à destination d'habitation, une zone « Nt » a donc été définie pour assurer la pérennité de l'hébergement touristique de type gîte existant sur le territoire.



#### 1.2.4.3. DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT ECRIT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

En cohérence avec les orientations du PADD, les principes retenus pour l'élaboration du règlement écrit des zones naturelles sont les suivants :

- Préserver les principales entités naturelles qui structurent le territoire,
- Limiter les pressions urbaines sur les cours d'eau,
- Favoriser une intégration paysagère des constructions,
- Préserver les éléments structurants du paysage,
- Assurer la pérennité voire le développement d'activités spécifiques.

##### 1.2.4.3.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

En raison de la vocation naturelle de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées notamment sur la zone Nce, non bâtie, pour ne pas ne pas générer d'incidences notables sur ces espaces. Ainsi, à l'exception du secteur Nce, le PLU permet notamment :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU,

- L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,

Il s'agit ainsi de permettre l'évolution des constructions d'habitations présentes.

Pour autant, le règlement vise à encadrer les évolutions possibles pour limiter l'impact sur les zones naturelles conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

La zone N comprend toutefois sept secteurs liés à des enjeux particuliers (cf. description faite précédemment) qui, en plus des occupations des sols prévues ci-dessus offrent chacune des possibilités différentes en fonction de leurs spécificités :

- **Un secteur NI** autorisant les constructions, usage et affectations des sols à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
- **Un secteur Ny** permettant les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les affouillements et exhaussement des sols liés et nécessaires aux activités existantes,
- **Un secteur Na** autorisant les constructions, usage et affectations des sols nécessaires ou en lien avec les activités existantes à la date d'approbation du PLU,
- **Un secteur Ne** autorisant les constructions, usage et affectations des sols nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU,
- **Un secteur Nep** autorisant les ouvrages et installations techniques destinés à la production d'énergies renouvelables,
- **Un secteur Nt** autorisant les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires à la sous-destination « autres hébergements touristiques » afin de garantir la pérennité de l'activité existante.

**Dans le secteur NCe**, l'urbanisation est davantage encadrée au regard de l'objectif de protection des espaces sensibles identifiés.

En matière d'usage des sols, les affouillements et exhaussements sont encadrés de sorte à n'être liés qu'à des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

A noter qu'une disposition spécifique a été émise concernant les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin que ces dernières soient protégées.

#### 1.2.4.3.2. **Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLARAC**

PIECE 1 – RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1-C : JUSTIFICATION DU PROJET

Volumétrie et implantation des constructions									
	N	Nt	NI	Na	Ne	Nep	Ny	Nj	Nce
<i>Emprise au sol</i>	<u>Extensions des constructions à destination d'habitation ou d'hébergement touristique existantes à la date d'approbation du PLU :</u> maximum 30% supplémentaire par rapport à l'approbation du PLU dans la limite de 250 m <sup>2</sup> au total						Maximum 25% supplémentaire par rapport à l'approbation du PLU		
	<u>Annexes aux constructions d'habitation ou d'hébergement touristique :</u> 40 m <sup>2</sup> pour un bassin de piscine et 50 m <sup>2</sup> supplémentaire pour autres annexes							<u>Annexes aux constructions d'habitation ou d'hébergement touristique :</u> 40 m <sup>2</sup> pour un bassin de piscine et 50 m <sup>2</sup> supplémentaire pour annexes	
			Limitée à 2000 m <sup>2</sup> (existant + projeté)	Maximum 10% de la superficie de la zone	Maximum 5% de la superficie de la zone				
<i>Hauteur maximale des constructions</i>	Construction d'habitation : 7 m à la sablière ou à l'acrotère Annexes des habitations : 4 m de hauteur totale Autres constructions : 15 m à la sablière ou à l'acrotère <u>Exception</u> Hauteur maximale = celle de la construction existante avant l'approbation du PLU								
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>	<u>Par rapport à l'A64</u> Recul minimal de 100 m hors constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et réseaux d'intérêt public								
	<u>Par rapport à la RD817 :</u> Recul minimal de 35 m minimum pour les habitations et de 25 m minimum pour les autres constructions								
	<u>Par rapport aux autres routes départementales :</u> Recul minimal de 10 m de la limite d'emprise								
	<u>Par rapport aux autres voies publiques ou privées et emprises publiques :</u> Recul minimum de 6 m de la limite d'emprise								
	<u>Exception</u> pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU								
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>	3 m minimum								
	<u>Exceptions</u> pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLUf								

**Justification** : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle des zones urbaines et à urbaniser et de la zone agricole.

L'implantation des constructions vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère naturel de la zone. En outre, le règlement intègre les dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme pour l'A64 et la RD817.

Afin de respecter les dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, l'évolution des constructions d'habitation et l'implantation de leurs annexes font l'objet de dispositions spécifiques afin d'allier pérennité des espaces naturels et gestion des habitations existantes.

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère									
	N	Nt	NI	Na	Ne	Nep	Ny	Nj	Nce
Aspect extérieur, façades et toitures des constructions									
Façades									
Matériaux	L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit								
Teinte	Habitation et leurs annexes : Renvoi à la palette des teintes du service territorial de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne et bois laissé naturel autorisé Couleur blanche autorisée pour les menuiseries								
	Autres constructions : Teintes mates et non réfléchissantes								
Couverture									
Toitures en pente									
Toiture	Habitations et annexes : 2 à 4 pans								
Pente	Habitation et annexes : Comprises entre 25% et 35%								
Matériaux	Habitation et annexes : Matériaux de couverture des toitures seront en tuile canal ou similaire dans la forme et dans l'aspect dans des tons conformes à la palette de couleur du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne								
Exceptions pour habitation et annexes : une pente plus faible et d'autres matériaux pourront être admis pour les annexes et les volumes secondaires, les toitures existantes réalisées avec une autre pente de toit qui pourront être restaurées ou étendues à l'identique									
Toitures plates ou terrasses									
	Habitation et annexes : Admises à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments								
<b>Justification</b> : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation sont similaires à celles des zones urbaines et à urbaniser. Des dispositions spécifiques ont été émises pour les autres constructions afin de favoriser leur bonne intégration dans l'environnement									

Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère									
	N	Nt	NI	Na	Ne	Nep	Ny	Nj	Nce
Clôtures									
<i>Pour l'ensemble des clôtures</i>	L'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. Les clôtures en galets doivent être conservées avec possibilité de remaniement pour la création d'un accès ou l'implantation dans l'alignement d'une construction								
	Soit grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales Soit une haie mélangée composée d'essences locales Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,40 m								
<i>Clôtures implantées en zone inondable</i>	Ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux								
<i>Exclusion : tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).</i> <i>Exceptions: clôtures antérieures à la date d'approbation du PLU pourront être étendues à l'identique</i>									
<b><i>Justification : Le caractère non bâti des clôtures vise à participer à une bonne intégration des constructions dans l'espace rural. Prescriptions spécifiques en zone inondable afin de ne pas entraver le bon écoulement des eaux.</i></b>									
Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales									
<i>Dispositifs de production d'énergie renouvelable</i>	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée								
<b><i>Justification : En cohérence avec l'ensemble des zones du PLU, la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables est recommandée.</i></b>									

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions									
	N	Nt	NI	Na	Ne	Nep	Ny	Nj	Nce
Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables									
<i>Surfaces non imperméabilisées</i>	Pour les constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique et leurs annexes : Minimum de 40% du terrain d'assiette du projet								
<i>Exception pour les coefficients pleine terre antérieurs à la date d'approbation du PLU</i>	Minimum de 30% si le coefficient de pleine terre est inférieur à 40%								
<b><i>Justification</i></b> : Le règlement vise à limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi l'impact sur le milieu récepteur.									
Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs									
	Préservation du plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique ou insécurité pour les usagers ou les biens								
<i>Dispositions spécifiques aux linéaires boisés, alignements boisés et espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</i>	<b>Maintien obligatoire ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale</b>								
	<u>Dérogation</u> permettant d'abattre un élément de paysage identifié : soit à cause de son état sanitaire, soit pour une sécurisation, soit en l'absence de solution alternative, pour un élargissement de voirie ou de création d'accès								
	La protection des espaces boisés repérés au règlement graphique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme porte sur le principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement de façon à permettre leur évolution et leur exploitation								
<b><i>Justification</i></b> : Le règlement vise à garantir le maintien voire le remplacement par des essences locales des entités boisées identifiées au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu notamment écologique qu'ils représentent. Il est toutefois précisé que les espaces boisés sont appréhendés de manière globale et que la protection émise ne vise pas à remettre en cause leur exploitation.									

Stationnement									
	N	Nt	NI	Na	Ne	Nep	Ny	Nj	Nce
	Sur le terrain propre de la construction en dehors des voies publiques et correspondant aux besoins de la construction								
<b>Justification : Reprise du règlement national d'urbanisme afin d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de la construction.</b>									

## 1.2.4.3.3. Les équipements et réseaux

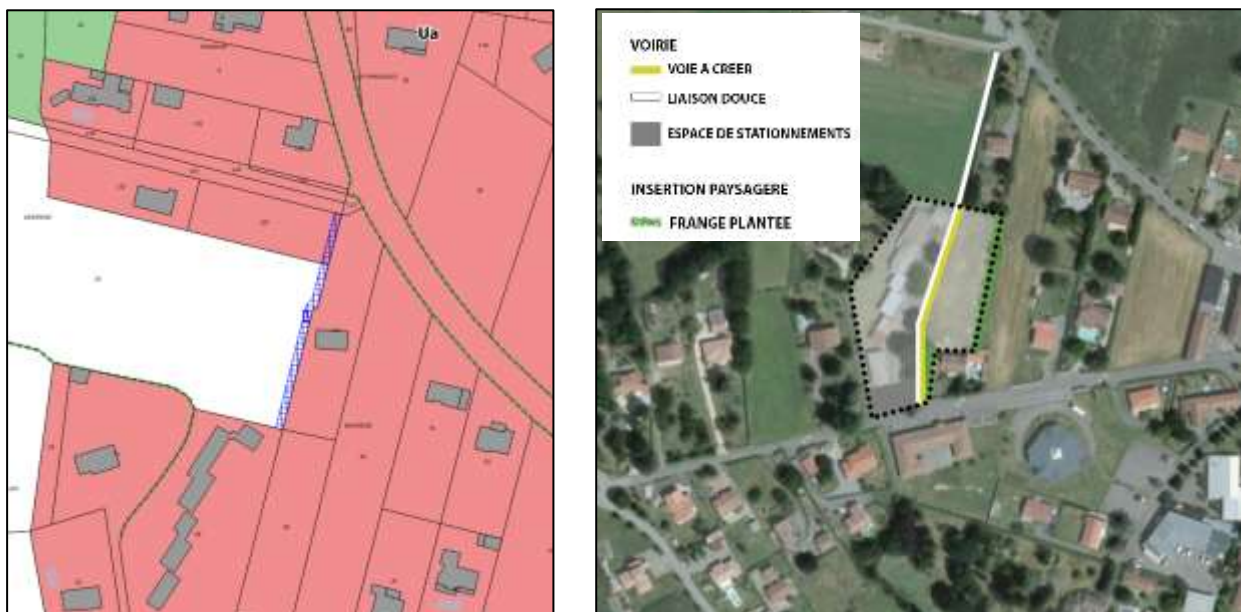
Equipements et Réseaux										
Desserte par les voies publiques ou privées										
	N	Nt	NI	Na	Ne	Nep	Ny	Nj	Nce	
	Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés									
<b>Justification : Le règlement du PLU rappelle l'obligation de prévoir des voiries adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.</b>										
Desserte par les réseaux										
	N	Nt	NI	Na	Ne	Nep	Ny	Nj	Nce	
<i>Eau potable</i>	Raccordement au réseau d'eau potable imposé pour toute construction ou installation qui le nécessite									
<i>Assainissement (eaux usées)</i>	Assainissement autonome conforme à la réglementation pour toute construction ou installation qui le nécessite									
<i>Assainissement (eaux pluviales)</i>				Idem zones urbaines et à urbaniser						
<b>Justification : Le règlement impose un raccordement aux réseaux pour les constructions qui le nécessitent.</b>										

## 1.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES : DES OUTILS COMPLEMENTAIRES AU PROFIT DU PROJET

### 1.3.1. Les emplacements réservés

En cohérence avec les orientations définies dans le PADD, notamment en termes d'amélioration du fonctionnement urbain, le PLU identifie un emplacement réservé au bénéfice de la commune visant à la création d'un cheminement piéton.

Ce dernier permet d'assurer la liaison entre la route de Milougan au Nord et le secteur de l'ancienne école faisant l'objet de renouvellement urbain à travers une OAP intégrant une liaison douce d'orientation Sud/Nord se connectant à l'ER défini.



**Fig. 8. Localisation de l'ER identifié et extrait de l'OAP secteur Nord**

### 1.3.2. Les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologiques (article L.151-23 du code de l'urbanisme) dans une logique de préservation des continuités écologiques

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les principaux éléments boisés du territoire (espaces et linéaires boisés) qui contribuent à assurer la continuité écologique sur le territoire, structurent le paysage et participent à l'identité du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du PADD (cf. axe 4).

Ont également été identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental réalisé par le CD31, situées au niveau de la Garonne.



**Fig. 9. Éléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme**

Ce classement a été privilégié par rapport à celui en Espaces Boisés Classés afin de faciliter leur gestion et la réalisation d'éventuels travaux liés aux réseaux (lignes électriques, réseau d'assainissement, etc.) ou à la gestion des cours d'eau. D'autant qu'en Haute-Garonne, conformément à l'arrêté préfectoral du 2 avril 2010 fixant les seuils de surface des espaces boisés appartenant à des particuliers au-delà desquels les défrichements sont soumis à autorisation, les massifs forestiers de plus de 0,5 ha sont déjà protégés par le Code Forestier, qui régleme les coupes et le défrichement.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

## **2. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS**

### **2.1. METHODE UTILISEE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS (NAF)**

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers générée par le PLU, il a été distingué :

- **Le potentiel en densification ne générant pas de consommation d'espaces NAF**, comprenant le renouvellement urbain, les divisions parcellaires et les dents creuses comprises dans la tâche urbaine et maintenues en zone urbaine ou à urbaniser.
- **Le potentiel générant de la consommation d'espaces NAF**, correspondant sur Clarac, uniquement à des espaces interstitiels de moins d'1 ha (8 secteurs) enclavés dans la tâche urbaine et classés en zone urbaine.

## 2.2. UNE COMPATIBILITE DU PROJET AUX OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

### 2.2.1. Rappel du PADD

Pour rappel, le PADD prévoit une modération de la consommation d'espaces NAF et une lutte contre l'étalement urbain basée sur :

- L'accueil d'environ 50 logements à l'horizon 10 ans,
- Une consommation foncière d'environ 7 ha dont 2 à 3 ha d'espaces NAF,
- Une densité moyenne projetée de 7 à 8 logements/ha.

Consommation foncière projetée pour du logement à l'horizon 10 ans	
<b>7 ha environ</b>	
<i>dont 2 à 3 ha en extension sur l'espace agricole, naturel et forestier</i>	
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain (compris espaces publics, espace verts et voiries)	
<i>Consommation moyenne observée sur 2006-2020 :</i> environ 0,9 ha / an	<i>Consommation moyenne projetée dans le PLU :</i> environ 0,7 ha / an
<i>Densité moyenne observée sur 2006-2020 :</i> environ 6,1 logts/ha	<i>Densité moyenne projetée dans le PLU :</i> environ 7 - 8 logts/ha

### 2.2.2. Une traduction réglementaire en cohérence avec le PADD

#### 2.2.2.1. LE POTENTIEL D'ACCUEIL DE LOGEMENTS PROJETE A 10 ANS

Le potentiel projeté par le PLU à 10 ans est le suivant :

- **Environ 46 logements en densification/renouvellement urbain**, répartis de la façon qui suit :
  - 8 logements en renouvellement urbain au niveau de l'ancienne école,
  - 4 logements en divisions parcellaires (sur la base de 12 divisions parcellaires maintenues en zone urbaine et de 1/3 du potentiel se concrétisant dans les 10 ans),
  - 34 logements en dents creuses sans rétention foncière au regard notamment des 24 dents creuses comprises dans le lotissement Caroline.
- **Environ 14 logements en comblement d'espaces interstitiels** avec application d'un coefficient de rétention foncière de 50% lié au fait que ces 8 secteurs, enclavés dans l'urbanisation existante, constructibles depuis le POS, font l'objet d'une forte rétention foncière. Pour autant, au regard de leur localisation, il apparaît difficile de les restituer en zone agricole ou naturelle.

Projection du PLU à 10 ans (avec rétention foncière appliquée)			
<b>Potentiel <u>sans</u> consommation d'espace</b>	Renouvellement urbain (secteur de l'ancienne école)	8 logements	-
	Divisions parcellaires	4 logements	-
	Dents creuses (hors zone AU du lotissement Caroline)	10 dents creuses	-
	Zone AU (lotissement Caroline)	24 logements	3,23 ha
	<b>Total</b>	<b>46 logements</b>	
<b>Potentiel <u>avec</u> consommation d'espace</b>	Espace interstitiel en zone Ua et Ub	27 logements (brut)	3,72 ha
	<b>Total</b>	<b>27 logements ramené à 14 logements</b> (avec application de 50% de rétention foncière)	
<b>Bilan des projections à 10 ans</b>		Sur la base d'une rétention foncière de 50% sur les espaces interstitiels, le projet prévoit donc <b>60 logements à dix ans, répartis de la façon qui suit</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 46 logements en densification soit 77% du potentiel de logements projetés</li> <li>- 14 logements en extension soit 23% du potentiel de logements projeté</li> </ul>	

#### 2.2.2.2. LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers générée par le PLU, il a été distingué :

- **Le potentiel en densification ne générant pas de consommation d'espaces NAF**, comprenant le renouvellement urbain, les divisions parcellaires et les dents creuses comprises dans la tache urbaine et maintenues en zone urbaine ou à urbaniser,
- **Le potentiel générant de la consommation d'espaces NAF**, correspondant sur Clarac, uniquement à des espaces interstitiels de moins d'1 ha (8 secteurs) enclavés dans la tâche urbaine et classés en zone urbaine. Si ce potentiel brut représente 3,72 ha soit environ 27 logements, il a été estimé que dans les dix ans à venir seule 50% de ce potentiel serait consommé correspondant à 14 logements.

Zones du PLU	Superficie disponible (dont dents creuses)	<u>Avec</u> consommation d'espaces NAF
<b>Ua</b>	4,8 ha	<b>3,46</b>
<b>Ub</b>	0,26 ha	<b>0,26</b>
<b>AU</b>	3,23 ha	/
<b>Total</b>	<b>8,29</b>	<b>3,72</b>
<b>Répartition</b>		<b>45%</b>

#### 2.2.2.3. LA DENSITE MOYENNE PROJETEE

Hors divisions parcellaires et renouvellement urbain, le PLU offre un potentiel brut (rétention foncière non comprise) de 61 logements (déduction faite des 12 logements en division parcellaire et renouvellement urbain) sur une superficie de 8,29 ha soit une densité moyenne de 7,4 logements/ha et ce en compatibilité avec les orientations du PADD.



Potentiel brut en densification

- Dent creuse
- Division parcellaire
- Renouvellement urbain

Potentiel brut générant de la consommation d'espace

- Espace interstitiel



**Fig. 10.** Localisation du potentiel brut offert par le PLU

## 2.2.3. Une traduction réglementaire en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays Comminges Pyrénées

### 2.2.3.1. BATIR EN PRIORITE EN INTENSIFICATION

Dans son DOO, le SCoT du Pays Comminges Pyrénées définit la priorisation du développement en intensification selon les valeurs suivantes :

Production de logements neufs	Pôle urbain principal	Pôles structurants de bassin de vie	Communes rurales
Part minimum en intensification	40 %	30 %	20 %
Part maximum en extension	60 %	70 %	80 %

Dans le cadre du potentiel offert par le PLU, il peut donc être distingué :

- **Le potentiel offert en intensification**

Ce potentiel concerne les emprises foncières non-urbanisées comprises dans l'enveloppe urbaine et dont la surface est inférieure.

Sur Clarac, ce potentiel qui correspond aux dents creuses et espaces interstitiels inférieurs à 1 ha compris dans l'emprise bâtie, est estimé à 5,06 ha.

- **Le potentiel offert en extension urbaine**

Ce potentiel concerne les terrains classés en zone AU dans le PLU ainsi que les emprises foncières non bâties supérieures à 1 ha insérées dans le tissu urbain.

Sur Clarac, ce potentiel qui correspond aux terrains disponibles dans le lotissement Caroline, classé en zone AU, s'élève à 3,23 ha.

Le PLU offre ainsi un potentiel réparti de la façon suivante :

- 61% en intensification,
- 39% en extension.

Ce qui est compatible avec la répartition affichée dans le SCoT.

### 2.2.3.2. REALISER DES EXTENSIONS URBAINES ECONOMES EN ESPACE

Le SCoT fixe l'objectif de densifier dans les zones de requalification ou d'extension urbaine. Pour les communes rurales, la densité brute minimale moyenne de production de logements neufs doit être comprise entre 7 et 10 logements par hectare.

Le PLU offre un potentiel global de 48 logements pour une superficie de 6,43 ha (rétention foncière appliquée) soit une densité moyenne de 7,5 logements/ha, ce qui est compatible avec les orientations du SCoT en matière de densité.

## 2.2.4. Tableau récapitulatif des surfaces

	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Ua	46,23	4,80
Ub	17,69	0,26
AU	4,87	3,23
<b>Total zones à vocation principale d'habitation</b>		
Uy	1,58	
<b>Total zones à vocation principale d'activités</b>		
N	10,06	
Nep	7,84	
Ny	2,09	
Na	6,93	
Ne	17,54	
Nj	1,15	
NI	2,07	
Nt	0,46	
Nce	148,57	
A	207,83	
Ace	1,07	
<b>Total</b>	<b>475,98</b>	<b>8,29</b>

## 2.2.5. Bilan de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers

En termes de consommation d'espace, le bilan qui peut être tiré du PLU est que les espaces générant de la consommation d'espaces localisés en espaces interstitiels de la zone Ua et en extension de la zone Ub sont intégralement déclarés au registre Parcellaire Graphique 2019 et ont donc une vocation agricole.

La consommation d'espaces NAF du PLU est donc de 3,72 ha brut ce qui représente 45% du potentiel offert par le PLU.