

CONCERTATION et PADD

Le **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** doit être un outil de définition du projet d'aménagement et de développements durables de la commune (PADD), c'est à dire définissant les orientations politiques et actions prévues de la commune en matière d'aménagement de son territoire. Le PLU fixe aussi les règles et servitudes d'utilisation des sols.

Une concertation avec la population est requise pour toute révision ou élaboration de PLU. Cette concertation est réalisée sous la direction de la municipalité à destination des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole.

La loi n'impose aucune forme particulière de modalités de concertation, qui sont décidées librement par la municipalité lors de la prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU. Cependant, une fois celles-ci fixées, celles-ci doivent être mises en œuvre et respectées.

Cependant, il s'agit bien d'une **concertation et non d'une consultation**, ce qui implique:

- une information suffisante et régulière
- la possibilité pour la population de faire des propositions, suggestions ou observations à tout moment
- une continuité de la concertation tout au long des études et de la prescription jusqu'au projet arrêté par la commune

La **concertation finit lors de l'arrêt du projet de PLU**. La délibération doit dresser un bilan de cette concertation, et mentionner les propositions retenues ou comment elles ont influencé le projet.

- ⇒ un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal au mois 2 mois avant arrêt du projet
- ⇒ le Porter à connaissance du Préfet est effectué en continu tout au long de la procédure
- ⇒ les groupes de travail ne sont plus figés et peuvent se constituer à la demande des personnes publiques intéressées ou de la commune
- ⇒ l'obligation de passer par une enquête publique pour tout changement du PLU, sauf cas exceptionnels prévus par la loi

un projet d'aménagement clairement affiché par la commune

- ⇒ le PADD est une pièce à part entière du dossier
- ⇒ il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la municipalité pour l'ensemble de la commune
- ⇒ il n'est pas possible de modifier le PLU entre le projet arrêté et l'enquête publique, d'où nécessité d'avoir un projet très clair et une association efficace avec les personnes publiques
- ⇒ les zones du PLU seront les suivantes:
 - ◆ les zones A agricoles, équipées ou non, où les constructions admises sont très limitées (agricole et services publiques)

- ◆ les zones AU à urbaniser, urbanisables en fonction de la réalisation des réseaux ou d'une opération d'ensemble, ou de réserve foncière si les réseaux sont insuffisants. Les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement de ces zones
 - ◆ les zones N naturelles de protection, équipées ou non équipées
 - ◆ les zones U urbaines ou équipées
- ⇒ la municipalité dispose de plusieurs outils (orientations d'aménagement et de programmation, emplacements réservés, terrains concernés par un équipement, ...) permettant d'organiser une urbanisation cohérente de ces zones avec plus ou moins de souplesse, notamment pour le développement des zones à urbaniser, ou pour faciliter la mixité de l'habitat. Ces dispositions doivent alors figurer dans le PLU.
- ⇒ Les outils de financement des équipements publics peuvent aussi permettre d'aider à l'équipement des zones nouvelles. Cependant, vous aurez intérêt à mettre ceux-ci en œuvre le plus en amont possible, afin de répondre dans les meilleures conditions possibles aux projets qui pourront se présenter dans ces zones.
- ⇒ En effet, le régime des participations exigibles lors de la délivrance des certificats d'urbanisme et des permis de construire ne permet pas d'exiger des participations de la part des constructeurs au cas par cas pour des équipements à caractère industriel ou commercial (eau, électricité, assainissement). Une participation ne peut être exigée principalement que dans le cadre de l'aménagement d'une voirie ou de réseaux autour d'une voirie existante par la collectivité, dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial ou dans le cadre d'aménagement d'ensemble, d'où la nécessité d'intégrer dans les réflexions du PLU l'urbanisme opérationnel, permettant de faire aboutir les objectifs de ce plan.
- ⇒ Vous aurez aussi la possibilité d'utiliser un droit de préemption. Les services de la Direction Départementale des Territoires, et notamment l'unité Planification, peuvent vous apporter des renseignements sur ces procédures.
- ⇒ **Il importe que l'ensemble des documents composant le PLU (rapport de présentation, PADD, orientations d'aménagement, règlement,....) soient cohérents entre eux, et conformes au projet d'aménagement de la commune.**

**LISTE ET PLAN DES SERVITUDES ET DES
CONTRAINTES**

ENVIRONNEMENT, BIODIVERSITÉ

- **les boisements** constituent un élément particulier du paysage, pouvant soit être classés, soit être identifiés comme des éléments paysagers. Ils représentent des lieux sensibles, et sont des éléments forts structurant le paysage. Ils participent aussi à la préservation des continuités biologiques (*trame verte*). Une remise en cause de ces boisements ne pourra être envisagée qu'après réalisation d'une étude particulière. Il serait nécessaire que les motifs de la protection de chaque boisement soient explicités (protection contre l'érosion, impact paysager, biodiversité et écologie, ripisylves, arbres ou alignements emblématiques, haies, régulation des équilibres hydriques, ...).

Le bois est par ailleurs une ressource énergétique et de matériaux de construction renouvelable, qu'il importe de préserver. Il contribue à la qualité de l'air et de l'eau, et à la lutte contre l'érosion des sols.

Afin d'améliorer la production et la valorisation économique du bois, tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 (article L22-12 à L122-15 du Code Forestier) a instauré dans chaque région un plan pluriannuel de développement forestier (P.P.R.D.F.). Le plan pluriannuel régional de développement forestier 2011-2016 pour Midi-Pyrénées ne constitue pas un nouveau document régional d'orientation forestière mais un programme d'actions opérationnel en faveur d'une mobilisation supplémentaire de bois dans le cadre d'une gestion durable et multifonctionnelle de la forêt. Vous trouverez à l'adresse internet suivantes tous les éléments concernant ce document, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 mars 2012 - <http://draaf.midi-pyrenees.agriculture.gouv.fr/Demarche-territoriale-concertee,525> .

Vous trouverez aussi à titre d'information une carte présentant les boisements susceptibles de faire plus de 0,5 hectares d'un seul tenant (pièce n°3-1). Je rappelle que dans tous les massifs boisés de plus de 4 hectares, les défrichements sont soumis à autorisation préfectorale, celle-ci pouvant être refusée ou soumise à mesures compensatoires.

En attendant l'approbation de votre PLU, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de votre commune (en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, sauf exceptions prévues par cet article). Cette disposition a pour effet d'éviter tout coupe anticipant sur les décisions prévues dans le cadre de votre futur document. A noter que la délibération prescrivant l'élaboration du PLU peut également soumettre à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. Si telle est votre intention, cette délibération devra être complétée par cette disposition.

Par ailleurs, la carte de la pièce n°3-1 définit les différents types de boisement sur lesquels vous devrez plus particulièrement prendre en compte les points suivants :

- Le couvert forestier de la commune (trame vert sombre) est inégalement repart, il est principalement localisé sur les hauts de versants en bordure de la vallée de l'Osse et sur les parties les plus accidentées de la commune. Dans un

souci de maintien de la continuité des zones naturelles forestières il importera de veiller à la conservation de la continuité des plus gros massifs.

- Afin d'éviter des interactions entre le milieu forestier et le milieu bâti, il est souhaitable de ne pas prévoir de créer de zones à urbaniser dans les secteurs en trame vert clair pour laisser une marge de recul vis -à-vis de la biodiversité, des risques de chute d'arbres, des nuisances dues à l'exploitation forestière, et maintenir des possibilités de chasse en milieu forestier.

Des zones où une telle interaction existe déjà sont mentionnées en rouge. L'étude du PLU devra porter une attention particulière à ces zones, et le rapport de présentation justifier d'éventuelles extensions de ces zones au regard des enjeux évoqués ci-dessus.

- Bien que les massifs éparses sont dans leur majorité soumis à la réglementation des défrichements, afin de maintenir les continuités écologiques, nous proposons que les massifs tramés « Forêts hors Code Forestier » soient classés en Espaces Boisés Classés.

- Une analyse plus poussée des enjeux de conservation de la ripisylve est à mener (cours d'eau mentionnés en bleu) dans le cadre de l'étude du PLU. De même, la connexion de ces ripisylves aux zones forestières par l'identification de zones préservées non urbanisées doit être recherchée."

- Certains des boisements sont par ailleurs identifiés comme Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique.

Il serait intéressant que le PLU donne des orientations privilégiant les plantations de type haie favorisant la biodiversité.

- **La trame bleue** représentée par les cours d'eaux, rus, retenues d'eau, zones humides ... ainsi que par leurs ripisylves forme aussi un milieu naturel d'un grand intérêt, et à définir en parallèle à la trame verte.

Cette trame doit englober en outre les zones submersibles (voir pièces n°5), qui ont un intérêt écologique, paysager ou environnemental.

La trame (qui ne pourra être inférieure à 10 mètres de part et d'autres des berges des ruisseaux) pourra être exprimée (de façon cumulative ou non, selon la situation):

- par un zonage naturel protégé N (pour des zones suffisamment larges)
- par la définition et le repérage du réseau hydraulique (voir pièce n°6) comme éléments paysagers ou environnementaux (avec des règles de recul ou d'interdiction de rejet, ou autre) par rapport à ces éléments
- par la définition comme éléments paysagers ou environnementaux les zones humides, en précisant dans le règlement les conditions de leur préservation
- par le classement en espaces boisés classés ou éléments paysagers végétaux accompagnant le réseau hydraulique, en précisant dans le règlement les conditions de leur préservation.

- **Zone Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique** (voir pièce 3-2): le PLU devra faire une analyse de la situation de ces zones écologiques, et prévoir les moyens de maintenir celles-ci afin qu'elles participent au maintien de la biodiversité et au maintien des continuités écologiques.

Dans le cas des ZNIEFF de type 1, celles-ci devront être notamment inconstructibles et protégées par un zonage adéquat, sauf pour les terrains déjà anthropisés (c'est-à-dire, en culture par exemple ou déjà bâtis), et sous réserve d'un inventaire par un bureau d'études naturaliste démontrant qu'il n'y a pas d'impact sur la biodiversité. Certains éléments constitutifs de ces zones pourront

en outre être identifiés comme éléments paysagers ou environnementaux, en précisant dans le règlement les conditions de leur préservation.
Quelle que soit la situation, le PLU doit assurer la préservation des continuités biologiques, y compris en ce qui concerne la biodiversité ordinaire située en dehors de ces ZNIEFF.

**Boisements de plus de 0,5 hectares
Enjeux forestiers
Données sur les boisements**

**Zones Naturelles d'Intérêt
Écologique Faunistique et
Floristique**

Les informations relatives à ces nouvelles zones sont disponibles auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (service biodiversité et ressources naturelles), en attendant leur validation officielle.

Les contours présentés dans la carte qui suit sont susceptibles d'évoluer, mais seulement à la marge.

Il s'agit de zones de type 1 – secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable

- Lande de Cassagne,
- Bois de Gorgue.

NUISANCES et RISQUES TECHNOLOGIQUES

- Vous avez la responsabilité d'assurer la **défense incendie**. L'arrêté préfectoral du 18 août 2010 dont une synthèse est jointe à ce dossier (pièce n°4-1) définit les conditions techniques nécessaires pour assurer cette protection. Celles-ci dépendent du niveau de risque (fonction de la densité des constructions et de leur type), et de la proximité et de l'accessibilité des points d'eau incendie homologués. A noter que les piscines privées ne correspondent pas à ces points d'eaux homologués.
Toute nouvelle zone constructible prévue dans votre document d'urbanisme devra correspondre aux normes fixées par l'arrêté (à justifier dans le rapport de présentation) ou être justifiée par la production d'un programme avec un échancier compatible avec l'urbanisation de la zone, et visant à établir cette protection conformément à l'arrêté. Une délibération du conseil municipal approuvant ce programme devra être produite.
Le SDIS pourra vous apporter des conseils en matière de choix de l'emplacement et du type des dispositifs à mettre en place.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement devront être prises en compte afin d'éviter l'urbanisation autour de secteurs comportant des risques. Pour les installations les plus dangereuses la maîtrise de l'urbanisation à leurs abords devra être assurée.
Une liste est disponible sous le site <http://drealmp.net/pacom/>, ainsi que nombre d'autres informations concernant l'environnement, les risques ou autres domaines.
- Les nuisances sont aussi en prendre en compte. Vous trouverez en pièce n°4-2 des informations à ce sujet.
En particulier, les installations agricoles, notamment d'élevages (arrêté du 7 février 2005) ou "agroalimentaires" sont caractérisées par des obligations de distances d'éloignement minimales, en particulier vis-à-vis des habitations occupées par des tiers; cette contrainte est particulièrement justifiée par les nuisances (bruits, odeurs, ...) pouvant être générés par de tels établissements. En corollaire, le Code Rural dans son article L111-3, a introduit une notion de réciprocité pour les distances d'implantation entre ces bâtiments agricoles (classés ou relevant du règlement sanitaire départemental) et immeubles occupés par des tiers. Ces éléments devront être aussi intégrés à l'étude du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les activités d'épandage, même si l'applicabilité de la réciprocité à celles-ci font toujours débat.
- Les risques seront aussi à prendre en compte en aval des ouvrages importants de retenue d'eau. En l'absence d'études de danger adéquates justifiant l'absence de risque, aucune urbanisation susceptible d'être concernée par ces risques ne devra se trouver en aval de ces ouvrages.

Défense Incendie

SYNTHÈSE DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 18 AOÛT 2010

Cet arrêté, publié au recueil des actes administratifs du département, définit les conditions dans lesquelles une construction ou un aménagement est considéré comme défendu contre l'incendie, par le fait qu'il approuve une instruction technique de défense extérieure contre l'incendie qui lui est annexée.

Il est opposable aux tiers.

Après un rappel des textes, cette instruction classe les risques incendie en deux catégories : le risque courant et le risque particulier, et définit pour chaque risque les conditions à remplir pour qu'il soit considéré comme défendu contre l'incendie.

Les exploitations agricoles sont traitées à part.

I – LE RISQUE COURANT

a) définition

RISQUE COURANT FAIBLE	Enjeu limité en terme patrimonial, isolé, risque de propagation quasi nul (ex : maison d'habitation individuelle de moins de 250 m ²)
RISQUE COURANT ORDINAIRE	Potentiel calorifique modéré et risque de propagation faible ou moyen (ex : lotissement, immeuble collectif, zone d'habitat regroupé, . .)
RISQUE COURANT IMPORTANT	Fort potentiel calorifique et/ou risque de propagation fort (centre ville, quartiers historiques - rues étroites, accès difficile-, vieux immeubles où le bois prédomine, zone mixte habitat-activités à fort potentiel calorifique)

b) quantités d'eau de référence

RISQUE COURANT FAIBLE	60 m ³ utilisables en deux heures, à moins de 400 m.
RISQUE COURANT ORDINAIRE	120 m ³ utilisables en deux heures, à moins de 200 m.
RISQUE COURANT IMPORTANT	Minimum de 240 m ³ utilisables en deux heures, dont au moins la moitié à moins de 100 m et le reste à moins de 400 m.

II – LE RISQUE PARTICULIER

Événement dont l'occurrence est faible, mais les enjeux humains ou patrimoniaux importants ; les conséquences et impacts environnementaux, sociaux, économiques peuvent être importants (Établissement Recevant du Public 1^{ère} catégorie, Immeuble Grande Hauteur, sites industriels,..).

ERP risque courant et faible potentiel calorifique	60 m ³ /h plus 30 m ³ /h par tranche de 500 m ² non recoupée par des murs coupe-feu, point d'eau le plus proche à moins de 200 m, distance entre deux points d'eau inférieure à 200 m.
ERP risque particulier, bâtiment à fort potentiel calorifique	60m ³ /h plus 60 m ³ /h par tranche de 500 m ² non recoupée par des murs coupe-feu, point d'eau le plus proche à moins de 100 m, distance entre deux points

	d'eau inférieure à 150 m.
Établissements industriels et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	30 m ³ /h pour 500m ² si faible potentiel calorifique ; 60m ³ /h sinon ; coefficients majoration/minoration suivant nature du risque.
Autres	Avis du Service Départemental Incendie et Secours au cas par cas.

III – EXPLOITATIONS AGRICOLES

Risques : habitation soit isolée, soit enclavée dans les autres bâtiments ; stockage paille, matières pulvérulentes, hydrocarbures, matériels, engrais,.

Utiliser les ressources présentes sur place (citernes, mares aménagées) ; compléter si insuffisant par 30 m³/h à moins de 200 m ou 400 m suivant le risque.

Les bâtiments portant des panneaux photovoltaïques ne seront pas défendus (risque d'arc électrique), sauf si des enjeux humains sont en cause.

IV – MESURES A PRENDRE DANS LE CADRE DE L'ÉLABORATION DU PLU

Il importe que le projet de plan local d'urbanisme intègre cet aspect, en prévoyant des zones constructibles situées dans des secteurs desservis par des équipements existants, ou en programmant la réalisation de ces équipements dans un délai compatible avec le développement communal. Différents outils, cités par ailleurs, sont à votre disposition : emplacements réservés, droit de préemption, fiscalité de l'aménagement,

**Plan des élevages connus
Liste des installations classées pour la
protection de l'environnement de type
agricole**

Le plan qui suit indique la localisation des élevages connus à ce jour sur votre commune.

Les installations classées de type agricole sont les suivantes :

- DERUME Laurent

" Las coste "

- FOURDRAINE Marie-Claude

- GAEC des DEUX FERMES

" Serido "

LAYOUS Laurence

" Graouchet "

Canalisation de transport de gaz

Votre commune est traversée par plusieurs canalisations de transport de gaz combustible, exploitées par TIGF, listées dans le tableau ci-dessous avec leurs caractéristiques (leur localisation est indiquée sur le plan des servitudes):

Nom de la conduite	PMS (en bars)	DN (en mm)	Distances d'effets (en mètres)		
			ELS	PEL	IRE
canalisation Lupiac -Caillavet, posée en catégories A et B	66,2	400	100	145	185
canalisation Caillavet – Ordan Larroque, posée en catégorie A	66,2	400	100	145	185
canalisation Lupiac -Caillavet, posée en catégories A et B	66,2	600	180	245	305
canalisation Caillavet – Ordan Larroque, posée en catégories A et B	66,2	600	180	245	305

ELS : Effets Létaux Significatifs

PEL : Premiers Effets Létaux

IRE : Effets Irréversibles

Il ne pourra être implanté dans la zone des premiers effets létaux, aucun nouvel établissement ou extension d'établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, ni nouvel immeuble ou extension d'immeuble de grande hauteur, et en outre, dans la zone des effets létaux significatifs, aucun établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs, les seuils suivants soient toujours respectés:

- densité d'occupation inférieure à 8 personnes à l'hectare et occupation totale inférieurs à 30 personnes, et aucun logement ou local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 m de la conduite pour les canalisations de catégorie A
- densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes, pour les canalisations de catégorie B.
- il y a pas de limitation de densité d'occupation pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie C, mais des dispositions complémentaires devront le cas échéant être pris en œuvre.

Aussi, tout projet situé aux alentours des canalisations (que ce soit le PLU ou les autorisations d'urbanisme) devra être signalé au transporteur pour vérifier la compatibilité avec la catégorie de la conduite présente, afin d'assurer la sécurité des biens et personnes.

RISQUES NATURELS

- Votre commune est concernée par la présence de zones inondables. Celles-ci sont actuellement répertoriées par les documents suivants :
 - une Cartographie Informative des Zones Inondables (voir pièce n°5-1).

Les limites des zones submersibles devront être reportées sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme. Pour les bandes étroites, elles pourront être remplacées par l'identification du cours d'eau comme élément paysager avec des règles de recul (d'au moins la largeur de la bande sans être inférieure à 10 mètres de part et d'autre des berges) en liaison avec la trame bleue évoquée en pièce 2.

Les choix d'urbanisation du PLU devront prendre en compte ces zones submersibles. Vous trouverez ci-dessous un tableau résumant les principes sur lesquels se fonder pour définir les possibilités de construction ou d'urbanisation. Sauf à démontrer par des études appropriées (éléments topographiques, étude hydraulique si nécessaire) l'absence d'impact sur les risques et l'écoulement des eaux, tout empiètement de zone constructible sur le champ d'inondation sera à éviter, notamment celles définies par la Cartographie Informative des Zones Inondables.

Tableau synthétique des principes à adopter en zones inondables

Nature de la construction	Type d'intervention	Hors zone urbanisée		Zone urbanisée (P.A.U)	
		Aléa faible et moyen	Aléa fort	Aléa faible et moyen	Aléa fort
Habitations	Nouvelles (1)	INTERDIT (2) (3)	INTERDIT	PRESCRIPTIONS (6)	INTERDIT (4)
	Aménagement Extension	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)
Bâtiments agricoles	Nouvelles (1)	PRESCRIPTIONS (6)	INTERDIT	PRESCRIPTIONS	INTERDIT
	Aménagement extension	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)
Constructions industrielles ou activités peu vulnérables	Nouvelles (1)	INTERDIT (3)	INTERDIT	PRESCRIPTIONS (6)	INTERDIT
	Aménagement extension	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)	PRESCRIPTIONS (6)	PRESCRIPTIONS (6) (7)
Constructions vulnérables Enseignement, soin, santé	Nouvelles (1)	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT (5)	INTERDIT
	Aménagement extension	PRESCRIPTIONS (6) (8)	PRESCRIPTIONS (6) (8)	PRESCRIPTIONS (6) (8)	PRESCRIPTIONS (6) (8)
Campings	Nouveaux	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Extension	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)
Aires d'accueil des gens du voyage	Nouveaux	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT (10)	INTERDIT
	Extension	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)	PRESCRIPTIONS (9)

(1) : reconstruction interdite si destruction causée par inondation

(2) : sauf pour habitation liée à une exploitation agricole (cf. fiche 4 page 26)

(3) : sauf à titre exceptionnel si contrainte forte d'urbanisation

(4) : sauf sous certaines conditions en zone urbanisée (dent creuse) (cf. fiche 5 page 28)

(5) : sauf si plan de secours communal spécifique adapté, construction autorisée avec prescriptions

(6) : plancher bas au-dessus des PHEC sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifié

(7) : aménagement n'entraînant pas de création de logement

(8) : pas d'augmentation des capacités d'hébergement

(9) : l'extension doit viser une réduction de la vulnérabilité :

- pas d'augmentation du nombre d'emplacement

- déplacement des emplacements et des équipements vers des zones de moindre aléa

(10) : si pas de possibilité en dehors de ZI, autorisation de s'implanter en zone urbanisée uniquement en zone d'aléa faible (moins de 0.50 m d'eau) et si plan de secours communal adapté (cf. fiche 6 page 30)

En ce qui concerne la Cartographie Informative des Zones Inondables et en l'absence d'études hydrauliques, pour l'application de ces principes, les crues fréquentes ou très fréquentes seront considérées comme des zones à aléa fort. La

limite des crues exceptionnelles sera considérée comme des zones à aléa faible ou moyen.

La notion de zone urbanisée correspond à la zone effectivement occupée par des constructions groupées, et non pas à la zone classée en zone U du PLU.

Un certain nombre de cours d'eau ne sont pas recensés dans la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (cf Carte ci-dessous). Cependant, ceux-ci ainsi que certains ruissellements locaux peuvent être source d'inondation. Aussi, toute urbanisation nouvelle devra prendre en compte l'éventualité de ces phénomènes.

Le long des ruisseaux mentionnés dans la carte, une bande de 10 mètres de chaque côté des berges devra être classée comme inconstructible (sauf pour les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de l'eau), tant en raison du caractère potentiellement inondable de ces zones que pour répondre aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (trame bleue), à savoir : bon fonctionnement et recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante ; préservation des zones humides et de leur bassins d'alimentation ; maintien des espaces de liberté des rivières ; favoriser le rôle des cours d'eaux comme corridors écologiques ; en plus de la prévention des risques en réduisant les écoulements.

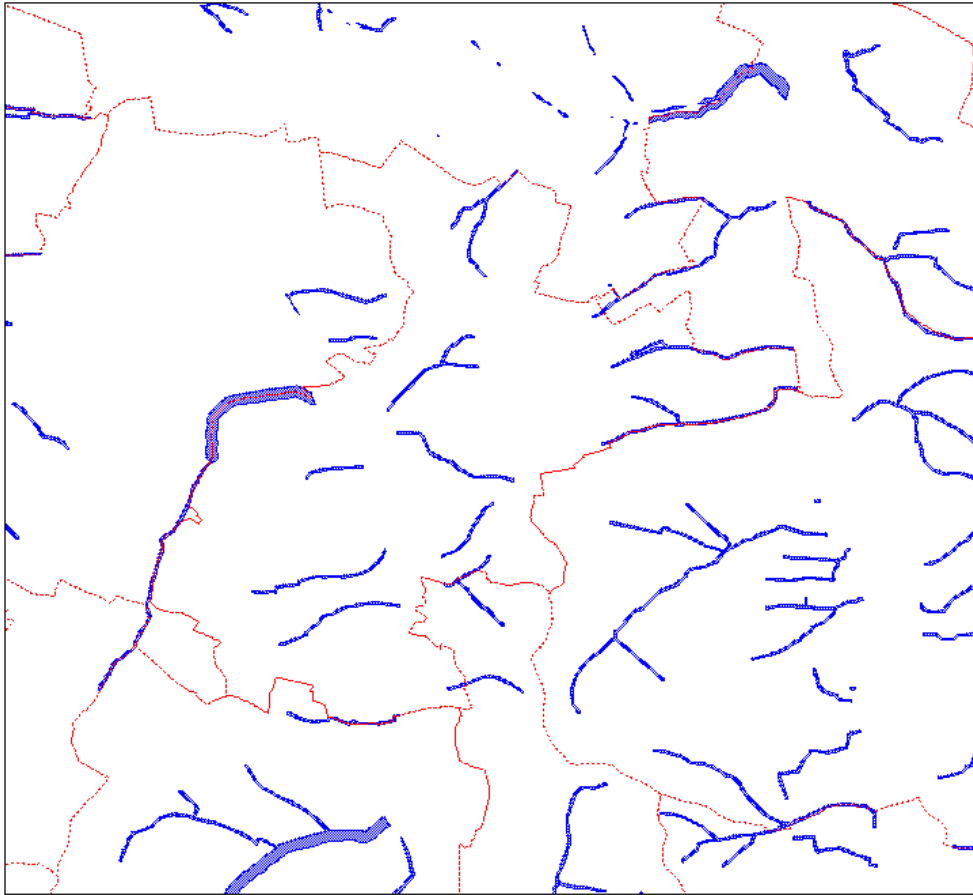
Cas des zones déjà urbanisées et construites (PAU au sens du tableau évoqué précédemment), concernées par la bande de 10 mètres à partir du haut des berges :

- dans les endroits où une construction existe déjà à l'intérieur de la bande, l'extension de l'existant sera possible tout en prenant en compte le risque et la préservation environnementale du ruisseau. Ces extensions ne devront pas réduire le recul existant par rapport aux berges.
- dans les endroits où la bande ne comporte pas de construction, la bande sera inconstructible.

Ces dispositions seront portées sur le plan de zonage soit par un secteur particulier, soit par l'identification du ruisseau comme élément protégé, avec les règles de recul adaptées dans le règlement.

Par ailleurs, le long des cours d'eau indiqués dans la Carte ci-dessous, lorsque la pente du cours d'eau est faible (c'est notamment le cas en règle générale en fond de vallée), les risques d'inondation peuvent dépasser les 10 mètres.

Dans les zones sans enjeux (zones N ou A où aucune urbanisation n'est prévue), l'enveloppe de la zone inondable devra être reportée sur le plan de zonage. Cette enveloppe pourra être définie sommairement (sur la base des courbes de niveau, de la connaissance du terrain et des personnes locales) sans avoir recours à des études spécialisées. Elle devra être validée par le service hydraulique de la DDT. Dans les zones à enjeux (proximité de l'urbanisation), les études devront être plus approfondies (levée topographique, étude hydraulique, géomorphologie) et devront justifier l'absence ou la maîtrise du risque dans la zone constructible.



- Vous devrez aussi vous assurer et justifier que les zones constructibles prennent en compte les événements répertoriés par arrêté de catastrophes naturelles (voir pièce n° 5-3).
- Votre commune est située en zone à sismicité très faible (1).

**Cartographie Informative
des Zones Inondables**

Il existe une Cartographie informative des zones inondables, dont vous trouverez un plan ci-joint. La précision de cette cartographie ayant une précision initiale inférieure à 25 mètres, celle-ci devra être complétée et affinée par une analyse détaillée sur le terrain, et ne peut être reportée telle quelle à l'échelle du cadastre.

**Projet de Plan de
Prévention des Risque
de retrait gonflement des
argiles**

Un Plan de Prévention des Risques relatif aux désordres susceptibles d'affecter un bâtiment en raison des retraits ou gonflements des argiles, a été approuvé par arrêté préfectoral du 16 mai 2007. Il concerne la totalité du territoire de votre commune, avec un risque moyen. Cette servitude n'entraîne que peu de contraintes en matière d'urbanisme, et ne concerne pour l'essentiel que des obligations en matière de règles et normes de construction.

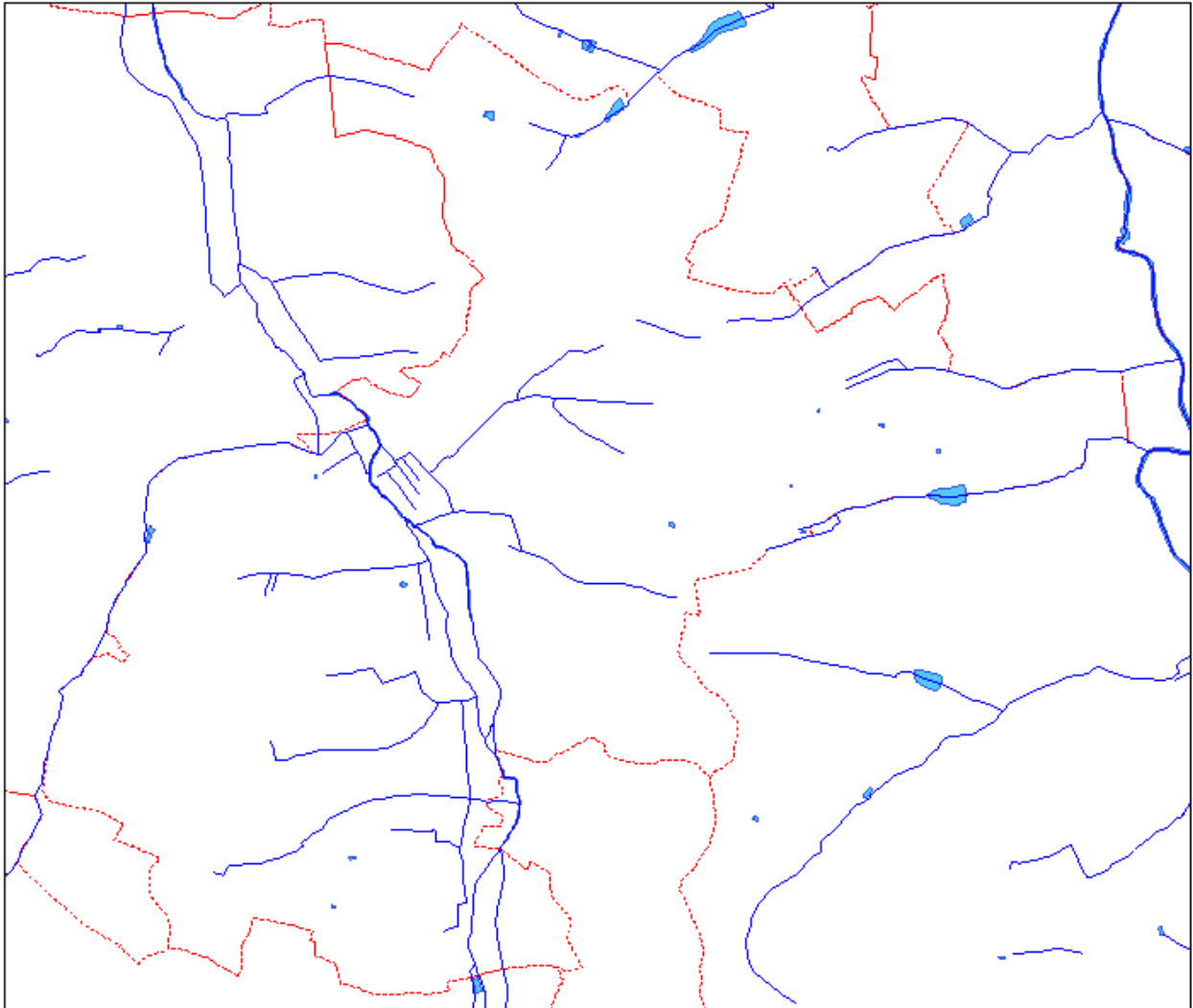
Arrêtés de catastrophes naturelles

Votre commune a fait l'objet des arrêtés de catastrophe naturelle pour inondation, coulées de boues, et mouvements de terrain :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/89	31/12/90	10/06/91	19/07/91
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/91	30/09/93	02/02/96	14/02/96
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1993	31/12/97	12/06/98	01/07/98
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Inondations et coulées de boue	24/01/09	27/01/09	28/01/09	29/01/09

GESTION DES EAUX

- **Le Plan Local d'Urbanisme devra :**
 - . fournir les éléments de connaissance du territoire dans le cadre de son diagnostic territorial (des éléments figurent déjà dans ce dossier et dans la carte ci-dessous, mais devront être approfondis)
 - . mettre en œuvre les outils à sa disposition pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE
 - . limiter les occupations du sol susceptibles d'aggraver les impacts négatifs sur la gestion des eaux
 - . identifier ces impacts lorsqu'ils sont avérés, et préconiser les mesures permettant de les réduire ou de les compenser
 - . les faire figurer dans la trame bleue (voir pièce n°3)



- **zonage d'assainissement:** L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales impose aux communes de définir un zonage qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif (où vous êtes tenus d'amener les réseaux), les zones d'assainissement non collectif (où vous êtes responsable du contrôle de ce

type d'assainissement) et les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Le zonage d'assainissement définit le mode d'assainissement le mieux adapté à chaque zone et est soumis à enquête publique. A notre connaissance, le zonage d'assainissement de votre commune a été validé après enquête publique par délibération en date du 13 juillet 2011. . Aussi, je vous invite à utiliser les études déjà réalisées dans ce domaine, compte tenu de leur importance pour la définition des zones constructibles ou à protéger, et pour l'analyse des équipements existants ou futurs. Il me paraît aussi nécessaire d'adapter ces zonages d'assainissement (voir pièce n° 6-2) en fonction de l'évolution de l'urbanisation, des nouveaux projets d'équipements en réseau public à court ou moyen terme, et d'avoir une cohérence entre ces zonages et les possibilités ou prévisions d'équipement (notamment dans les zones à urbaniser).

- **objectifs en matière d'assainissement eaux usées** : La capacité des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées doit être compatible avec les raccordements de zones urbanisées projetés. La densité des constructions doit être adaptée en fonction de l'accès ou non au réseau d'assainissement. Les modalités d'évacuation des rejets des dispositifs d'assainissement non collectif doivent être prises en compte.
- Les problématiques liées à la gestion des eaux devront aussi être prises en compte dans le cadre des thématiques relatives à la biodiversité et à la prise en compte des risques naturels (voir aussi les pièces n°3-2 pour les ZNIEFF, n°5-1 concernant les zones inondables).

**Schéma Directeur
d'Aménagement et de
Gestion de Eaux**

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux, lorsqu'ils existent), dont le programme de mesures entrant dans le champ de compétence de la commune sont les suivantes:

- Conn_2_04 : Améliorer la connaissance des zones humides (inventaires, atlas, cartographie, ...)
- Conn_2_09 : réaliser un atlas des boisements de nature à protéger les milieux aquatiques
- Conn_3_01 : Améliorer la connaissance des usages générateurs de pollution (industrie, agriculture, urbanisation...) : approche par bassin versant
- Conn_3_03 : Améliorer la connaissance des performances des réseaux d'assainissement

- Diff_9_02 : Aménager l'espace pour limiter l'érosion et lutter contre les transferts

- Fonc_1_04 : Entretenir, préserver et restaurer les zones humides (têtes de bassins et fonds de vallons, abords des cours d'eau et plans d'eau, marais, lagunes...)
- Fonc_2_02 : Entretenir les berges et abords des cours d'eau ainsi que les ripisylves
- Fonc_2_05 : Déterminer les espaces de mobilité des cours d'eau
- Fonc_2_06 : Limiter ou interdire la création de plans d'eau et limiter l'impact sur des plans d'eaux existants

- Inon_1_01 : Élaborer et mettre en œuvre les préconisations du schéma de prévention des crues et inondations
- Inon_1_02 : développer les aménagements de ralentissement dynamique

- Ponc_1_03 : Réaliser des schémas d'assainissement des eaux usées départementaux ou par bassin et si nécessaire pour les bassins urbanisés un schéma de gestion des eaux pluviales
- Ponc_1_04 : Mettre en place des techniques de récupération des eaux usées ou pluviales pour limiter les déversements par temps de pluie

Le rapport de présentation doit justifier de cette compatibilité du PLU au SDAGE.

**Zonage d'assainissement
collectif**

AGRICULTURE

- voir aussi pièce n°4-2 concernant les élevages.
- La cartographie des terrains déclarés à la PAC est disponible sur le site www.data.gouv.fr, taper dans « recherche » : RPG GERS
- Votre commune étant située sur des terres concernées par des Appellations d'Origine Contrôlée, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité devra être consulté sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.
- Vous devrez aussi consulter la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, si votre projet a pour effet de réduire ces espaces. Le dossier devra comporter les éléments suivants dans le rapport de présentation :
 - **analyse de la consommation d'espaces agricoles.** Elle sera quantitative et aussi qualitative : type d'espaces consommés lors des dernières périodes, ainsi que leur surface
 - **situation de la commune en matière agricole**, avec des conclusions
 - . *évolution SAU et nombres d'exploitations*
 - . *situation profession agricole*
 - ...
 - **analyse de la façon dont la consommation de l'espace se déroule :**
 - . *nombre de constructions, type d'occupation, différentes densités par secteurs consommés, espaces encore libres ou sous occupés*
 - . *évolution de l'habitat dispersé*
 - **justification des besoins de consommation de l'espace :**
 - . *Habitat, activités, loisirs, équipements publics, ...*
 - **dispositions du document d'urbanisme :**
 - . *Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière agricole*
 - . *justification des choix et impacts des zones ouvertes à l'urbanisation (valeur des terres consommées, impact sur les exploitations, position par rapport à la continuité urbaine, ...)*
 - . *règles ou orientations retenues pour limiter la consommation*
 - un plan synthétique couleur complètera et illustrera ces éléments

Tous ces documents seront à fournir en format pdf, pour présentation devant la commission.

- Vous devrez définir explicitement une **zone agricole A**, destinée à protéger les terres agricoles de valeur. La prise en compte des habitations existantes dans ce milieu sera possible par le biais de pastillage. Celui-ci ne pourra pas avoir pour vocation de favoriser le mitage, et devra être explicitement motivé par des raisons d'urbanisme et non d'opportunité individuelle. Il pourra être utilisé pour faciliter la diversification des activités (gîtes, camping à la ferme, activités liées à l'agriculture,...) sans pour autant compromettre l'exploitation agricole.

Éléments relatifs à la prise en compte de l'agriculture déclarations 2011
--

Nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune	16				
Nombre d'exploitants intervenant sur la commune	29				
Surface exploitée sur la commune par les exploitants ayant leur siège sur la commune	948,50 ha				
Surface en herbe de la commune en 2011	262,43 ha				
Répartition par tranche d'âge des chefs d'exploitation (de la commune) non en groupement et superficies (communales) correspondantes	- de 40 ans 1 14,35 ha	40-50 ans 4 215,56 ha	50-60 ans 2 105,07 ha	+ de 60ans 4 54,03 ha	
Surface irriguée en 2009	135,17 ha				
Historique de la SAU déclarée de 2007 à 2011	2007 1 155 ha	2008 1152,7 ha	2009 1 160,3 ha	2010 1152,22 ha	2011 1156,23 ha

**PAYSAGES et
CONSOMMATION DE
L'ESPACE**

- Dans un souci d'**utilisation économe et équilibrée de l'espace**, la Loi sur l'Engagement National sur l'Environnement dite "Grenelle 2" prévoit que les documents d'urbanisme justifient de la consommation d'espace. Cette justification devra non seulement se baser sur la prise en compte de l'ensemble des différentes thématiques du PLU (dont celles évoquées dans ce document), et sur l'espace naturel disponible sur la commune, mais aussi sur les besoins réels de la commune, sur les dispositions retenues pour une urbanisation maîtrisée et économe, ainsi que sur l'évolution du territoire par rapport à l'urbanisation déjà existante. Les pièces n°8-1 donnent une première vision de cette consommation.

Cette gestion économe de l'espace doit s'apprécier au moment de l'élaboration du document, mais aussi anticiper l'avenir. Suivant la conception du document (zonage, règlement, orientations d'aménagement,...) ce dernier peut prédisposer à une consommation ultérieure d'espace ou, au contraire, en restreindre les possibilités.

Tracer sur un plan un trait délimitant les zones constructibles de celles qui ne le sont pas peut avoir des effets indésirables : spéculation sur les terrains limitrophes des zones constructibles, difficultés supplémentaires pour l'installation des jeunes agriculteurs, pour lesquels le foncier devient inabordable, non-prise en compte des aspects économiques des exploitations agricoles, tous ces éléments pouvant se traduire par une incertitude sur le devenir des terrains.

Le code rural prévoit la possibilité de création de zones agricoles protégées (articles L112-2 et R112-1-4 et suivants), sous certaines conditions. L'instauration d'un tel dispositif permet de maintenir durablement la vocation agricole des terres, et de lever les incertitudes évoquées ci-dessus.

La réflexion qui sera menée dans le cadre de l'élaboration du PLU devra aborder ces thèmes, et le rapport de présentation en présenter les conclusions et la traduction dans le règlement.

- ***les enjeux de développement:***

Je vous rappelle l'importance d'une maîtrise de l'urbanisation de votre territoire, afin d'en préserver la qualité et de fournir des équipements adaptés à l'accroissement de population.

L'ouverture éventuelle à l'urbanisation de nouvelles zones devra être maîtrisée à partir d'un diagnostic précis du développement passé et des perspectives affichées, et de la présence ou non des réseaux devant servir les zones constructibles, ou de leur programmation, afin de fournir des équipements compatibles avec l'accroissement de population ou d'activités.

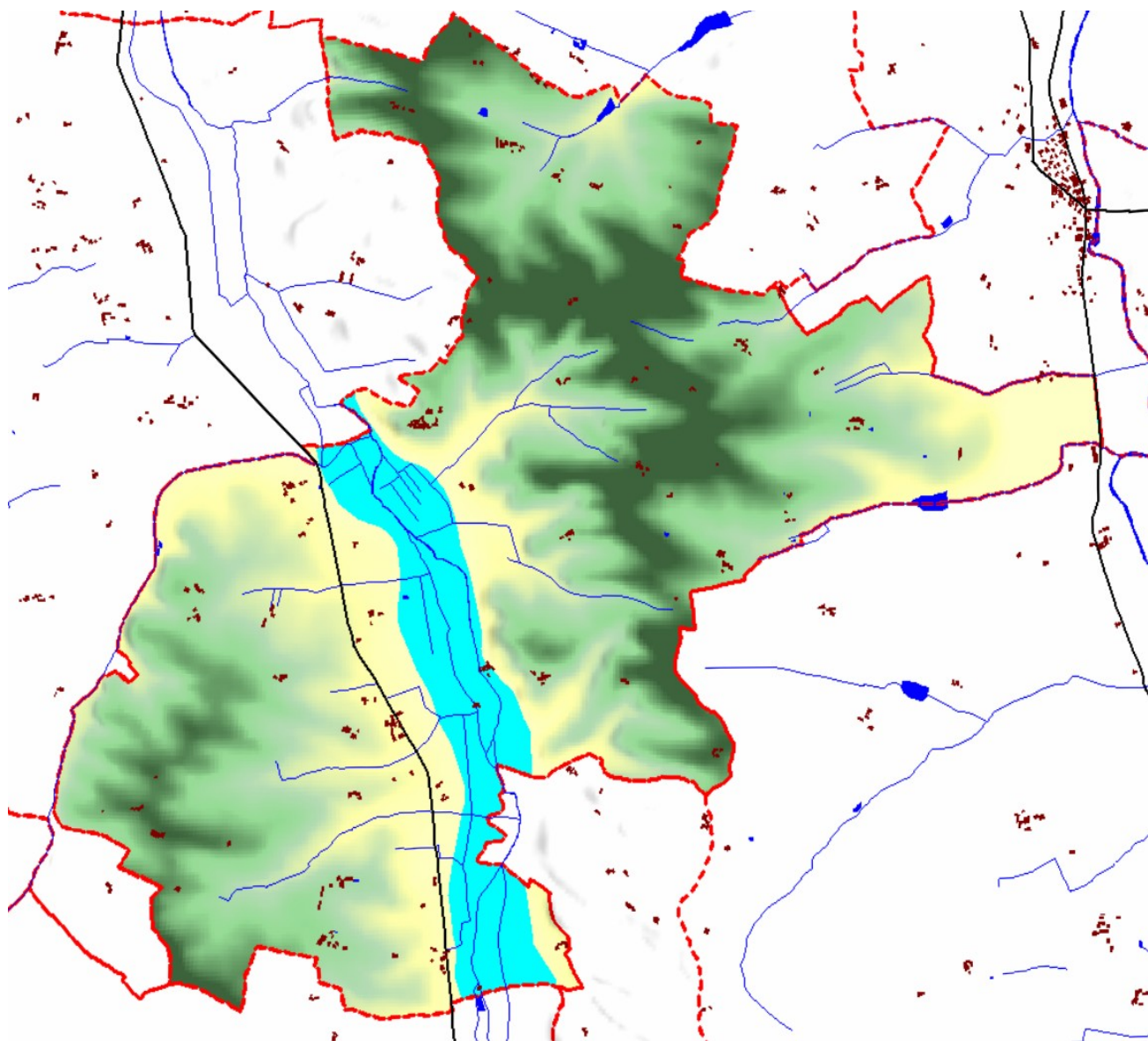
Les dispositifs de financement des équipements (Participations pour Voie et Réseau, Zones d'Aménagement Concerté, Projets Urbains Partenariaux et Taxe d'Aménagement dépassant 5 %) permettent notamment à la collectivité d'équiper ces zones, voire de financer des équipements généraux, lorsqu'ils sont déployés de manière satisfaisante. A cet effet, ils doivent être étudiés de façon

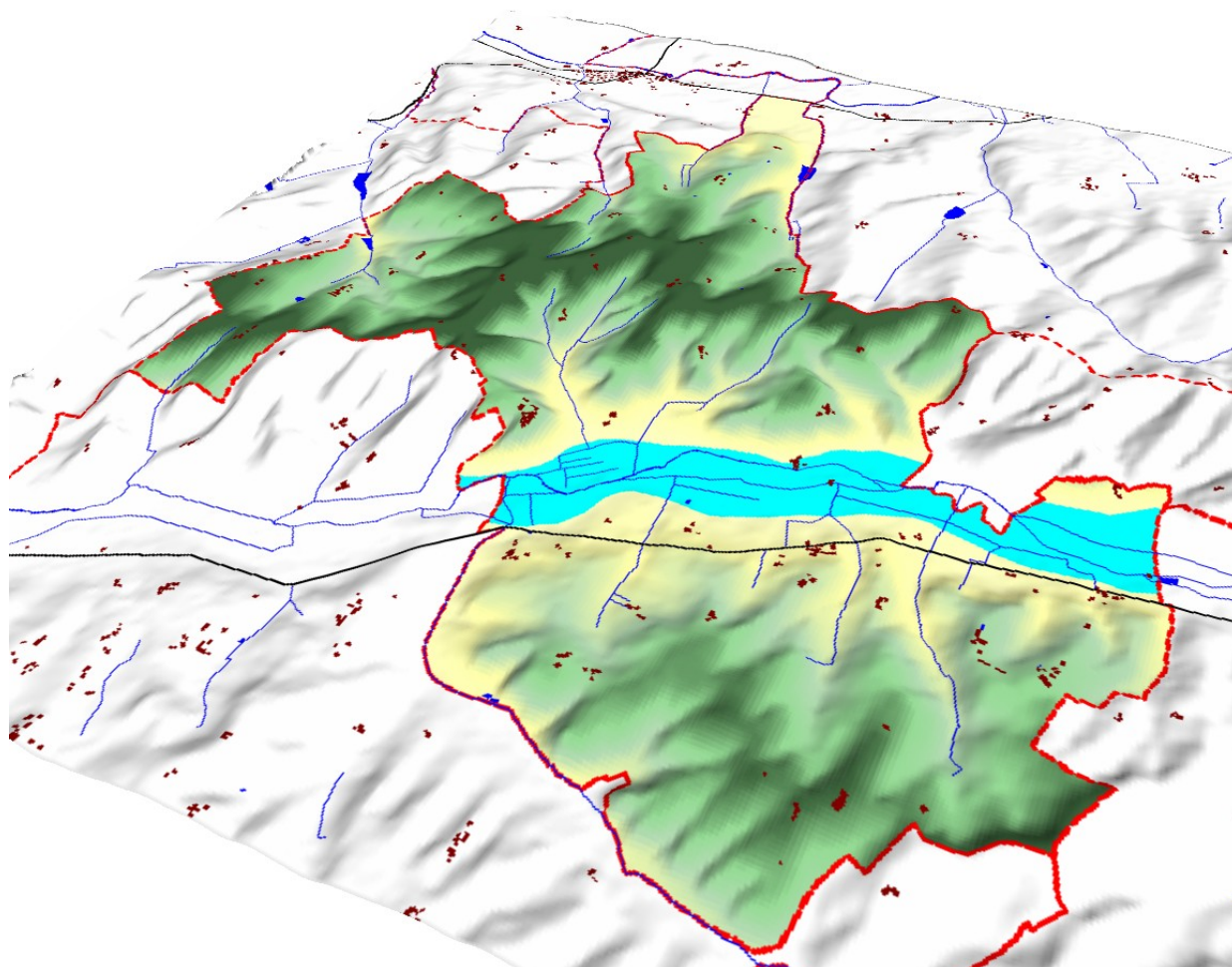
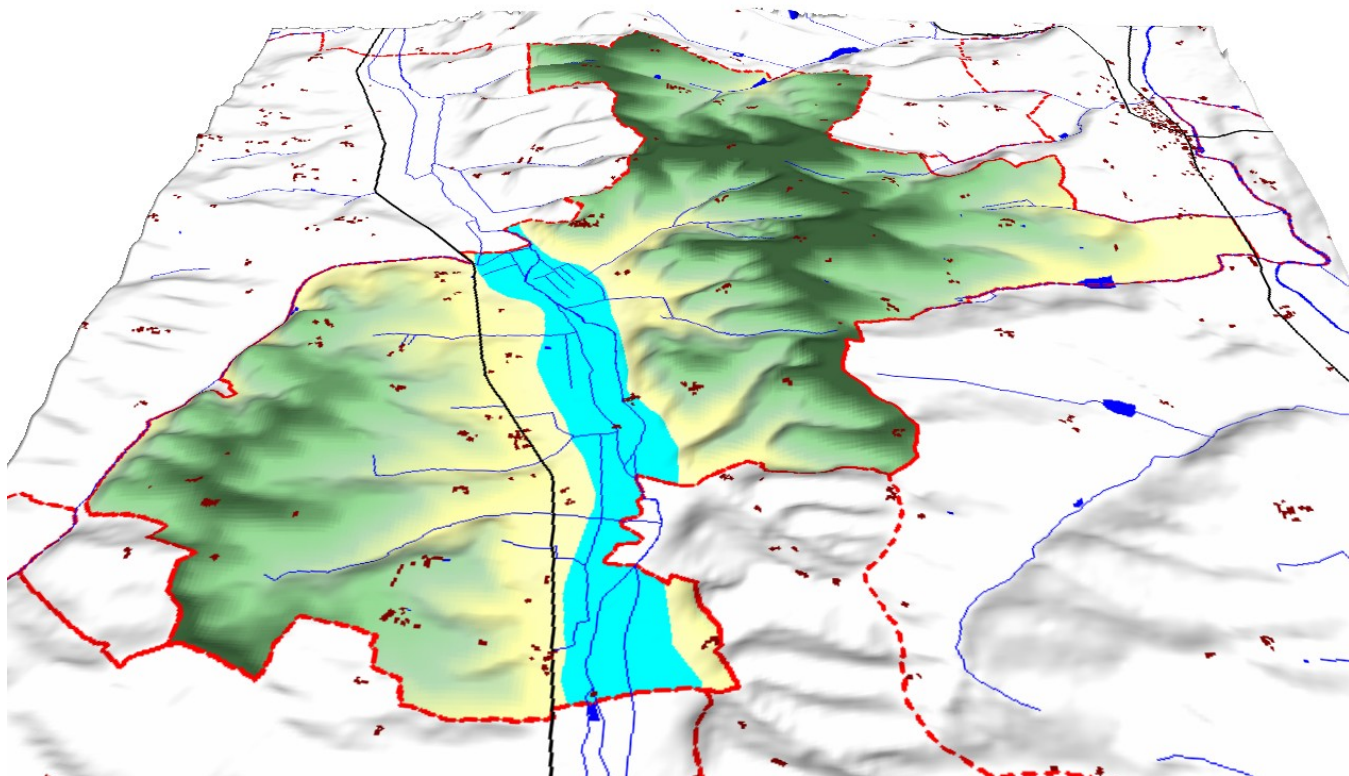
anticipée, et ne pas être mis en place en réponse à des demandes individuelles d'autorisations d'urbanisme. De même, les zones AU seront des zones nouvelles à organiser de manière cohérente en prévoyant les conditions d'aménagement et d'équipement de ces secteurs. Vous aurez aussi la possibilité d'utiliser un droit de préemption. Les services de la Direction Départementale des Territoires, et notamment l'unité Planification, peuvent vous apporter des renseignements sur ces procédures.

- **les paysages:** vous trouverez en pièce n°8-2 des vues en 3 dimensions concernant l'urbanisation actuelle, permettant de donner une première estimation de son impact sur les paysages.
La détermination des zones urbanisables devra prendre en compte cette dimension paysagère, le souci de préserver les activités agricoles, et d'économiser l'utilisation de l'espace.
Les limites physiques existantes sur le territoire peuvent être un guide précieux pour déterminer et justifier les limites de l'urbanisation : ruptures topographiques, boisements, haies, cours d'eau, routes et voies ferrées,
Ces limites physiques peuvent aussi être créées dans le cadre du PLU. Les orientations d'aménagement peuvent ainsi prévoir des haies, des boisements,
D'une manière générale, l'absence de limite claire engage l'avenir.
Une spatialisation du PADD peut, à ce titre, être un bon outil, en affirmant dans le projet de développement une volonté de limitation de l'urbanisation.
- **des zones naturelles** pourront permettre la diversification des activités (gîtes, camping à la ferme, activités liées à l'agriculture,...) sans compromettre l'activité agricole. Elles se caractérisent aussi par leur intérêt paysager d'ensemble et ne pourront donc faire l'objet d'une urbanisation diffuse. La requalification de bâtiments de qualité sera cependant admissible voire souhaitable. En particulier, il sera indispensable de ne pas avoir de constructions qui se découperaient en lignes de crête.

**Éléments relatifs à la
consommation de l'espace**

Bloc diagramme et perspectives





LOGEMENT

- **la mixité sociale:**

Vous trouverez en pièce n°9-1 des informations en matière de logements et de mixité sociale. Cette thématique reste une priorité importante et votre PLU devra mettre en œuvre les moyens relevant de sa compétence permettant de contrôler les programmes de logements. La Loi Engagement National pour le Logement, évoquée précédemment, a institué de nouveaux outils, que je vous recommande d'utiliser. Vous trouverez certains d'entre eux explicités en pièce n°9-2.

Vous devrez aussi prévoir des actions de lutte contre l'habitat indigne.

- **performances énergétiques:** le PLU peut imposer de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (article L123-1-5 14° du Code de l'Urbanisme). En outre, vous avez possibilité par délibération d'autoriser le dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans la limite de 30%, pour les constructions remplissant les critères de performances énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (articles L128-1, R431-18 du Code de l'Urbanisme, R121-21 du Code de la Construction et de l'Habitat).

Données en matière d'habitat

Parc Public :

Le parc locatif social conventionné est constitué d'un seul logement social appartenant à un bailleur privé (logement réhabilité et conventionné suite à des financements de l'ANAH).

Le nombre de résidences principales issu des données INSSE 2009 est de 80. Le ratio de logements sociaux sur le nombre de résidence principales est donc de 1,25 %,

Habitat privé :

Les dernières informations extraites du fichier INSSE EN 2006 permettent de révéler les éléments suivants :

- proportion de résidences principales en 199 : 75 %
- date de construction datant d'avant 1949 : 82 %
- nombre de résidences principales de 4 pièces et plus : 88 %

Existence de ménages, propriétaires occupants de grand logement, vivant dans du logement souvent ancien et vétuste.

Les gens du voyage

Aux termes du schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté par arrêté préfectoral du 18 juin 2004, la commune de Caillavet n'avait pas l'obligation de créer une aire de stationnement pour accueillir des gens du voyage.

Cependant, il est possible que résident sur la commune des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation et dont la situation de logement est problématique : installations sur des terrains inconstructibles, habitat précaire, occupation sans titre du domaine public ou privé, logement vétuste...

Pour ces situations, des solutions peuvent être recherchées en lien avec un organisme HLM par la création de logements sociaux de type PLAI – habitat adapté ou de terrains familiaux, les deux ouvrant droit à des aides de l'Etat (pour des renseignements sur l'aspect financement, contacter la cellule Habitat de la DDT 05.62.61.53.02).

Si cette problématique existe, il est souhaitable de l'intégrer dans la réflexion au titre de l'article L123-2 b et de la réservation d'emplacement.

annexe sur les
**dispositifs permettant de favoriser la mixité sociale dans le cadre
du PLU et des autorisations d'urbanisme:**

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra dans un premier temps définir les objectifs de votre politique d'habitat visant à un meilleur équilibre social en s'appuyant sur un diagnostic territorial précis. Il pourra aussi préciser les territoires d'accueil pour diversifier l'offre de logement et développer le logement social.
- Les règles du PLU peuvent ensuite utiliser les outils suivants permettant de mettre en œuvre ces objectifs:
 - créer des emplacements réservés (au titre de l'article L123-2b du Code de l'Urbanisme) dans les zones U et dans les zones AU, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. Ce type d'emplacement peut permettre de développer une offre de logements sociaux dans les quartiers qui en sont déficitaires. A contrario, il peut réserver des terrains pour des logements intermédiaires dans des quartiers plutôt occupés par des logements sociaux, dans un but de mixité), ou imposer de réaliser des opérations mixtes. Il peut aussi imposer la réalisation d'opérations adaptées à des publics spécifiques, en réponse à des objectifs bien définis (logements pour étudiants, pour des personnes âgées, pour des personnes handicapées,...). Cependant, une fois construits, les conditions d'attribution de ces logements ne sont plus contrôlées.

Concrètement, cet outil peut imposer:

- un programme spécifique (par exemple, foyer, maison de retraite, etc...)
- un programme spécifique de logement (par exemple, X m² de logements sociaux et X m² de logements intermédiaires)
- un minimum de surface de plancher ou de logements consacrés aux logements, sociaux ou non (par exemple, X m² de logements sociaux, et le reste étant libre)

Ces programmes peuvent être cumulés ou mixés avec les possibilités suivantes, mais qui ne constituent pas en elle-mêmes un programme:

- interdire les changements de destination vers des occupations autres que l'habitat
- différencier les contraintes en fonction de la taille du terrain ou de la taille de l'opération
- fixer un pourcentage de logements sociaux (% de SHON) par rapport au total de l'opération destinée à l'habitat
- fixer un pourcentage de logements (sociaux ou non) par rapport à d'autres occupations (commerces, bureaux,...)
- ...

Le propriétaire n'a pas de délai pour réaliser ou faire réaliser le programme défini. Il bénéficie en outre d'un droit de délaissement (mise en demeure d'acquiescer par la collectivité, faute de quoi la servitude n'est plus opposable dans un certain délai).

- délimiter (au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme) les secteurs, dans les zones U ou dans les zones AU, dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements à déterminer, locatifs ou non locatifs, sociaux ou intermédiaires, ... Ainsi, vous pouvez imposer un pourcentage de ces logements sans avoir à fixer un programme précis.

- délimiter (au titre de l'article L123-1-5 15° du Code de l'Urbanisme) les secteurs, dans les zones U ou dans les zones AU, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent dans le PLU. Il s'agit d'éviter la multiplication des petits logements, notamment favorisés par le plafonnement des aides fiscales à l'investissement locatif, et de mieux caler la taille des logements sur les besoins des ménages vivant sur le territoire.

- autoriser (au titre de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme) par secteur le dépassement du volume constructible dans la limite de 50 % tel qu'il résulte du COS ou des autres règles du PLU pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Cette majoration ne peut excéder pour chaque opération le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

- Les opérations de construction de logements sociaux visées au II de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation dite Participation Voirie et Réseaux (PVR). Le manque à gagner est alors aux frais de la commune.

- Le PLU peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

- Le PLU peut définir des servitudes (au titre de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme) au sein des zones U et des zones AU, permettant de geler les possibilités de construction dépassant une certaine taille pendant une période de 5 ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Cette disposition est destinée essentiellement à permettre la requalification de quartiers déjà existants, dont l'étude est en cours, et d'éviter ainsi de compromettre cette requalification.

Le propriétaire bénéficie en outre d'un droit de délaissement (mise en demeure d'acquérir par la collectivité, faute de quoi la servitude n'est plus opposable dans un certain délai).

- Le PLU peut imposer (au titre de l'article L123-1-5 10° du Code de l'Urbanisme) la démolition de bâtiments existants avant toute délivrance de permis de construire. Ceci peut permettre de libérer du foncier sur des terrains occupés par des bâtiments incompatibles avec une zone à vocation d'habitat.

- La délimitation d'un Droit de Préemption Urbain sur les zones U ou AU, voire d'un Droit de Préemption Urbain Renforcé en motivant celui-ci, peut vous permettre d'acquérir des terrains ou bâtiments pour atteindre vos objectifs en matière de politique de logement.

TRANSPORT, DÉPLACEMENTS

- la sécurité routière et les conditions d'accès sur les routes les plus circulées devront être un des éléments de votre réflexion dans le cadre de l'étude du Plan Local d'Urbanisme.
Le conseil général souhaite en particulier que les accès des constructions à usage d'habitation soient interdits ou exceptionnels (accès indirects par l'intermédiaire d'une autre voie avec éventuellement aménagement de carrefour) hors agglomération selon l'importance de la voie, et notamment celles inscrites au schéma directeur routier départemental.
La commune est traversée par la route départementale n°34, inscrite au réseau d'intérêt cantonal, hors schéma directeur.
Les distances de visibilité requises pour satisfaire à la sécurité des mouvements d'entrée et de sortie des accès doivent permettre un temps de réaction de 8 secondes (le temps de réaction d'un côté peut être abaissé à secondes dès lors qu'il demeure au total au moins égal à 16 secondes pour les 2 côtés). En fonction de la vitesse maximale pratiquée par 85 % des usagers, il est donc possible de calculer les distances de visibilité minimales : pour le cas d'une vitesse de 50 km/h, elles demanderaient 111 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès, et pour une vitesse de 90 km/h, il faudra 200 mètres de visibilité de part et d'autre de l'accès.

- Votre attention est aussi attirée sur la sécurité des arrêts de cars scolaires qui doit prendre en compte les notions de visibilité, de stationnement des cars et des véhicules des parents, la circulation piétonne des élèves et la circulation générale. De ce fait, les arrêts en agglomération ou au cœur des villages sont privilégiés, et l'extension ou la création de zones urbanisées peuvent ne pas répondre à ces critères.

- Le Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics doit être approuvé, ainsi que l'échéancier prévu de mises aux normes de la voirie. Il est important que ce dernier soit porté à la connaissance d'un futur acquéreur ou aménageur.