

Direction de la Planification et de l'Urbanisme  
Service de la Réglementation Urbaine



Flourens

# Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2008

**1<sup>ère</sup> Mise En Compatibilité du PLU  
Approuvée par DCM du 18 février 2016**

**1 – Notice explicative justifiant et  
explicitant la mise en compatibilité**



**aua/T**oulouse  
aire urbaine

**toulouse**  
métropole

**Toulouse Métropole**  
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821  
31505 Toulouse Cedex 5  
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01  
[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



## **SOMMAIRE**

---

<b>Partie 1</b>	
<b>Présentation de la procédure .....</b>	<b>5</b>
<b>Partie 2</b>	
<b>Déclaration de projet .....</b>	<b>11</b>
<b>Partie 3</b>	
<b>Mise en compatibilité .....</b>	<b>21</b>



# **PARTIE 1 PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE**

## **1. Rappel des évolutions du document d'urbanisme**

La commune de Flourens est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2008, qui n'a pas fait l'objet d'aucune évolution depuis cette date.

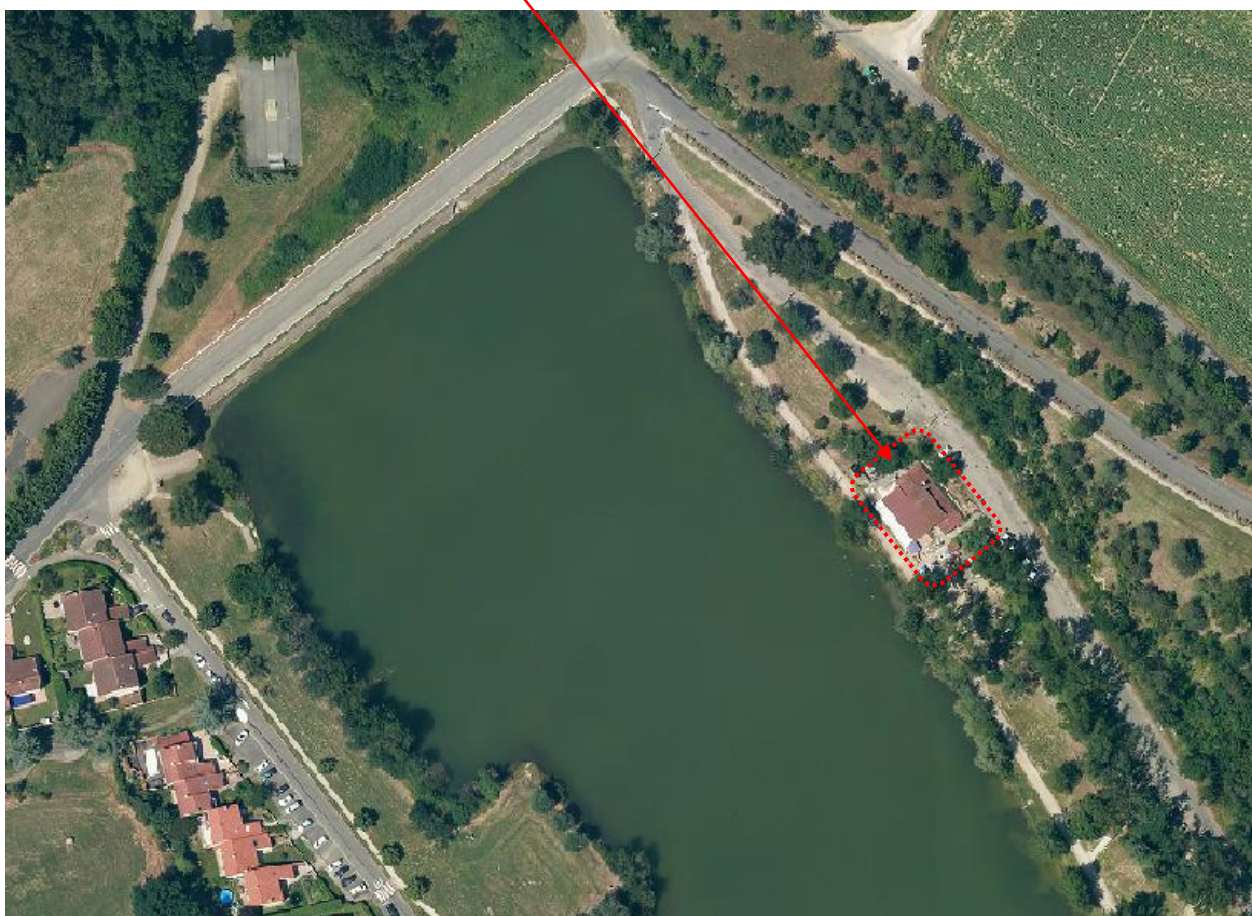
La compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée à Toulouse Métropole en 2011, lorsque la commune a été intégrée à la communauté urbaine, devenue Métropole depuis le 01 janvier 2015.

## 2. Objet de la procédure

Le lac artificiel de Flourens a été créé en 1968, à partir d'un barrage édifié dans une petite vallée très marquée. Il constitue l'un des éléments majeurs et structurants de la commune.

C'est aujourd'hui un lieu de détente, de promenade et de loisirs très prisé par les habitants de la commune mais également par de nombreux visiteurs extérieurs, notamment aux beaux jours.

En 1977, a été construit sur sa berge nord une guinguette qui s'est transformée au fil du temps en restaurant (le Petit Cab). Fermé depuis quelques années, ce bâtiment vient d'être racheté par une société privée qui propose la réhabilitation (démolition et reconstruction) de cet établissement.



Outre l'aspect restauration, ce projet va permettre de développer un certain nombre d'activités de loisirs, renforçant ainsi l'attrait touristique de ce secteur : aires de jeu et structure gonflable pour les enfants, espace poney avec promenade hippique autour du lac et location de canoës. À l'étage du projet sont prévues différentes salles dont certaines seront mises à disposition des associations communales dans le cadre d'un conventionnement avec la municipalité.

Situé en zone N du PLU, qui n'autorise que l'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes, ce projet nécessite une évolution réglementaire du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Flourens.

Compte tenu de l'importance de ce projet pour la Commune, Toulouse Métropole a décidé d'en faire valoir l'intérêt général par une déclaration de projet conformément à l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme (CU) nécessitant la mise en compatibilité du PLU prévue aux articles L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-2 du CU.

Le cadre juridique de la procédure est défini par les articles suivants du code de l'urbanisme :

- L.300-6 :

*« les collectivités territoriales peuvent après enquête publique se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement. Les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2 sont applicables (...).*

*Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 122-15, L. 122-16-1, L. 123-14 et L. 123-14-2, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.*

*(...)*

*Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

- L.123-14 :

*« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.*

*Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.*

*La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »*

- L.123-14-2 :

*« Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.*

*Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint. Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : (...)*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas.*

*Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. (...)*

*Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.*

*A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :*

*1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.*

*La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée : (...)*

*3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. »*

*- R.123-23-2 :*

*Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*a) Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;*

*b) Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à son initiative. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au président de l'organe délibérant ou au maire.*

*L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.*

*La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.*



### 3. Mise en œuvre et calendrier

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est menée par Toulouse Métropole. Elle a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 9 avril 2015.

La notice présente dans un premier temps l'intérêt général du projet et dans un second temps les dispositions du PLU à mettre en compatibilité pour assurer sa mise en œuvre.

Conformément à l'article I.123-14-2 du CU, une réunion d'examen conjoint a été organisée le 20 juillet 2015, avant l'enquête publique, avec les personnes publiques associées suivantes :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,  
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du SMEAT,  
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,  
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du S.M.T.C.,  
Monsieur le Président de Toulouse métropole,  
Madame le Maire de la commune de Flourens  
Messieurs les Présidents des EPCI voisins de Flourens,  
Messieurs les Maires des communes riveraines de Flourens.

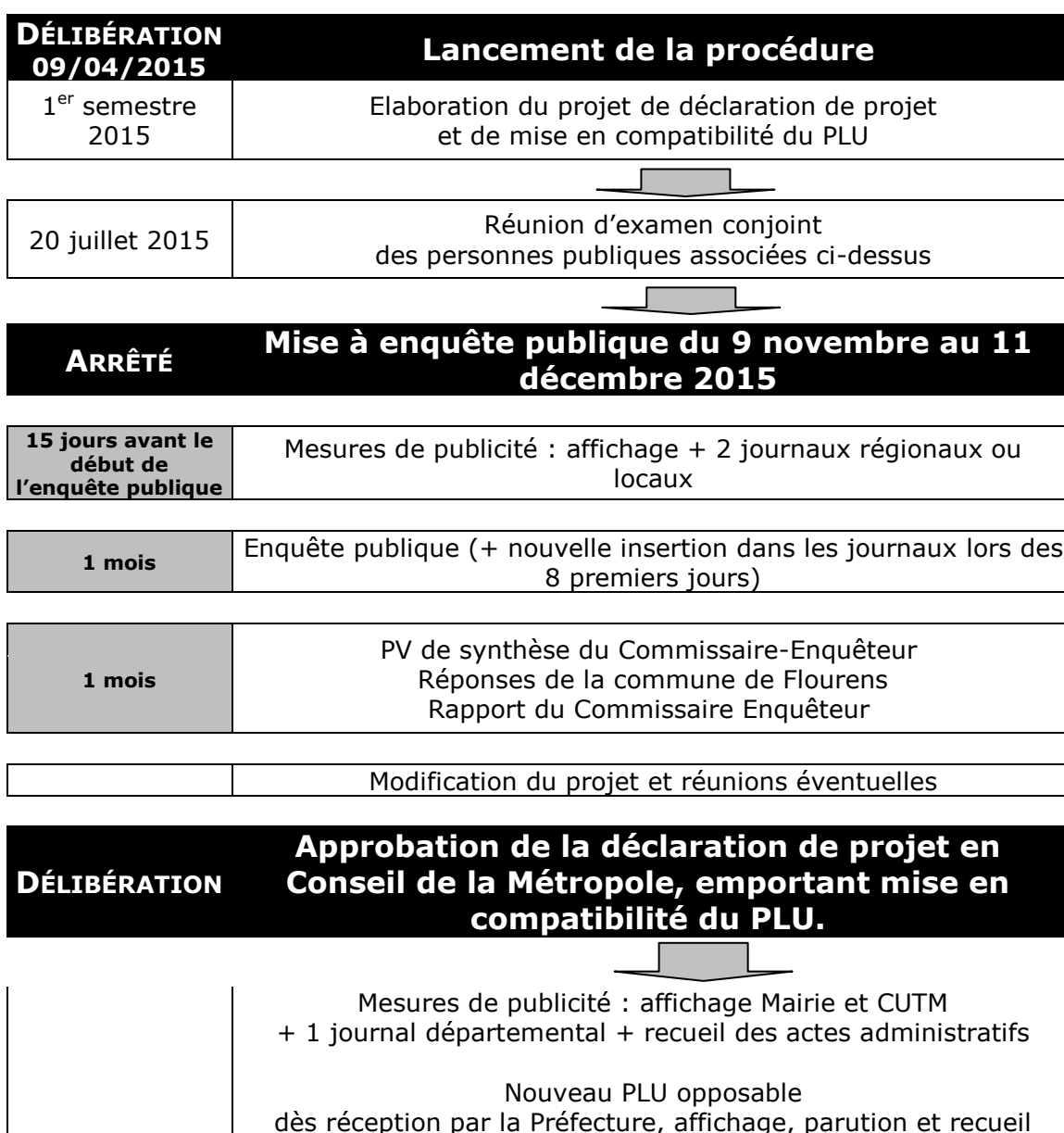
L'ensemble du dossier, y compris le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et les pièces du PLU modifiées, est soumis à enquête publique par arrêté du Président de Toulouse Métropole du 7 octobre 2015. L'enquête publique a lieu du 9 novembre 2015 au 11 décembre 2015.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil de la Métropole se prononcera sur l'intérêt général de l'opération en adoptant la déclaration de projet, qui emportera approbation des nouvelles dispositions du PLU.

## 4. Contenu du dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête comporte les documents suivants :

- Les documents administratifs relatifs à la procédure :
  - o Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
  - o Arrêté de dispense d'une évaluation environnementale
- La présente notice de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU présentant les caractéristiques les plus importantes du projet et les principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu ;
- Les pièces du PLU concernées par la mise en compatibilité :
  - o Les documents réglementaires écrit et graphique
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées et les avis émis par écrit.



# **PARTIE 2**

# **DÉCLARATION DE PROJET**

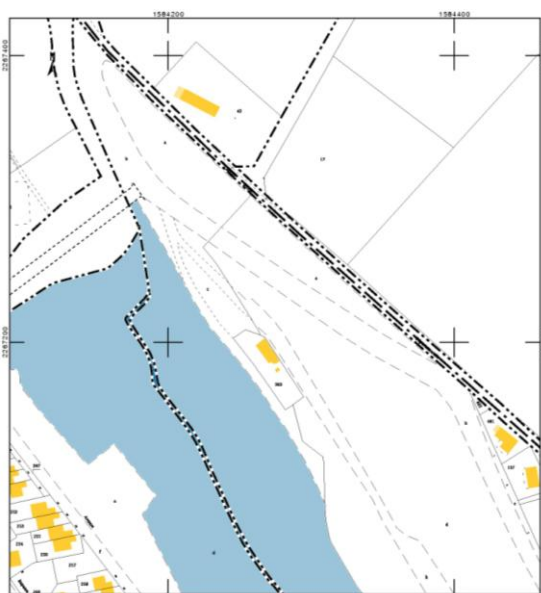
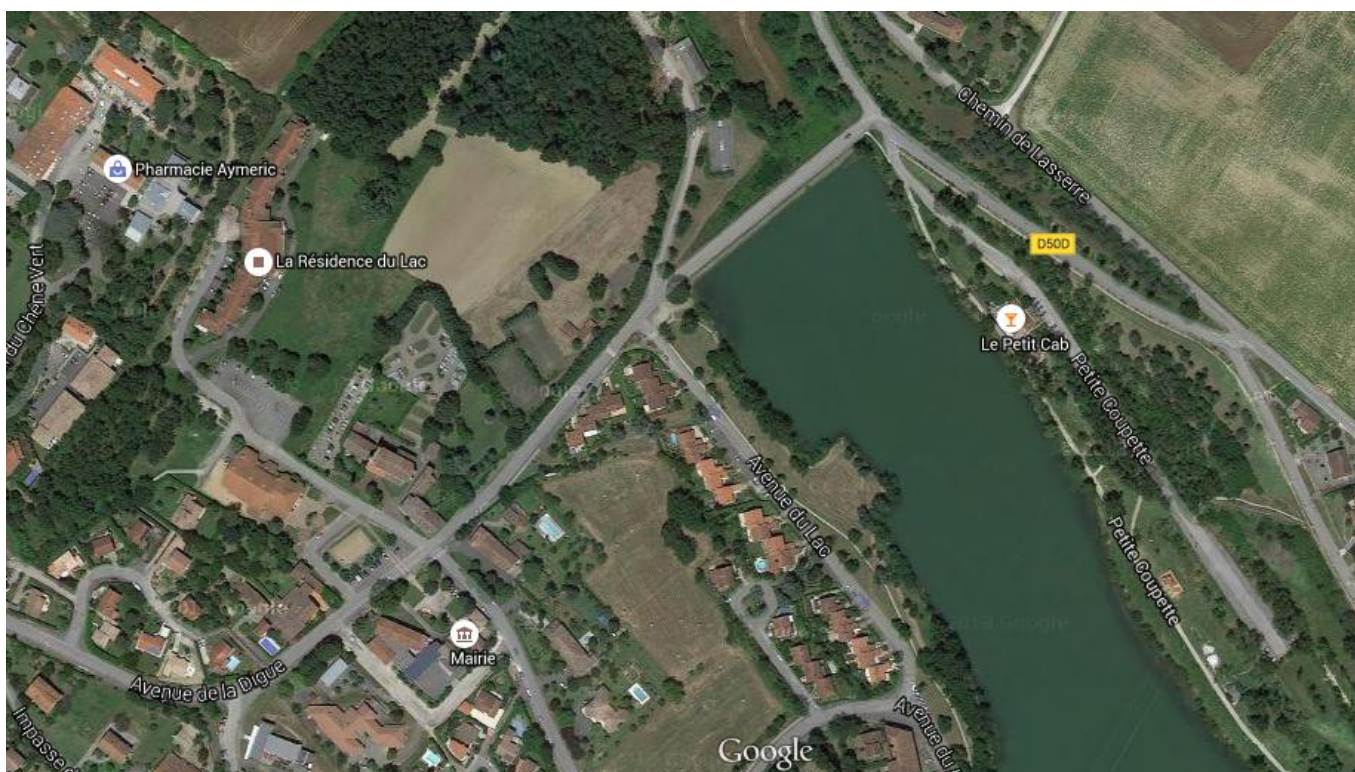
## **Un projet d'intérêt général**

Ce projet de réhabilitation du Petit Cab présente un intérêt général pour plusieurs raisons :

- C'est d'abord un projet d'intérêt économique car il va permettre de créer environ 4 ou 5 emplois à l'année et encore plus en été avec le recrutement de personnel saisonnier.
- C'est également une offre en équipement pour la commune de Flourens et tous ces administrés. En effet, dans le cadre d'un conventionnement entre les propriétaires et la municipalité, le prêt et l'utilisation de salles polyvalentes permettra de répondre à la demande sans cesse croissante des associations communales qui ne disposent actuellement que d'une salle des fêtes et d'un pool house,
- C'est surtout l'opportunité pour la commune de conforter le cadre paysager et bucolique du site en permettant la création d'un bâtiment architecturalement très bien intégré à cet espace naturel.
- C'est enfin un projet qui vise à redonner un attrait touristique et de loisirs à l'espace public de cette zone, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui porte une attention toute particulière au cadre de vie de la commune, notamment en identifiant les berges du lac comme espace fédérateur d'une vie collective.

## 1. Le projet de reconstruction

### Localisation



### Le terrain

Il s'agit d'un terrain de 1 000m<sup>2</sup> situé en bordure Nord-Est du lac de Flourens. Il est actuellement desservi par une voie haute communale en impasse vers le parking du lieu-dit "petite coupette" pour les usagers de ce site naturel exceptionnel et par le cheminement piéton faisant lui-même le tour du lac.

Le terrain présente une déclivité toute relative sur sa longueur le long du lac avec 5 cm de dévers mais est implanté en butée de la voie haute de desserte située à 4,46 m du plateau le caractérisant avec quelques parties plus hautes aux endroits des différents trous du mini-golf.



## État des lieux & Environnement

L'ancienne activité des lieux comprenait entre autre sur sa partie sud-est un mini-golf de plusieurs trous en très mauvais état et aujourd'hui complètement abandonné.

La partie principale accueille quant à elle l'ancien restaurant et bar "Le Petit Cab" fermé depuis l'été 2014. Il occupe actuellement 270 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par un bâtiment de plain-pied. Ce bâtiment de piètre qualité esthétique et constructive est voué à une démolition certaine d'autant qu'il ne répond plus aux nouvelles réglementations diverses actuelles dont celle sur l'accessibilité aujourd'hui complètement inexistante.



Cette activité en bord du lac était accessible par le biais d'un escalier béton lui aussi hors norme reliant cette parcelle à la voie haute communale.

Le terrain est à ce jour abandonné. Le foncier comprend sur sa limite sud-ouest avec le cheminement piéton, 5 peupliers sans grand intérêt sylvestre, ainsi qu'un petit bouleau chétif au milieu du parcours du mini-golf. Les alentours avec le lac de Flourens, son cheminement piéton, ses prairies, sont d'une qualité paysagère incontestable. Le bord du lac est surplombé par la voie de desserte du parking public et, plus haut, par une antenne de la route départementale 50D, antenne viaire du chemin de Lasserre. Ce bord du lac offre une vision au village de Flourens.



À noter que le contexte historique de ce restaurant bar est une réalité pour tous les habitants de cette commune. Plusieurs générations flourensoises ont pu apprécier cet établissement et le lien social s'y rattachant.



## Le projet, l'Architecture du bâtiment

L'enjeu principal de ce projet est sa parfaite intégration à son environnement naturel ainsi qu'une réponse en volume architecturé quasi identique au bâtiment existant voué à la démolition.

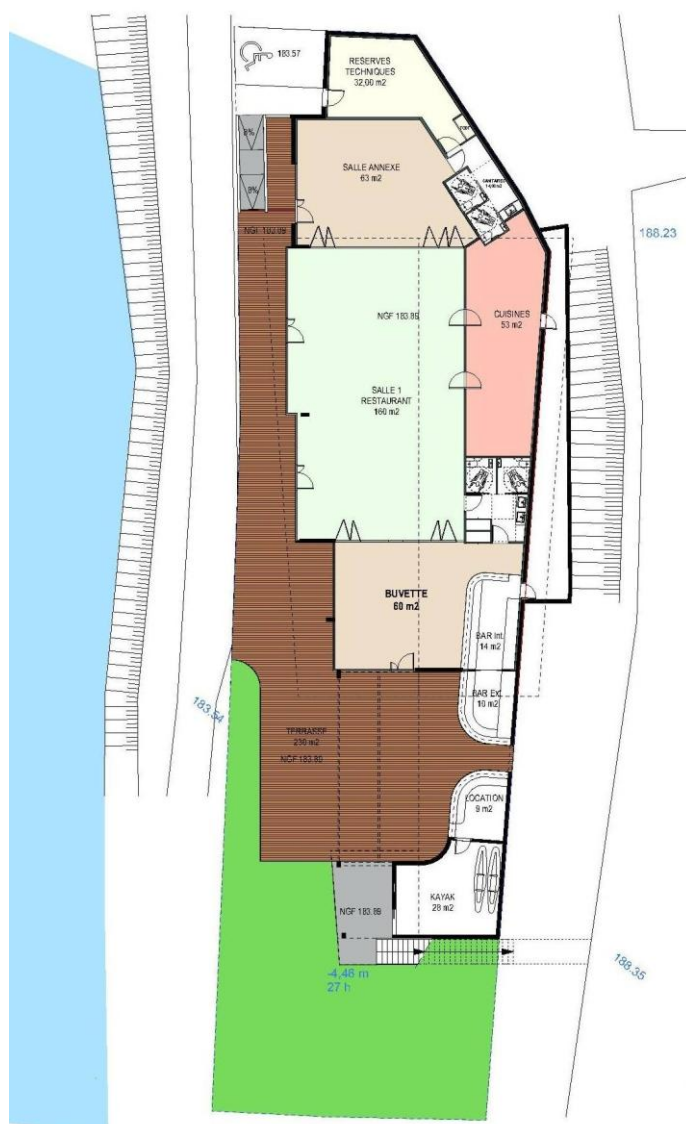
Ainsi le site gagnera en qualité par un bâtiment moderne aux lignes abouties, aux matériaux pérennes et respectueux et aux dimensions modestes mais innovantes.

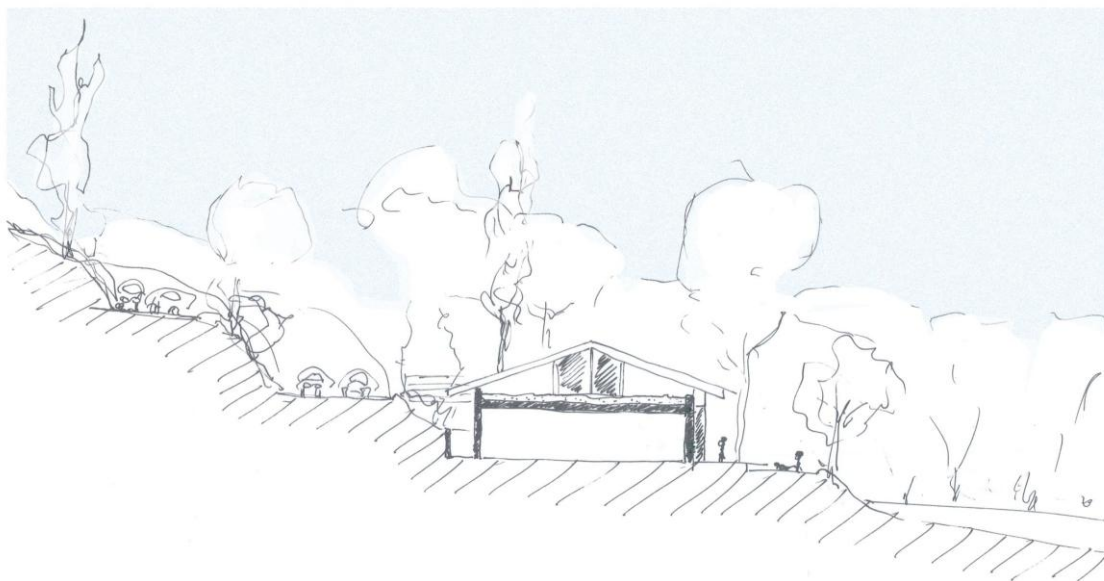
Le projet se compose donc de trois sous-ensembles déclinant les divers usages de cet établissement.

Proche de l'accès du site aux promeneurs, à la fourche entre le cheminement autour du lac et la voie desservant la poche de stationnements publiques surplombant le lac au Nord-Est, sera aménagée une place PMR sur l'assiette foncière du projet. Cette place a le grand avantage de rendre ainsi enfin accessible la totalité du projet aux personnes à mobilité réduite. De celle-ci, par le biais d'une légère rampe d'accès sur le plateau de la terrasse bois desservant la totalité du projet, on accède à la salle polyvalente de plus de 60 m<sup>2</sup>. Volume identifiable de l'extérieur par un traitement en toiture terrasse.

Suivent les deux grandes salles principales fermées du projet avec le restaurant et la buvette pour un total de 220 m2 avec les cuisines en fond. Cet ensemble est coiffé

architecturalement par une belle toiture à deux pentes traitée en complexe végétalisé, au faitage élané formant proue sur un pignon vitré au-dessus du premier volume du bâtiment en toiture terrasse. Cette toiture au faitage incliné participe à l'intégration du projet dans les lignes stratifiées du paysage dans lequel il s'implante. Elle permettra aussi de réduire son impact visuel vu du dessus par la route et traitera du même coup par sa nature propre la rétention des eaux pluviales.





Le troisième ensemble qui se greffe aux volumes architecturaux précédents par une homothétie du toit principal qui ici, plus réduit, vient recouvrir cette espace, comprend le comptoir du bar extérieur permettant une activité autonome puis celui de la location de matériel en rapport avec les activités ludiques autour de la plage et enfin d'un local de rangement pour les divers matériels avec un auvent permettant de se protéger d'une intempestive raison météo.

Ainsi placé, au bas du nouvel escalier faisant le lien entre ce nouvel établissement et le parking haut, cet auvent permettra aux arrivants de profiter de la perspective de cette architecture originale tout en attendant les retardataires, juste avant de s'engager soit vers le bar soit vers le restaurant. Cet escalier, véritable entrée ou descente vers le projet, sera agrémenté d'un ensemble paysager, ce jardin d'accompagnement paysager de plus de 200 m<sup>2</sup> sera l'occasion de réintroduire des essences propres aux pourtours de ce genre d'espace naturel humide et de créer un espace de transition esthétique entre la promenade piéton et la terrasse du projet. Ce jardin aura une position stratégique :

- Il sera un espace obligatoirement traversé par la clientèle du restaurant ou les promeneurs arrivant du parking supérieur.
- Il sera aussi directement visible au sud-est par les piétons qui chemineront le long du lac. Il doit donc être une vitrine du nouveau restaurant, magnifier le futur bâtiment, donner l'envie aux promeneurs de s'arrêter pour profiter d'une pause à l'ombre des frondaisons. Le jardin doit être en harmonie avec le style épuré et discret du futur restaurant. Il doit également s'insérer dans son environnement, en assumant paradoxalement une forte identité.

L'idée est de créer un jardin de berge luxuriant, associant des plantes de ripisylve comme l'alisier, la viorne ou le sureau à des végétaux plus exotiques, évocateurs de milieux aquatiques mais pourtant parfaitement adaptés à la sécheresse relative de cette zone, comme l'acanthé ou l'euphorbe.

Les plantes choisies seront autonomes, capables de se développer sans arrosage artificiel. L'escalier suspendu, permettant l'accès au parking supérieur, sera le support d'une végétation grimpante abondante.

Au cœur de cette épaisse végétation, le jardin accueillera quelques tables invitant à l'arrêt et à la contemplation du lac.

Dans sa globalité, cette architecture va bien évidemment s'ouvrir vers la meilleure vue qu'offre cet emplacement d'exception. Elle sera donc rythmée sur sa façade sud-est de larges baies vitrées toute hauteur. Outre la vue sur le lac, ces ensembles vitrés permettront de profiter de l'indispensable apport solaire gratuit pour la conception intelligente de l'enveloppe de ce bâti.



Ces mêmes ensembles pourront s'ouvrir sur la longue terrasse en bois accompagnant cette façade sur le lac et ainsi permettre de dilater de façon instantanée les surfaces du restaurant, du bar ou de la salle annexe. L'intérieur pouvant ainsi se répandre au plus près du lac quand le temps offre sa douceur.

Un projet d'exception pour ce site d'exception en parfaite harmonie avec le cadre naturel des lieux. Ce souci de limitation et d'intégration du projet dans cet environnement naturel, est complété dans la logique de développement durable, par une conception du bâti durable et notamment :

- l'enveloppe du bâti, son isolation, son système de chauffage et son étanchéité respecteront la réglementation thermique en vigueur (à minima la norme RT 2012),
- les ensembles menuisés en aluminium à rupture de pont thermique, double vitrage à isolation thermique renforcée, faible émission et gaz argon,
- la toiture végétalisée de type «Verdura» de chez Eternit : système de végétalisation en pente des couvertures par des bacs pré-cultivés à réserve d'eau (donc rétention ponctuelle des eaux pluviales et pérennité des plantations),
- le système de chauffage efficient en adéquation avec l'étude thermique calculée et optimisée par un bureau d'étude expérimenté,
- le parement en façade avec de la brique en terre cuite régionale du Savrès (Empeaux) et une vêtture bois autoclave sans entretien.





## Le projet et son impact sur l'environnement

### *Au regard de la zone agricole :*

Bien que l'unité foncière support du projet soit en zone N du PLU cette parcelle est identifiée en en tâche urbaine au SCoT et n'impacte pas la zone à vocation agricole.

### *Au regard de la biodiversité, milieux naturels continuités écologiques :*

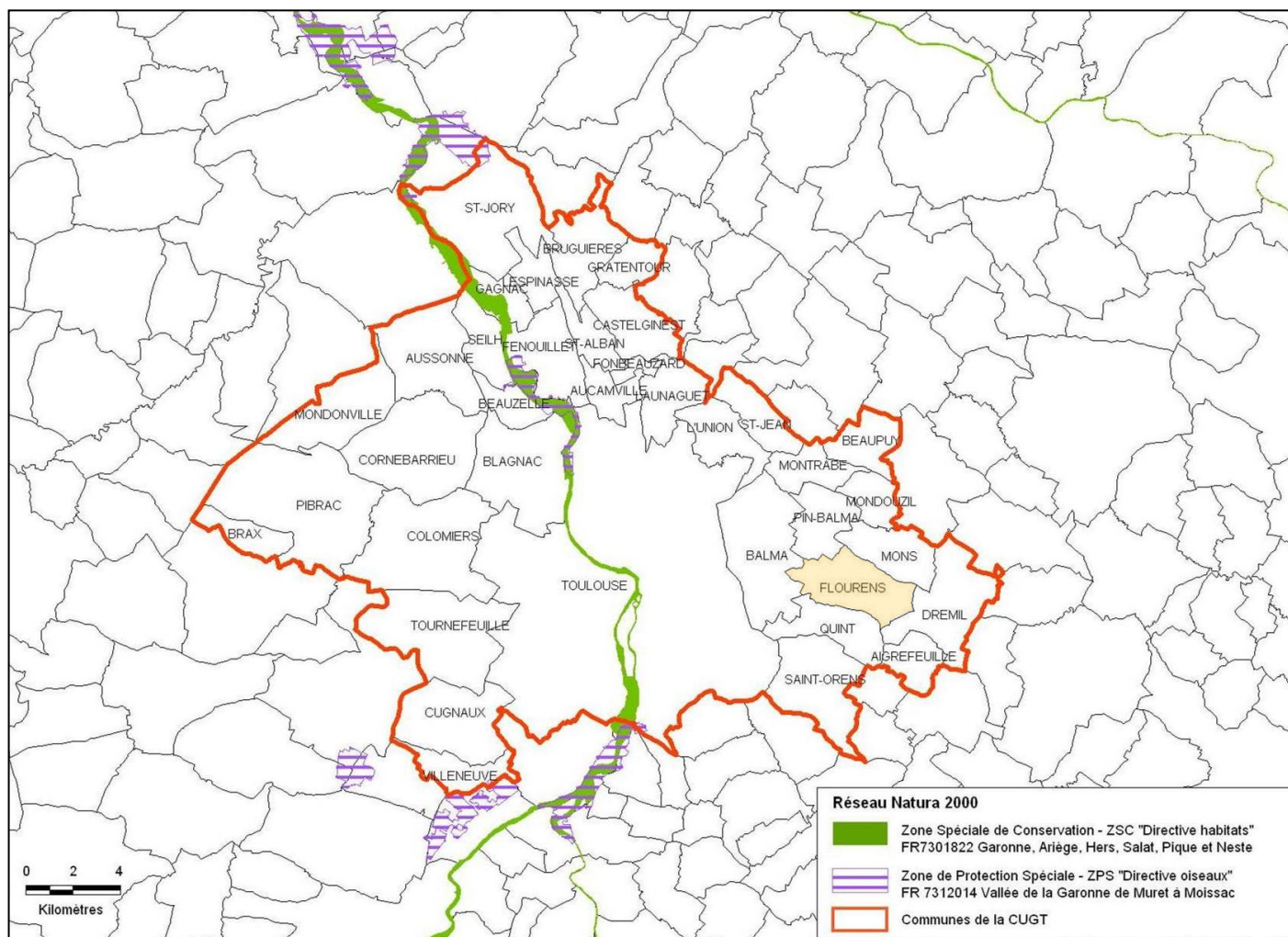
#### Biodiversité et milieu naturel



Aucune incidence négative n'est envisagée sur l'environnement et la santé humaine dans le cadre de cette reconstruction.

## Situation du projet au regard de la zone Natura 2000

La commune de Flourens ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, deux sites de protection se situent dans l'agglomération toulousaine, le long de la Garonne.



## **Au regard de la consommation énergétique et changement climatique :**

Le volet qualité environnementale

L'objectif est de réaliser un projet en adoptant une conception bioclimatique afin de :

- Favoriser un rendement énergétique optimal du bâtiment,
- Diminuer les coûts d'exploitation du bâtiment,
- Favoriser le confort des utilisateurs.

La conception de ce bâtiment dépasse la réglementation thermique 2012 applicable à ce jour, avec un objectif de se rapprocher d'une conception architecturale bioclimatique.

Le but étant de réduire l'empreinte énergétique du projet, tout en travaillant sur une simplification d'utilisation et de maintenance.

### **PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT CLIMATIQUE**

L'implantation du bâtiment est travaillée sur les principes du bioclimatisme avec :

- une volumétrie compacte,
- une bonne exposition, avec ouvertures importantes au SUD, SUD-OUEST et absentes au NORD,
- une optimisation des apports d'énergies du soleil
- une protection des vents dominants

### **SOLUTIONS TECHNIQUES**

La réalisation d'un bâtiment à faibles besoins énergétiques commence par une enveloppe performante et offrant une très bonne étanchéité à l'air. Un travail particulier, axé sur l'optimisation de l'enveloppe du bâtiment, sera réalisé.

L'enveloppe thermique du bâtiment sera traitée avec des matériaux performants et écologiques afin de réduire au maximum les pertes énergétiques.

Les murs seront composés de deux couches de laine de bois pour atteindre une résistance thermique élevée.

Les toitures avec 24 cm de laine de bois ( $R = 6.30\text{m}^2\text{K/W}$ ) et complété de terre végétale. Les menuiseries seront très performantes.

L'inertie, très importante dans un bâtiment comme celui-ci, permettra de s'opposer aux variations brutales de température. Elle favorise ainsi un confort homogène et durable dans l'ensemble du bâtiment. La masse des planchers, des refends intérieurs, de la terre végétale sur les toitures apportera l'inertie cette inertie.

Pour les apports solaires, seront utilisés les phénomènes de transfert de l'énergie afin d'obtenir des gains de chaleur à travers l'enveloppe du bâtiment. Aussi la masse thermique des matériaux permettra de stocker les apports solaires afin de chauffer les pièces avec un décalage dans le temps en hiver. Les mêmes masses thermiques protégées du soleil peuvent tempérer l'ambiance et empêcher le réchauffement de l'air intérieur l'été.

L'éclairage naturel est un point important sur ce type de projet, et doit permettre de minimiser les consommations induites par de l'éclairage artificiel. Pour y satisfaire, une façade sud largement vitrée sera travaillée, tandis que les autres façades seront rationalisées au maximum. Pour compléter cet éclairage naturel, il sera proposé la mise en œuvre de « sun tunnel » permettant de bénéficier de 6500 lumens maximum par ouvrage pour les parties arrière du projet, celles calées contre la topographie accidentée du foncier.



Concernant la qualité d'air intérieur : la ventilation étant un poste de consommation très important, un système double flux avec échangeur haute efficacité, couplé à un puits canadien sera installé. Cette solution permettra en hiver de récupérer des calories dans le sol et à l'inverse (en été) de rafraîchir naturellement les différents volumes des bâtiments.

Pour la ventilation naturelle, des ouvertures sécurisées en partie haute comportant des registres motorisés actionnant l'ouverture ou la fermeture permettront la désurchauffe du bâtiment.

La mise en œuvre d'une pompe à chaleur, couplée aux centrales de traitement d'air pour la production de chaud et de froid nécessaires au bâtiment, sera une solution permettant de produire 4 fois plus de Kwh thermiques que les besoins électriques de la machine (COP = 4).

Solaire hybride :

Pour les besoins d'eau chaude sanitaire (cuisine notamment) une solution de production de type solaire thermique permettant de couvrir environ 50% des besoins. Avec la technologie hybride, ces mêmes capteurs permettent de produire de l'électricité et de compenser les 50% restant. Cette solution permet de réaliser l'intégralité de l'eau chaude naturellement et sans consommation.

### ***Au regard de la ressource en eau :***

**Eaux pluviales :** Les eaux de ruissellement, seront collectées. Deux options sont à envisager ;

Le règlement d'assainissement pluvial autorise le rejet dans le réseau, d'un débit de fuite maximal correspondant au débit généré par un coefficient d'imperméabilisation de 20% de l'unité foncière.

Dans le cadre d'un rejet direct dans le milieu naturel il doit faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau, soumis pour validation à la DDT.

**Assainissement :** Le réseau d'assainissement dessert aujourd'hui cette construction qui y sera raccordée.

### ***Au regard des nuisances***

Cet établissement s'inscrit dans l'environnement de cet espace récréatif et de loisirs. Sa fréquentation future doit permettre d'en renforcer le caractère, sans provoquer de nuisances supplémentaires compte tenu d'un aménagement limité en capacité de maîtriser tout afflux.

### ***Au regard de la sécurité et des risques***

La Plan de Prévention des Risques Sécheresse (PPRS) sera appliqué

Il est à noter que cette construction, compte tenu de sa destination ouverte au public, fera l'objet d'une consultation sécurité et accessibilité.

# **PARTIE 3**

## **MISE EN COMPATIBILITÉ**

### **1. Rappel de la procédure**

La mise en compatibilité du PLU de Toulouse métropole - Commune de Flourens porte sur la prise en compte d'un projet de réhabilitation (démolition et reconstruction) du restaurant Le Petit Cab. Initié par la municipalité, ce projet vise à répondre aux besoins de la population sur ce secteur en s'insérant au mieux dans l'environnement de la commune.

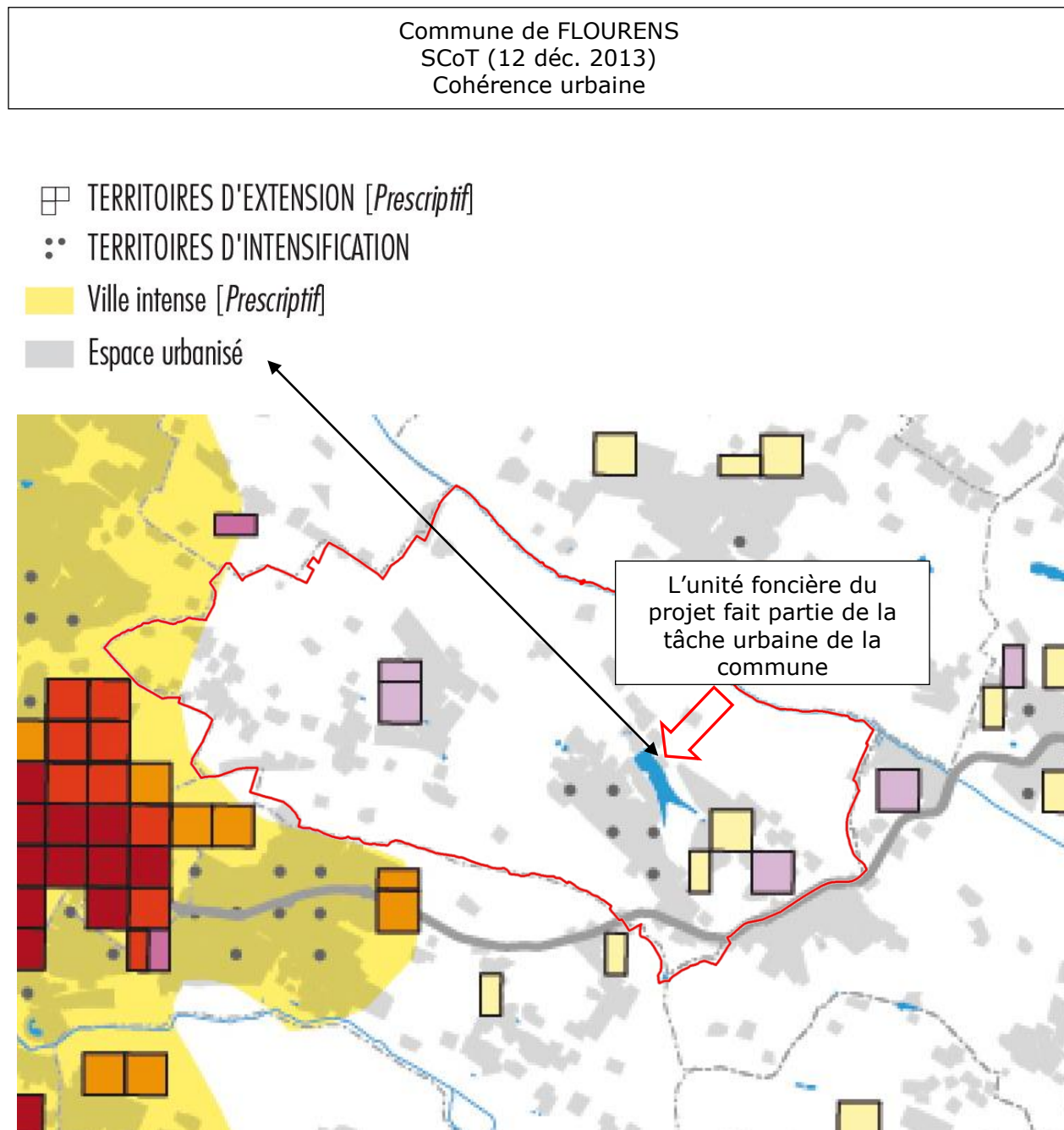
Le projet fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet afin de faire reconnaître son intérêt général et la nécessité, pour la collectivité, de mettre en compatibilité les dispositions du PLU qui ne permettent pas actuellement sa mise en œuvre conformément aux dispositions des articles L.123-14 et L.123-14-2 du CU.

Il convient d'examiner les dispositions actuelles du PLU qui empêchent la réalisation de cette reconstruction et de proposer des modifications qui permettront sa mise en œuvre tout en respectant l'équilibre général du PADD, la cohérence interne des documents d'urbanisme et leur compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Outre la présente notice, les pièces modifiées du PLU, les documents écrit et graphique du règlement seront annexées au dossier soumis à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique portant sur la déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU, une délibération du Conseil de la Métropole se prononcera sur l'intérêt général de cette reconstruction en adoptant la déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du PLU.

## 2. La compatibilité de la reconstruction au regard du SCoT

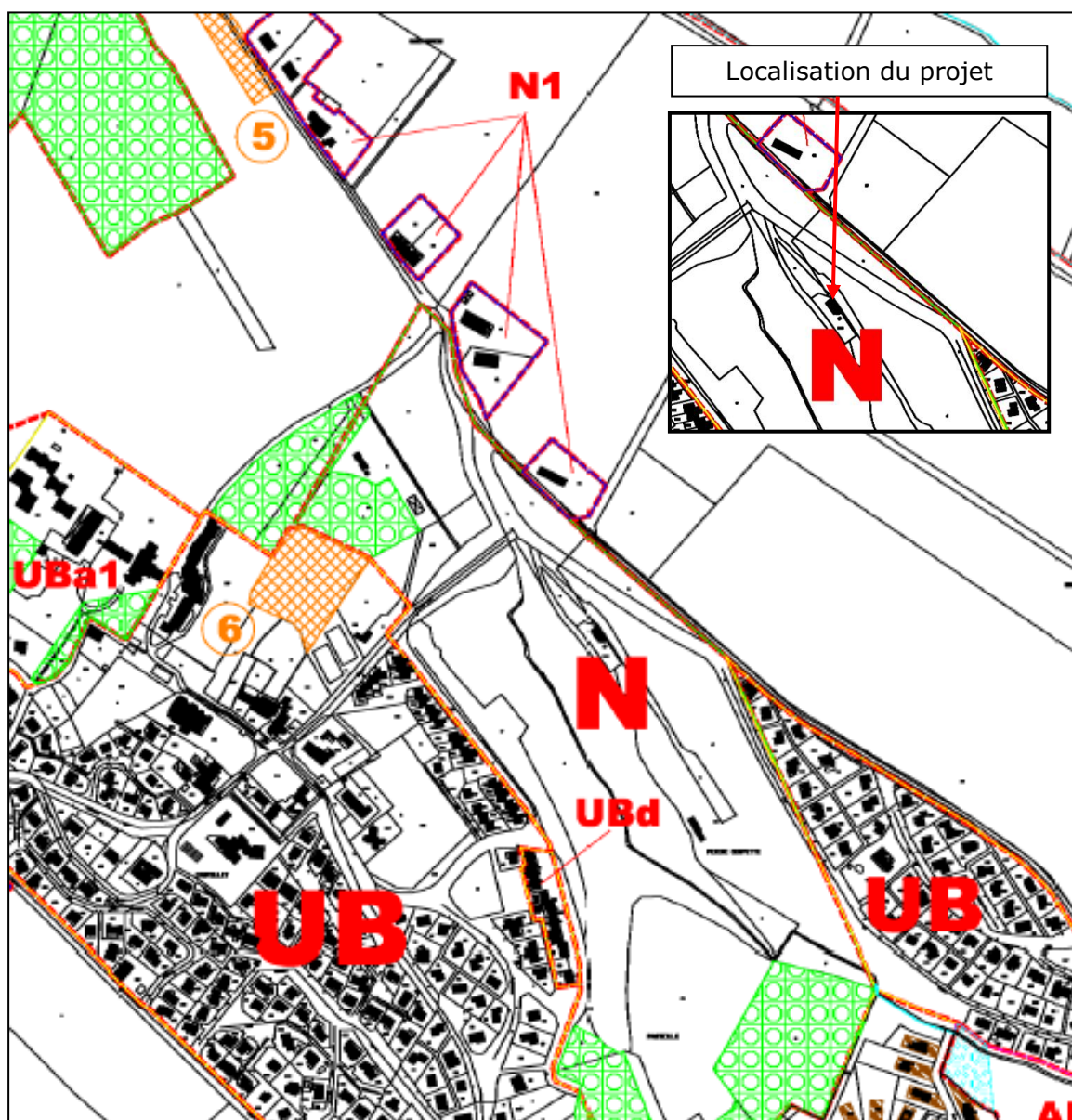


### 3. Le projet dans le PLU

Le projet se situe actuellement dans la zone **N** du PLU. Cette zone naturelle permet, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions liées aux activités nautiques (buvette, location de matériel nautique...).

Toutefois, les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec le projet car elles n'autorisent pas la reconstruction.

Dispositions actuelles du règlement graphique

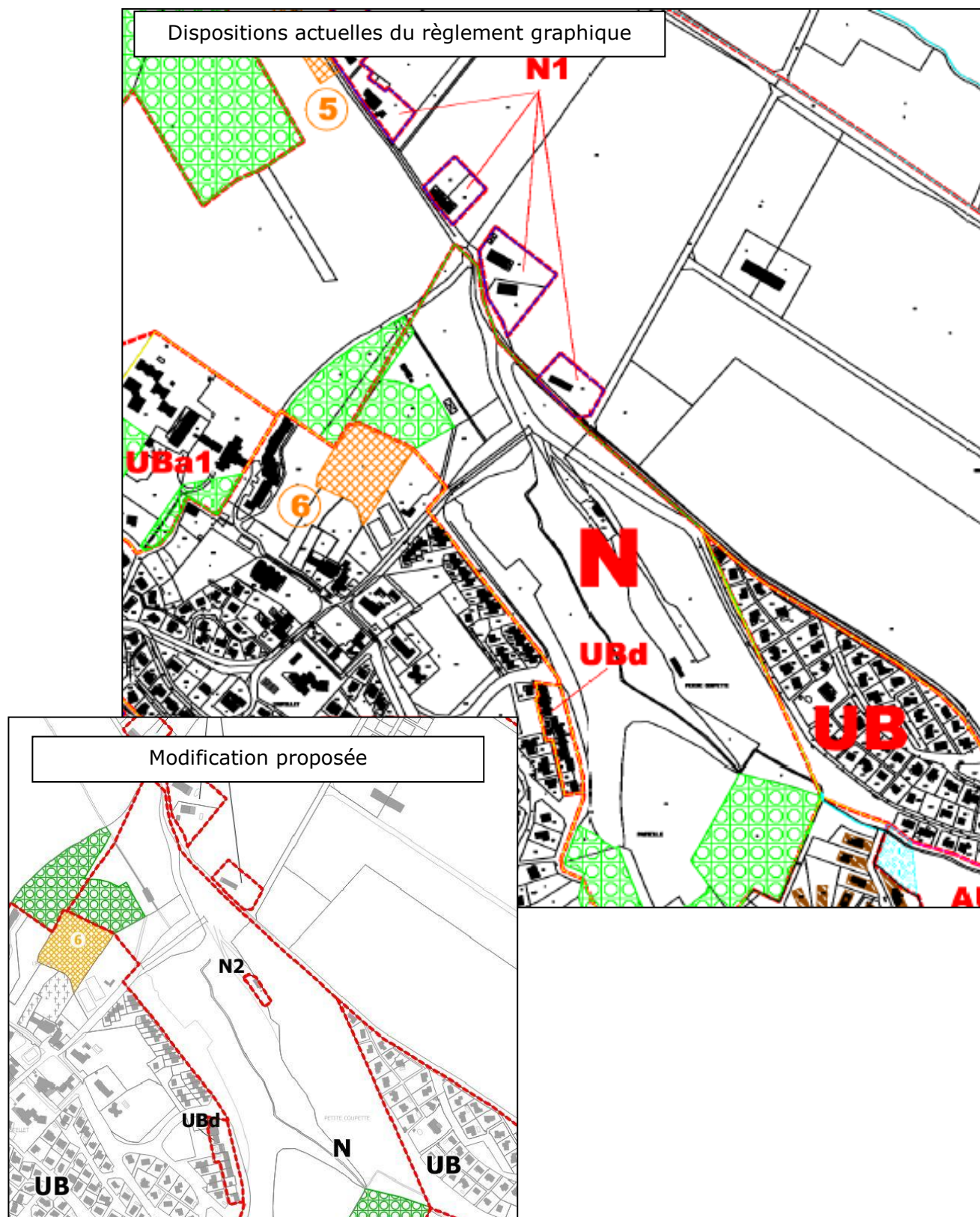




## Les dispositions réglementaires à faire évoluer

### → Au niveau du règlement graphique

Il est proposé de créer dans la zone N, un sous-secteur N2 destinée à recevoir ce projet d'intérêt collectif.





## → Au niveau du règlement écrit

Il est proposé de modifier différentes règles de la zone N en y intégrant les spécificités du nouveau secteur N2

### Modifications proposées portées en rouge

#### Zone N

##### Caractéristiques de la zone

La zone N correspond aux espaces boisés de la commune, au Lac de Flourens et à ses abords relativement boisés; c'est une zone de repos, de détente et de loisirs.

La zone N1 correspond aux parcelles d'habitat diffus situées sur le territoire communal.

Quelques zones N1 sont situées à proximité de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (loi Bruit du 31 décembre 1992), ce qui implique des précautions pour certaines constructions (voir annexes du PLU).

**La zone N2 destinée à la construction d'un bâtiment de restauration à usage commercial, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction.**

L'ensemble de la zone est concernée par l'application du PPR sécheresse.

#### N - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières visées à l'article N - 2.

#### N - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

##### **Dans la zone N :**

- Les constructions liées aux activités nautiques (buvette, location de matériel nautique...).
- Les constructions liées à usage sportif ou de loisirs.
- L'extension des constructions et installations liées au fonctionnement de la station d'épuration.

##### **Dans la zone N1 :**

1. L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sans changement d'affectation.
2. La création d'annexes aux habitations à condition qu'elles soient situées sur la même unité foncière que la construction principale.
3. Le changement de destination uniquement pour de l'habitat, à condition que les bâtiments présentent un intérêt architectural ou patrimonial et qu'ils soient repérés sur les pièces graphiques du règlement 4.2. par une astérisque (\*).

- En bordure de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les extensions autorisées doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et les secteurs concernés par le bruit figurent sur le plan de zonage et en annexe du P.L.U. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

**Dans la zone N2 :**

La construction d'un bâtiment de restauration à usage commercial, dans le cadre d'une opération de démolition-reconstruction.

**De plus, dans toutes les zones,** les constructions devront respecter les prescriptions édictées dans le règlement du P.P.R. Sécheresse annexé au dossier de PLU.

## **N - ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique.  
Toute création d'accès direct individuel est interdite sur la RN126.

### **2. Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages et aux opérations qu'elles desservent.

## **N - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2. Assainissement**

#### 2.1. Eaux usées

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

En l'absence de réseau public, un assainissement individuel est admis et doit présenter les caractéristiques préconisées dans le Schéma Communal d'Assainissement annexé au PLU. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### 2.2. Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser, à sa charge, et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## **N - ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

En N1, les terrains devront avoir les caractéristiques nécessaires à la réalisation de systèmes d'assainissement individuel conformément aux recommandations de la Carte d'Aptitude des Sols annexée au PLU.

## **N - ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N2 :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0 ou 1 mètre du domaine public.

Le surplomb du domaine public peut être autorisé dans la limite de 2 mètres.

## **N - ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Toute construction devra être implantée, à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Non réglementé pour les piscines non couvertes et les locaux techniques enterrés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **N - ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut pas excéder 6 mètres sous sablière.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur N2, la hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 6 mètres sous sablière.

## **N - ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

### ***De plus, dans la zone N1 :***

- Les clôtures ne doivent pas excéder 1,50 mètre de hauteur totale sur les voies et emprises publiques.
- Les clôtures ne doivent pas excéder 1,80 mètre de hauteur totale sur les limites séparatives.

## **N - ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur N2.

## **N - ARTICLE 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS- ESPACES LIBRES-PLANTATIONS**

### **1. Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L.113-1 et art. L.113-2).

### **2. Espaces libres et plantations**

2.1. Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

2.2. Les aires de stationnement publiques ou privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **N - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

Domaine de la Planification et de la Programmation  
Service de la Réglementation Urbaine



Flourens

# Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 31 janvier 2008

1<sup>ère</sup> Mise En Compatibilité du PLU approuvée par DCM du 18 février 2016

Mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole le 01 août 2016

## 1<sup>ère</sup> modification du PLU

Approuvée par DCM du 29/06/2017

### 1 - Rapport de présentation

- Notice explicative



Toulouse Métropole  
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821  
31505 Toulouse Cedex 5  
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01  
[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



# S O M M A I R E

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>05</b>
<b>1 - RAPPEL .....</b>	<b>05</b>
<b>2 – LE CADRE LÉGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>06</b>
<b>3 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES.....</b>	<b>08</b>
<b>4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>37</b>





## **INTRODUCTION**

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse ; devenue communauté urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008 ; est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. En 2012, la communauté urbaine du Grand Toulouse devient communauté urbaine Toulouse Métropole.

Dorénavant, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres de Toulouse Métropole.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme, commune de FLOURENS.

## **1 - RAPPEL**

La commune de FLOURENS est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 31 janvier 2008.

Ce document a fait l'objet :

- D'une mise en compatibilité approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole en date du 18 février 2016,
- D'une mise à jour du PPRI par arrêté en date du 01 août 2016.

## 2 - LE CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE

### → Champ d'application de la procédure de modification

En application de l'article L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont **notamment** pour effet :

- ✓ De majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- ✓ De diminuer les possibilités de construire ;
- ✓ De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche (relève d'un autre type de procédure) de :

- ✗ Modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- ✗ Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- ✗ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- ✗ Comporter de graves risques de nuisances.

### → Déroulement de la procédure

#### **L'enquête Publique :**

La présente modification a été engagée par Délibération du Conseil de la Métropole en date du 30 juin 2016 et mise en œuvre par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 06 décembre 2016. Elle est soumise à Enquête Publique par Arrêté de Toulouse Métropole du 25 janvier 2017.

Monsieur BOUDIN a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire cette enquête, qui se déroulera du 22 février 2017 au 24 mars 2017 inclus.

#### **Notification du dossier aux personnes publiques associées**

Le dossier du PLU conformément à l'article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,  
Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie / Pyrénées-Méditerranée,  
Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président du SMEAT,  
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,  
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,  
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,  
Madame la Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat de Midi-Pyrénées,  
Monsieur le Président du S.M.T.C.,  
Madame le Maire de Colomiers ainsi qu'aux maires des communes limitrophes.

---

<sup>1</sup> « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

## **Contenu du dossier :**

Le dossier devra contenir :

- Une notice de présentation des changements envisagés ;
- Un extrait des pièces réglementaires (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées ;
- Les pièces administratives relatives à la procédure ;
- Les avis des personnes publiques associées.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

## **A noter**

Les ajustements apportés au contenu du règlement écrit sont de deux ordres :

- les ajouts d'information apportés au contenu du règlement écrit sont signifiés par : **ajout en rouge**
- les suppressions d'information retirées du contenu du règlement écrit en vigueur sont signifiées : **~~suppression~~ (rouge barré)**

### 3 - LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

Depuis la date d'approbation du PLU, la commune a enregistré plusieurs évolutions dans son développement qui nécessitent de revenir sur ce document.

Pour y répondre la modification porte sur 3 domaines :

- Maîtriser l'extension urbaine
- Accompagner le développement urbain
- Modifier le règlement écrit et les emplacements réservés

	N°	Désignation	page
Maîtriser l'extension urbaine	1	Identification en centre-bourg d'un secteur de projet et mise en place d'une orientation d'aménagement.	11
Accompagner le développement urbain	2	Suppression en zone UBc des polygones d'implantation	23
Diverses actualisations et mises à jour	3	Diverses modifications portant actualisation du règlement écrit et graphique	29
	4	Mise à jour des Emplacements Réservés	30
	5	Mise à jour des annexes : Annexe bruit des infra	36

# Maitriser l'extension urbaine

1	Identification en centre-bourg d'un secteur de projet et mise en place d'une orientation d'aménagement.
---	---





🔑 **Objectif de la modification**

Mise en place d'une orientation d'aménagement sur le secteur centre porteur d'un fort potentiel d'urbanisation.

Une emprise foncière non bâtie, d'une superficie de l'ordre de 1,5 hectare est disponible en centre bourg.



Compte tenu des dernières évolutions législatives liées à l'application de la loi ALUR ; la disparition du COS notamment ; il apparaît nécessaire de préserver ce secteur d'un développement incontrôlé et anarchique.

La commune souhaite donc encadrer règlementairement ce secteur stratégique et réaliser une orientation d'aménagement permettant de définir les axes principaux du projet.

Les grands principes d'aménagement souhaités :

- une voirie de maillage,
- un habitat pavillonnaire avec de petit jardinets dans le respect de la typologie existante sur ce secteur,
- des cheminements piétons (existants et à créer),
- une attention particulière devra être portée sur les vis à vis sur le bas du terrain (côté lac) : prévoir un écran végétal de « protection » sur les habitations situées en contrebas.

Pour cela la commune souhaite mettre en place une réflexion d'ensemble sur l'aménagement et la constructibilité de ce foncier.

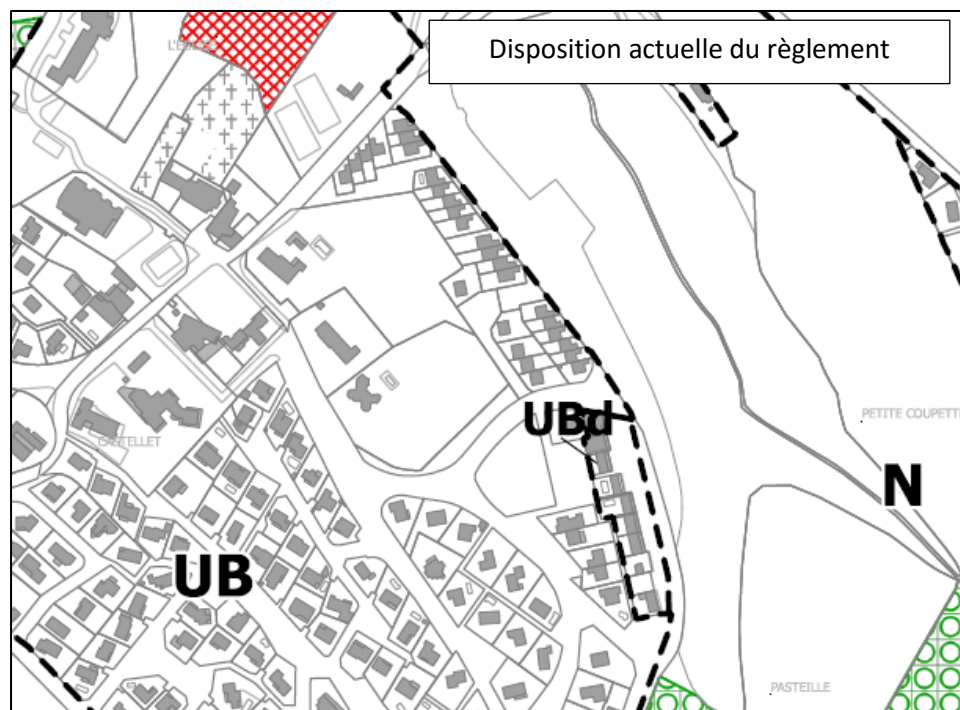
## Les principales règles actuelles de la zone UB

Article		
5	Caractéristiques des terrains	Non règlementée
6	Distances aux voies et emprise publiques	À l'alignement ou à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques
7	Distance aux limites séparatives	H/2 et 3 mètres minimum ou en limite séparative <del>En UBc à l'intérieur du polygone d'implantation</del> ← Voir point 2 de la modification
8	Distance entre deux constructions	H/2 et 4 mètres minimum
9	Emprise au sol	Non règlementée
10	Hauteur	6 mètres En UBc : 7 mètres
12	Stationnement	UB et UBc : 2 places par lot ou logement ; 1 place à l'intérieur de la parcelle et 1 place à l'extérieur (-40 mètres) UBa et UBb : 1 place par lot ou logement ; 1 place à l'intérieur UBd : non règlementé
13	Espaces verts	Espace collectif proportionné à l'importance de l'opération
14	COS	0,5 ; depuis la loi ALUR Non règlementée

L'analyse de ce règlement nous amène à considérer que depuis l'application de la loi ALUR, avec la disparition du COS notamment, il n'existe plus de règle effective pour encadrer la densité, puisque il n'existe donc plus de coefficient d'emprise au sol ni de coefficient d'espace vert dans le règlement actuel. Compte tenu du potentiel important (1,5 hectares) pour cette emprise, il est nécessaire d'engager une évolution de ce règlement afin d'assurer un contrôle de la densité et la maîtrise du projet.

A noter que ce contrôle, qui apparaît nécessaire sans attendre, pour cette emprise à fort potentiel, reste limité à ce secteur.

En effet, le reste du tissu urbain est constitué en grande partie d'un parcellaire déjà urbanisé sous une forme d'habitat pavillonnaire, présentant un bâti isolé sur parcelles de 600 à 800 m<sup>2</sup> en moyenne. Cette typologie est donc potentiellement peu propice à des divisions parcellaires. De plus, l'échéance rapprochée du futur PLUiH permettra, si cela s'avère nécessaire de revenir sur cette problématique.

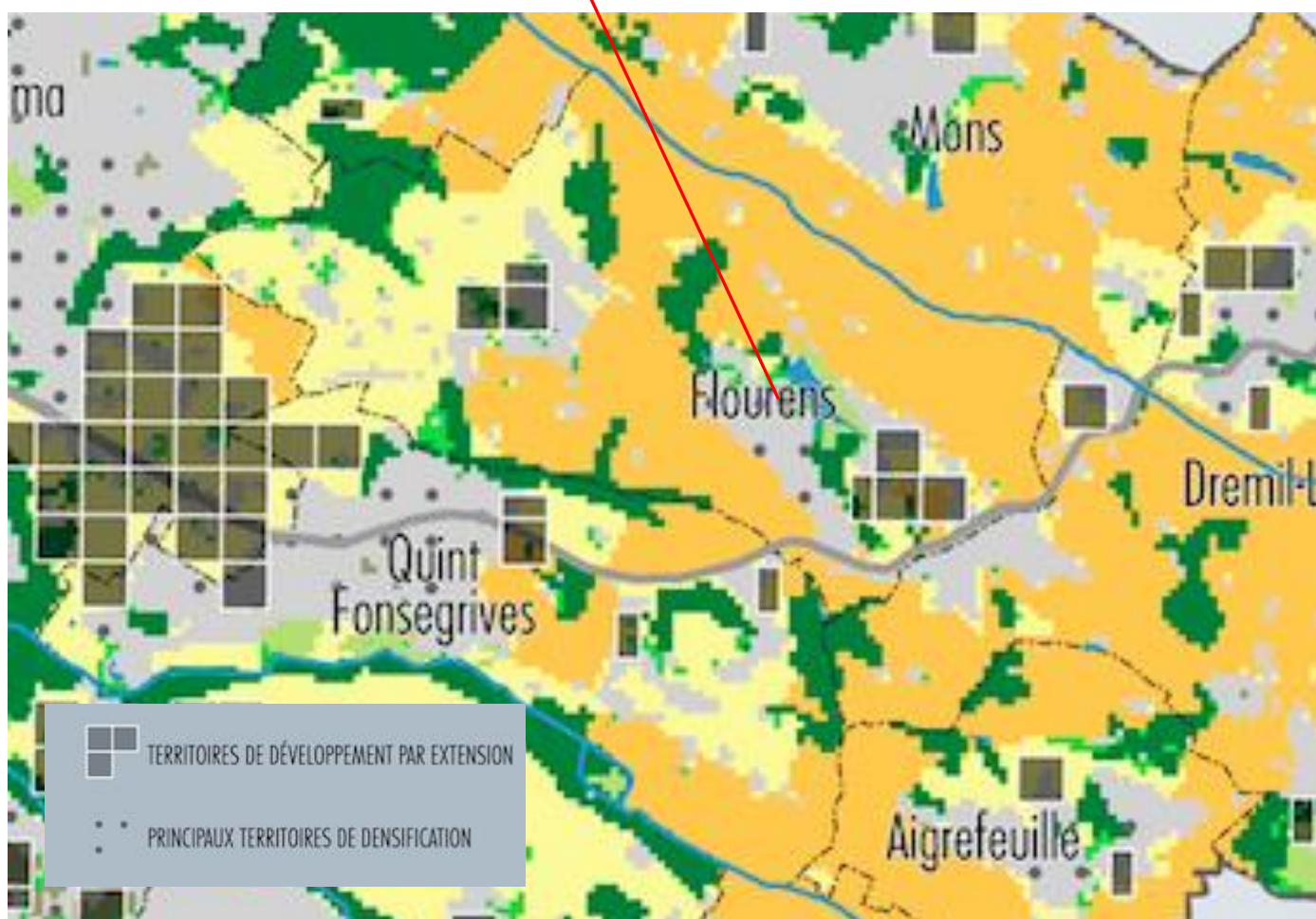




## DENSITÉ PRÉVISIONNELLE ET SCOT : 15 LOGEMENTS/HECTARE NOYAU VILLAGEOIS

<i>Densités brutes (recommandations)</i>					
Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
<b>Cœur d'agglomération</b>	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
<b>Ville intense (hors cœur d'agglo.)</b>	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
<b>Développement mesuré</b>	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

\* Habitant + emploi.



## Estimation de la densité potentielle sur ce secteur et règles à mettre en place au niveau du règlement du PLU pour assurer la compatibilité avec le SCoT

### ☛ Nombre de logements potentiels en compatibilité avec le SCoT

Densité préconisée au Scot =15 logements par hectare, soit pour cette unité foncière de 1.5 hectare un nombre de logements de  $1.5 \times 15 = 22.5$  logements.

Compte tenu de la situation de ce foncier (en centre bourg) il est envisageable d'admettre un projet de l'ordre de 30 logements ce qui ramènerait la densité à environ 20 logements hectare.

### ☛ Au niveau du PLU

Pour une opération d'ensemble

Si l'on estime que les surfaces dédiées ; aux accès, à la voirie de desserte, au stationnement visiteur, aux locaux ou emprises annexes (ordures ménagères) ; est de l'ordre de 25%, la surface destinée aux lots constructible est de  $75\% \times 15\,000 = 11\,250\text{ m}^2$ .

Soit pour un projet d'habitat pavillonnaire une taille moyenne par lot de  $11\,250\text{ m}^2 / 30 = 375\text{ m}^2$ .

Sur ce lot type  $375\text{ m}^2$  ;

Si l'on considère que 20% de la surface d'un terrain sont consacrés à l'accès, au stationnement non couvert, aux locaux techniques (abri jardin) soit  $75\text{ m}^2$  ;

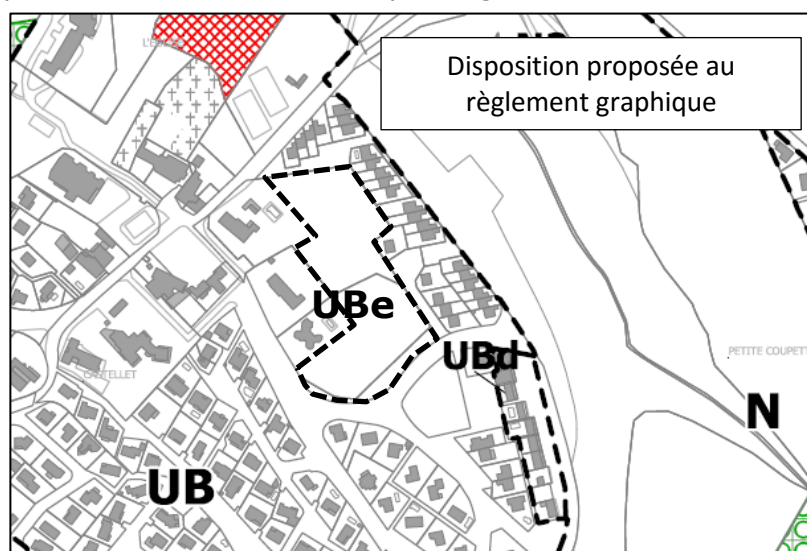
Si l'on estime à  $120\text{ m}^2$  la surface de plancher moyenne pour ce type de lot et que 20% en sus représente les surfaces des murs, du garage, l'emprise nécessaire peut être estimée à  $120\text{ m}^2 \times 1.2 = 144\text{ m}^2$  soit 38 % comme coefficient d'emprise au sol.

Il reste donc pour les espaces verts au minimum une surface de  $375 - (75+144) = 156\text{ m}^2$  soit 41% comme coefficient d'espace vert, sachant que cette hypothèse répartit les surfaces en rez de chaussée.

Ces deux coefficients ; d'emprise au sol (ramené à 35 %) et d'espace verts (ramené à 40%) sont en capacité de moduler et d'encadrer la densité de ce secteur de zone UB.

De plus, afin d'encadrer le projet sur ce secteur il est proposé de mettre en place une orientation d'aménagement qui permette de maîtriser les accès et le principe de circulation ; de préserver l'aménagement paysager au regard du tissu urbain limitrophe ; d'encadrer la vocation de ce secteur, sa hauteur et sa densité.

Ce secteur faisant l'objet d'une identification au niveau du règlement graphique à travers un sous-secteur UBe, disposant donc des caractéristiques réglementaires définies ci-dessus.





# Zone UB

## Caractéristiques de la zone

La zone UB, desservie par les équipements, est destinée à recevoir de l'habitat individuel plus ou moins dense, continu ou non sur les espaces publics. C'est un pôle accueillant quelques commerces et services, ainsi que des équipements publics.

Le secteur UBa1, en limite d'urbanisation mais proche du centre du village, est réservé aux équipements collectifs.

Le secteur UBb est un secteur situé à proximité de la RN126 qui a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 (loi Bruit du 31 décembre 1992), ce qui implique des précautions pour certaines constructions (voir annexes du PLU). De plus, ce secteur n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.

Le secteur UBc situé sur la rive sud-est du lac, fait l'objet d'un schéma d'aménagement de zone fixant le tracé et la nature des équipements, ainsi que l'implantation des constructions grâce à des polygones d'implantation.

Le secteur UBd est un secteur central à proximité du Lac qui s'est construit de façon relativement dense.

Seule la zone UBa2 est située à l'extérieur du village. Située sur le secteur du Vignalis, c'est une zone réservée à des équipements collectifs liés au CAT déjà implanté sur le secteur.

**Le secteur UBe recouvre une emprise foncière de 1,5 hectare au centre du village. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement permettant d'encadrer son aménagement.**

L'ensemble de la zone est concerné par l'application du PPR sécheresse.

## UB – article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

....

**Dans la zone UBe, les constructions et aménagements, ne sont autorisées qu'à condition d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement « Centre-Bourg ».**

## UB – article 3 - ACCÈS ET VOIRIES

### 1. Accès

1.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée à laquelle il a accès.

**Dans le secteur UBe, les accès et la voirie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement « Centre-Bourg ».**

...

### 3. Voirie nouvelle

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**De plus, en UBc, les voies, liaisons piétons/vélos et trottoirs devront être compatibles avec les principes illustrés dans la pièce « Orientations d'aménagement ».**

**Dans le secteur UBe, la voirie devra être compatible avec l'orientation d'aménagement « Centre-Bourg ».**

## UB - article 9 - EMPRISE AU SOL

~~Non-réglémenté.~~

Dans le secteur UBe, l'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

## UB – article 13- ESPACES BOISÉS CLASSÉS- ESPACES LIBRES- PLANTATIONS

...

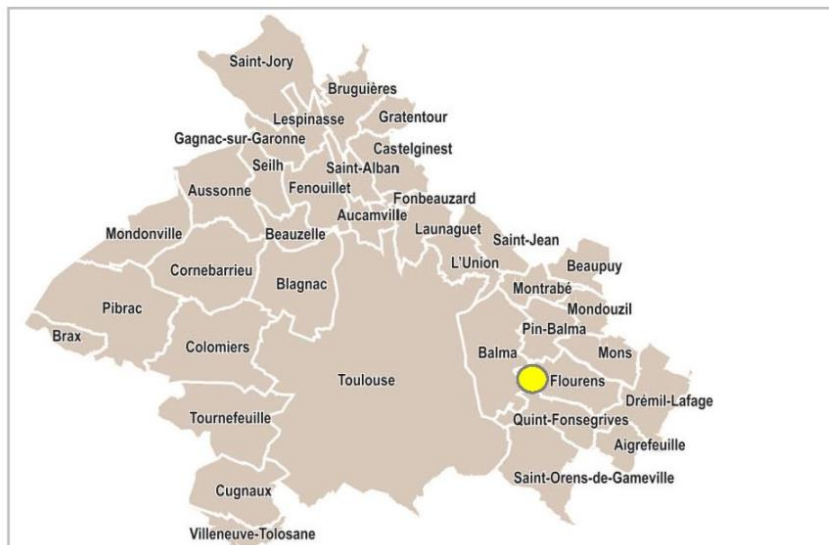
### **3. Espaces verts à créer dans les opérations d'ensemble**

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui sera planté et aménagé soit en espaces verts, soit en aires de jeux ou les deux ensembles. La superficie de cet espace collectif sera proportionnelle au nombre de lots et dépendra de la localisation et de l'importance de l'opération. Il sera localisé de préférence le long et à proximité des talwegs, des fossés et des haies et aménagé en continuité avec la ou les opérations voisines de façon à créer un réseau continu.

***De plus, pour la zone UBc,*** ces espaces doivent être compatibles avec les principes illustrés dans la pièce « Orientations d'aménagement ».

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***Dans le secteur UBe,*** sur chaque unité foncière, 40% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné et être compatible avec l'orientation d'aménagement « Centre-Bourg ».



## Situation

1.56 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Au centre-bourg de la commune ;
- ▶ A proximité directe du lac.

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- **mettre en valeur les paysages**
- mettre en valeur les entrées de villes
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- **assurer le développement de la commune**



Photo aérienne 2015



## Enjeux et objectifs du projet

La commune souhaite encadrer réglementairement ce secteur stratégique et réaliser une orientation d'aménagement permettant de définir les axes principaux du projet.

Les grands principes d'aménagement souhaités :

- une voirie de maillage,
- un habitat pavillonnaire, avec de petit jardinnet dans le respect de la typologie existante sur ce secteur,
- des cheminements piétons (existants et à créer),
- une attention particulière devra être portée sur les vis-à-vis-sur le bas du terrain (côté lac) : prévoir un écran végétal de « protection » sur les habitations situées en contrebas.

## Mixité fonctionnelle et sociale

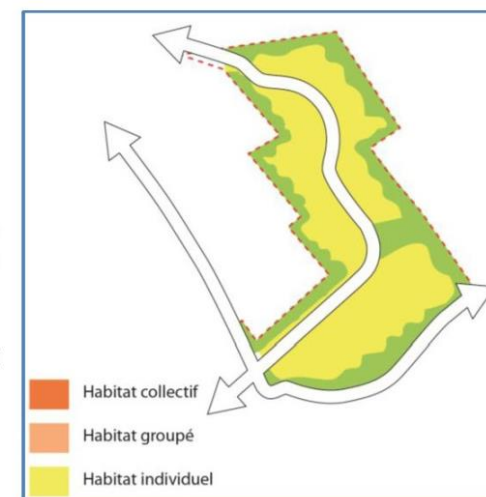
### Eléments de programmation du projet

- ▶ Logements, pour une densité retenue qui doit permettre d'accueillir sur ce secteur de l'ordre de 30 logements.
- ▶ Commerces et services.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de l'insertion

- ▶ Une forme urbaine compatible à celle du centre bourg existant.
- ▶ Un aménagement qui prend en compte le profil du terrain et sa position singulière avec une vue directe sur le lac.
- ▶ Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux. Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier plus directement le centre- bourg au lac, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant à la vie du quartier
- ▶ Sur toute la partie basse de l'OAP, il est créé une bande inconstructible de 4 mètres, avec obligation de réaliser, sur au moins 2 m de largeur, un écran végétal de protection afin d'éviter les covisibilités sur les habitations situées en dessous



## Déplacements

Le secteur qui recouvre deux unités foncières devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur chacune d'elles.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant pour la DECI.

### Eaux usées

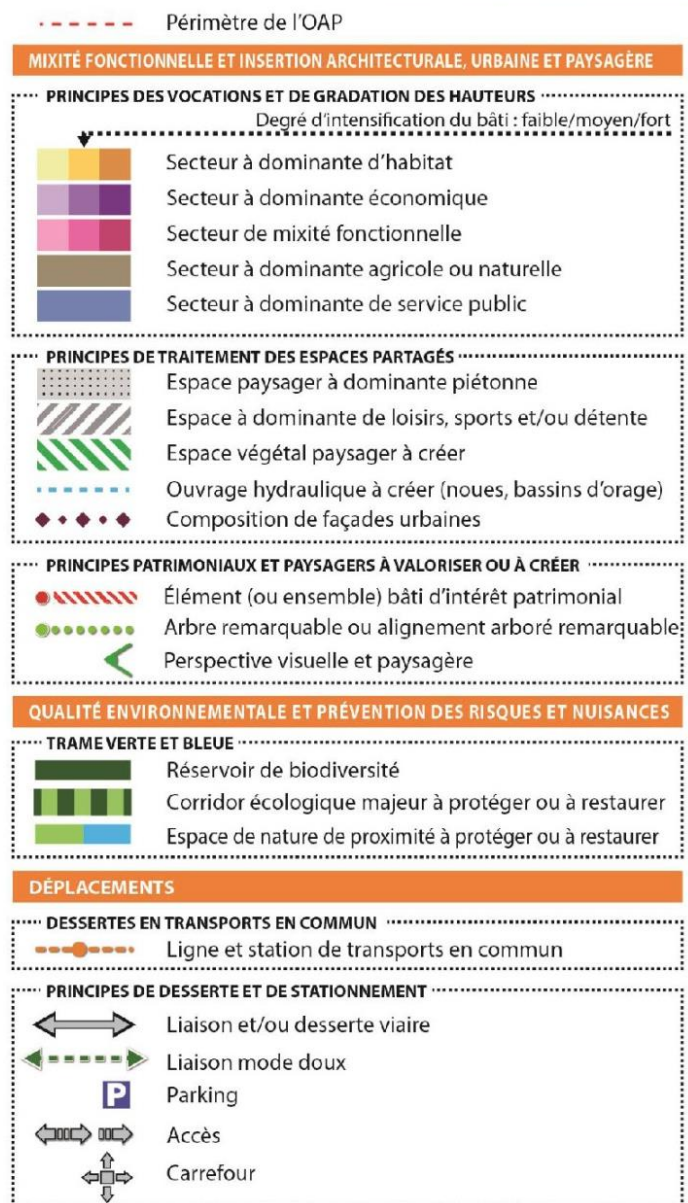
L'opération devra être raccordée au réseau existant avenue du Lac et avenue de la Digue. Au vu de la topographie du site, un poste de relevage pourrait être nécessaire.

### Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant avenue du Lac.

## Phasage du projet

Le secteur qui recouvre deux unités foncières devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur chacune d'elles.





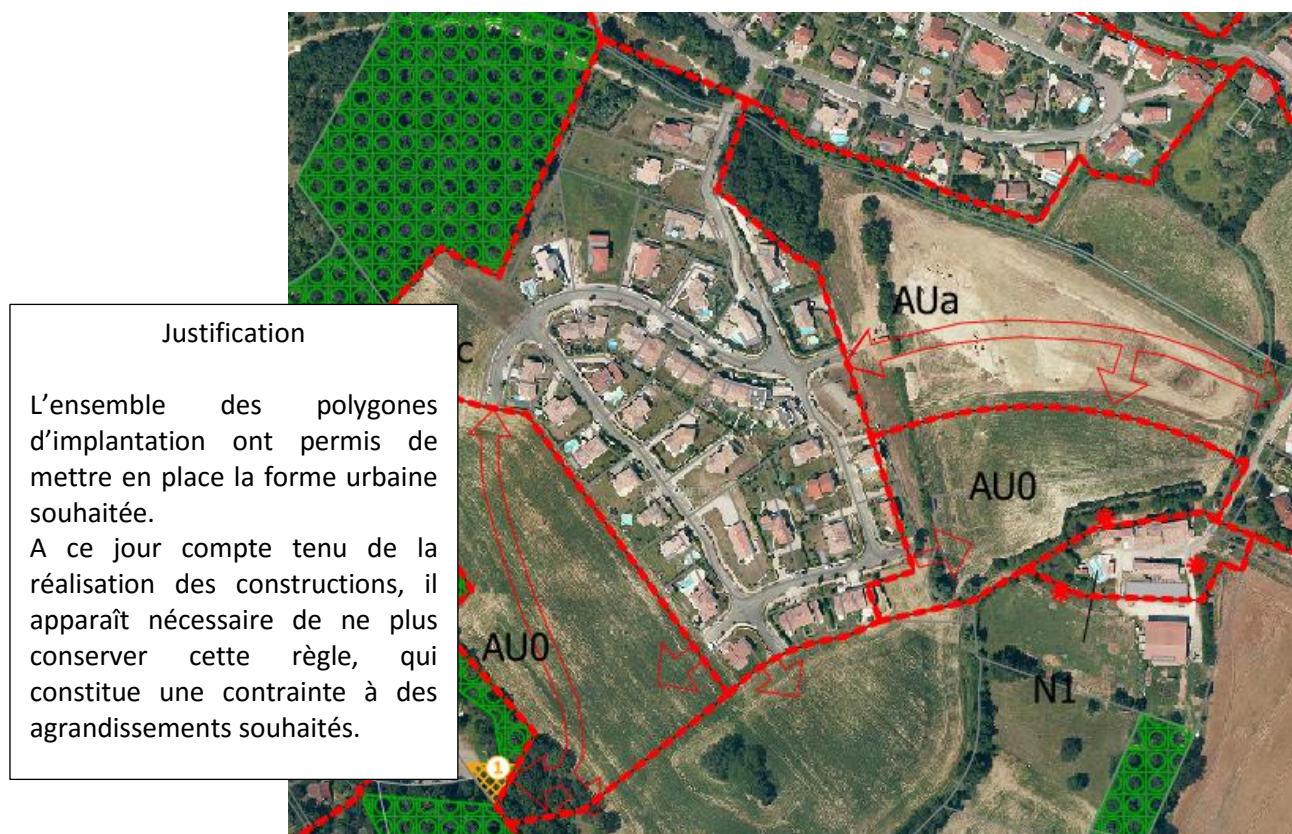
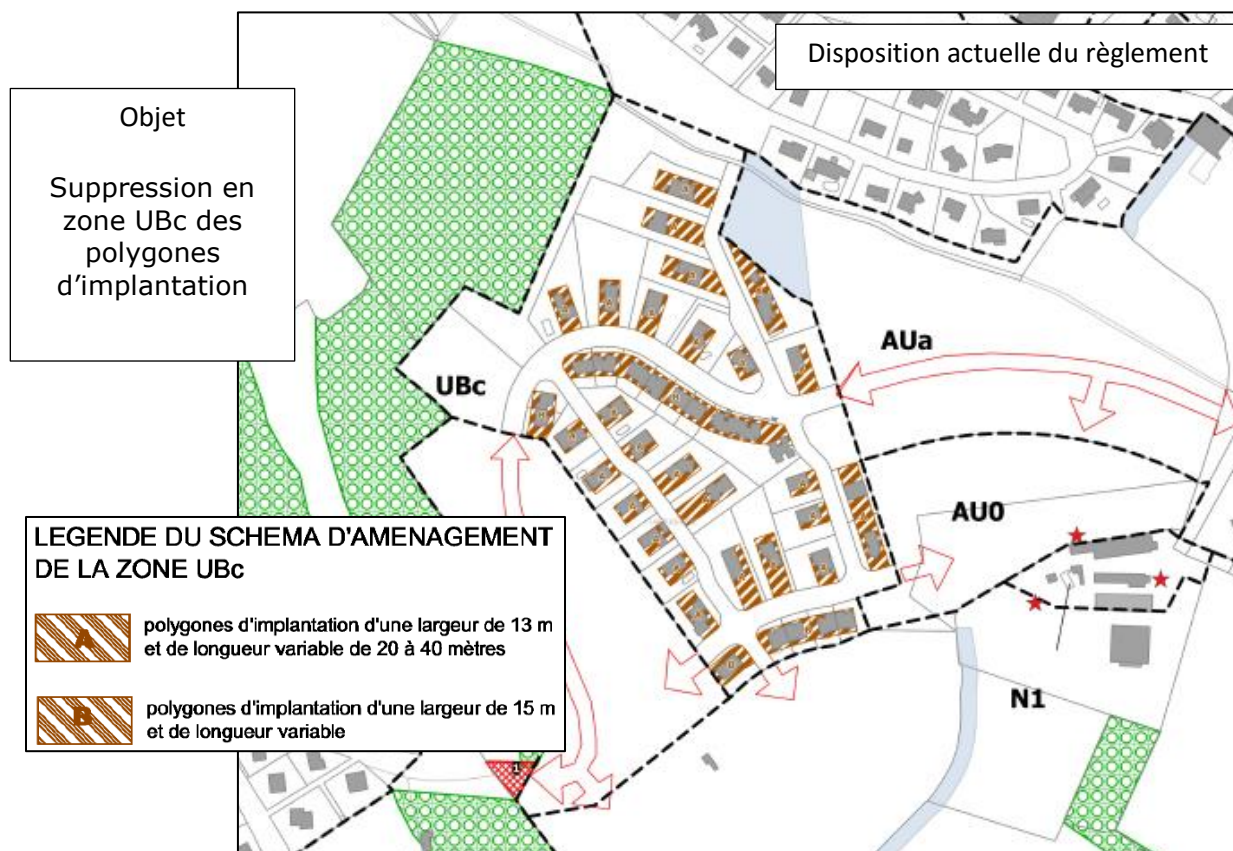
# Accompagner le développement urbain

2	Suppression en zone UBc des polygones d'implantation
---	--



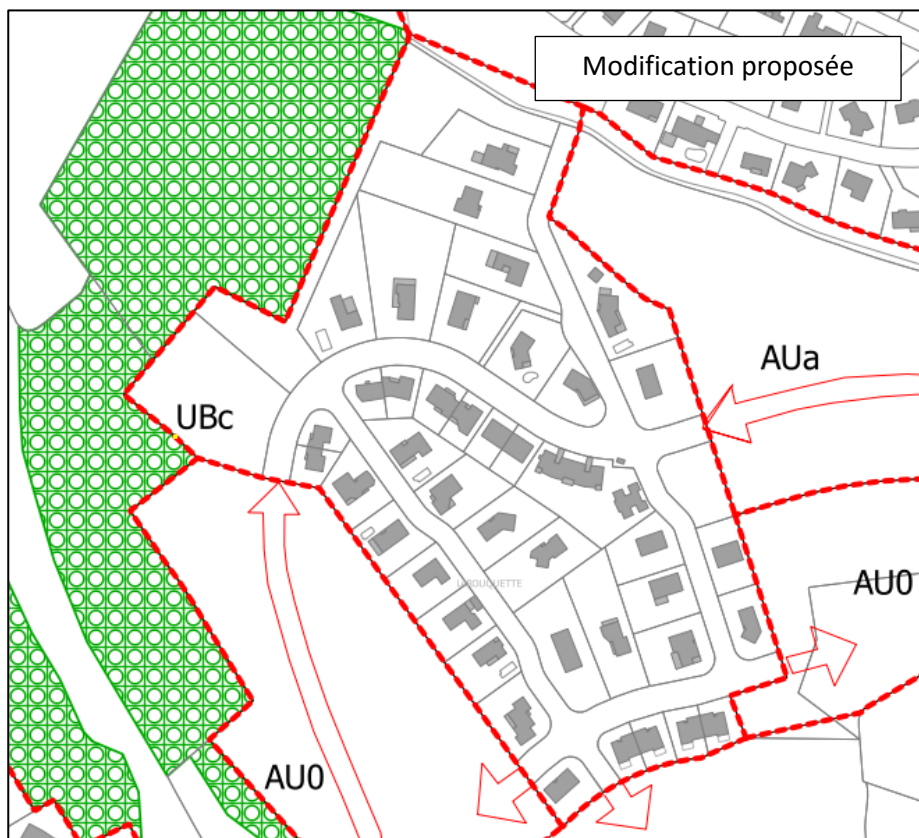
## Point n° 2

### Objectif de la modification



## ☛ Modification proposée

### ☐ Le document graphique du règlement (DGR)



## □ Le règlement écrit de la zone UB pour les règles d'implantations

### UB - article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**En UB, UBa1, UBa2 et UBd**, toute construction doit être implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres des voies et emprises publiques.

**En UBb**, pour les constructions implantées près de la RN126, le retrait minimal doit être de :

- 35 mètres de l'axe de la RN126 pour l'habitat.
- 25 mètres de l'axe de la RN126 pour les autres constructions.

~~**En UBc**, les constructions, sauf les annexes à l'habitat, doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation déterminés dans le « schéma d'aménagement de zone » figurant au Plan de zonage.~~

Le faitage principal d'une construction doit être parallèle à la plus grande dimension du polygone d'implantation dans lequel elle s'implante.

~~Les annexes à l'habitat ne sont pas assujetties aux règles d'implantation dans les polygones.~~

Dans toutes les zones, à l'exception des piscines non couvertes et des locaux techniques enterrés, les annexes à l'habitat doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance minimale de 3 mètres de cet alignement.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### UB – article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**Sauf dans la zone UBc**, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire.

**En UBc :**

~~Les constructions, sauf les annexes à l'habitat, doivent être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation déterminés dans le « schéma d'aménagement de zone » figurant au Plan de zonage.~~

~~Les annexes à l'habitat ne sont pas assujetties aux règles d'implantation dans les polygones.~~

Dans toutes les zones, à l'exception des piscines non couvertes et des locaux techniques enterrés, les annexes à l'habitat doivent s'implanter soit en limite séparative, soit à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci-avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





## Diverses actualisations et mises à jour.

3	Diverses modifications portant actualisation du règlement écrit et graphique
4	Mise à jour des Emplacements Réservés
5	Mise à jour des annexes



### **Objectif de la modification**

Diverses modifications portant actualisation du règlement écrit et graphique

#### ☒ **Remplacer SHON et SHOB par SP**


Cette modification est nécessaire depuis les nouvelles dispositions adoptées par la loi « Grenelle » II ; notamment l'article 25, qui précise que la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme qui a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011 est entrée en vigueur le 1er mars 2012.

#### Disposition proposée :


Le règlement écrit sera modifié de façon à remplacer la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) par la surface de plancher.

#### ☒ **Application de la loi ALUR promulguée le 24 mars dernier et publiée au Journal officiel le 26 mars 2014.**

 Modifier la référence à l'article L123-1-5 suite à sa nouvelle rédaction issue de la loi

Patrimoine : L.123-1-5, 7° devient L.123-1-5-III, 2°

Mixité sociale : L.123-1-5, 16° devient L.123-1-5-II, 4°

 Modifier les articles 5 et 14 suite à la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles.

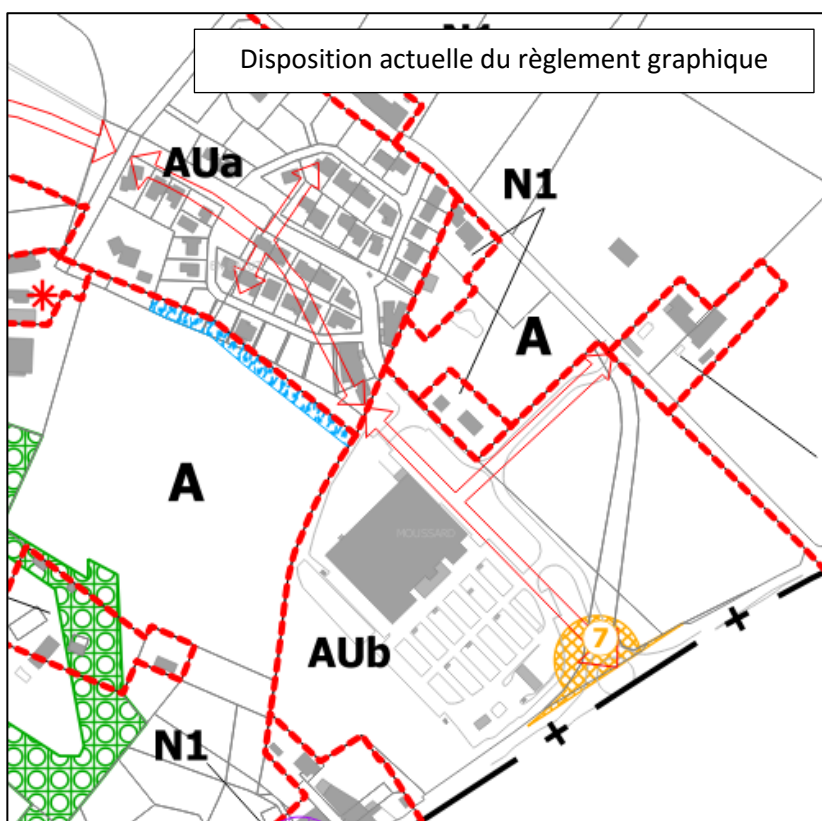
## Point n° 4

### 👉 Objectif de la modification

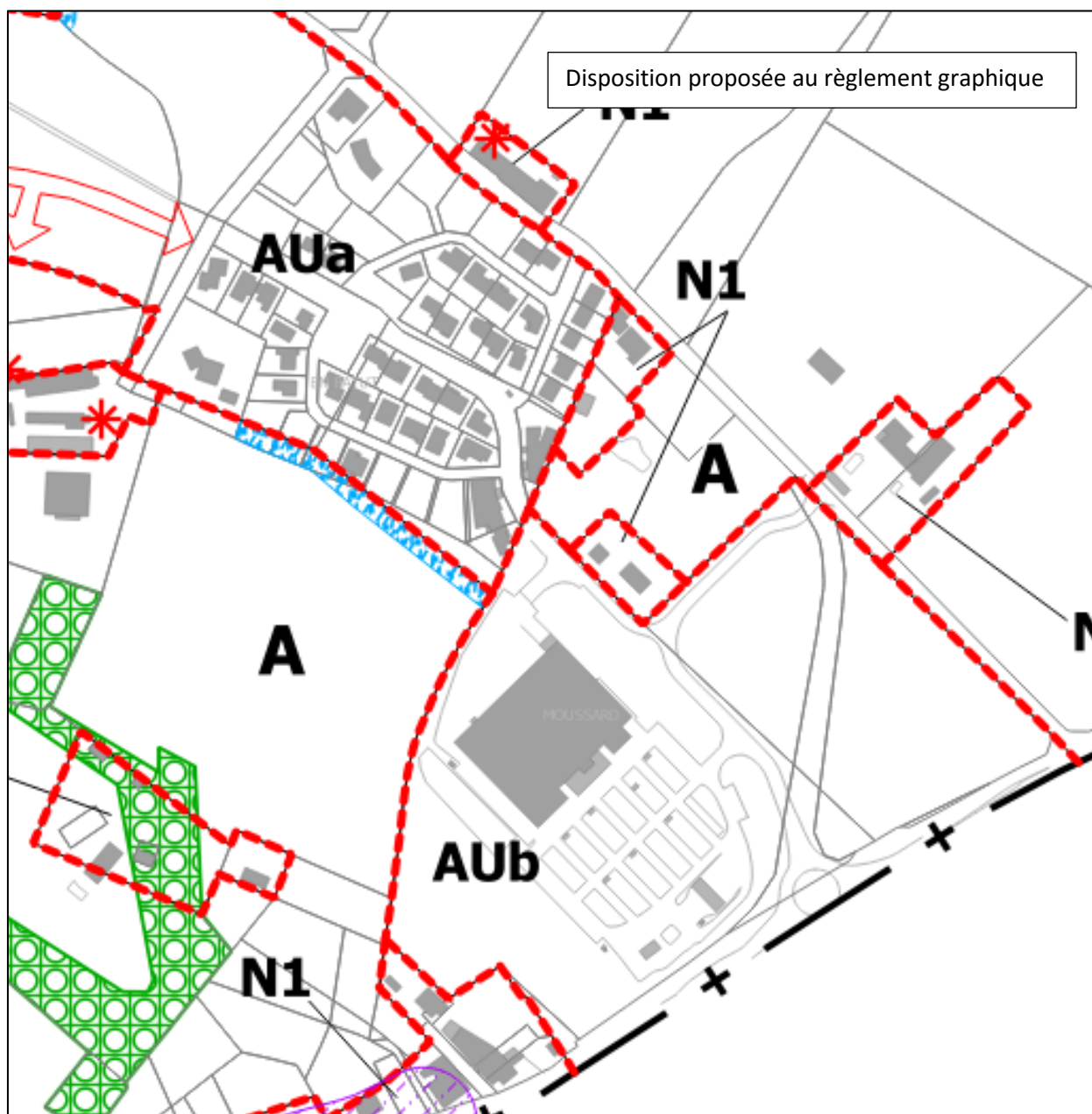
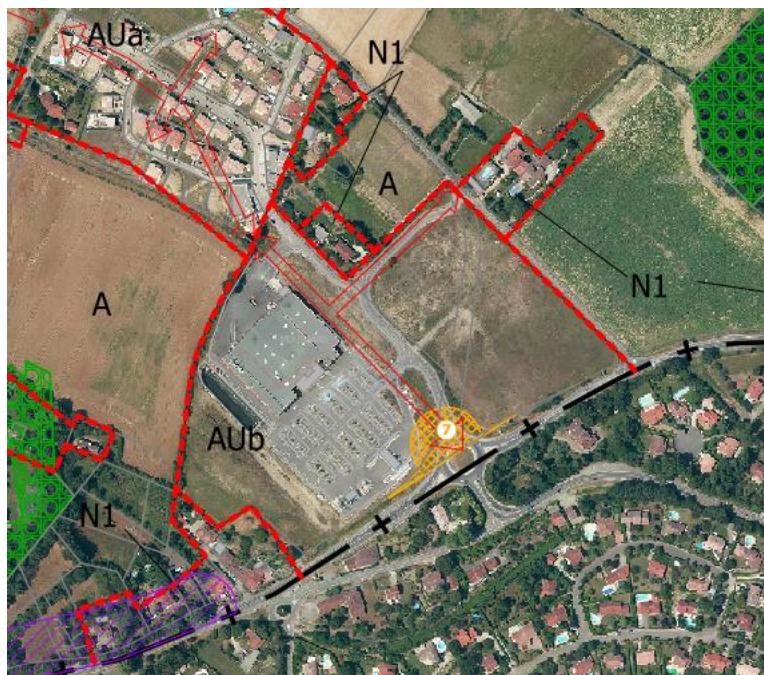
Mise à jour des ER

### Suppression des emplacements réservés suite à l'acquisition du foncier, voire la réalisation des opérations prévues

L'emplacement réservé n°7 pour la création d'un giratoire



L'aménagement du secteur AUB est réalisé pour les projets d'infrastructure ; giratoire sur RD826 et voirie de desserte (rue du Sentier du Lac). En conséquence l'emplacement réservé n°7 est supprimé des documents graphiques du règlement ainsi que l'orientation d'aménagement indiquant le principe de desserte à réaliser sur ce secteur ainsi que sur les secteurs AUa contiguës.



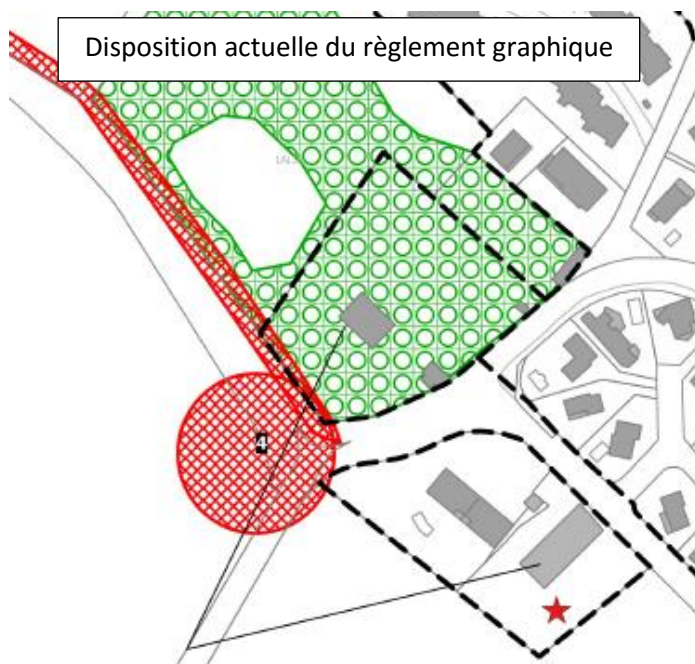


## Suppression des emplacements réservés suite à l'abandon des opérations prévues.

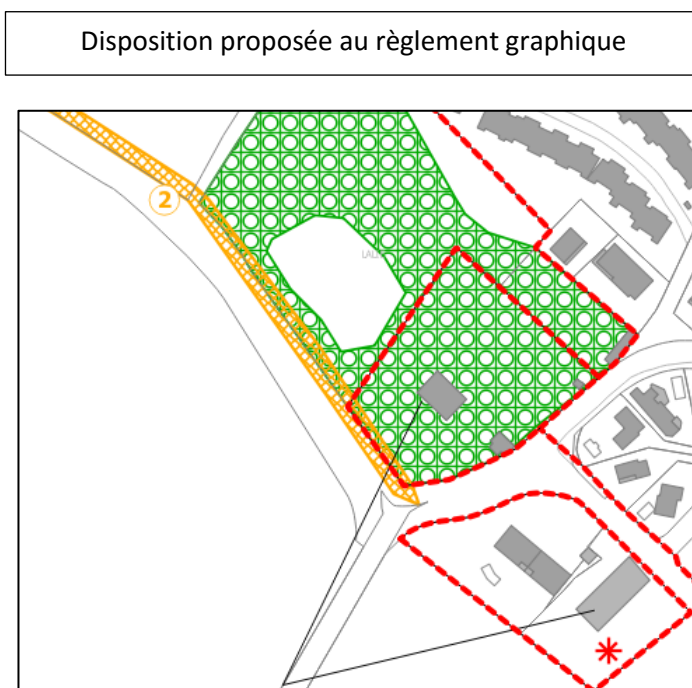
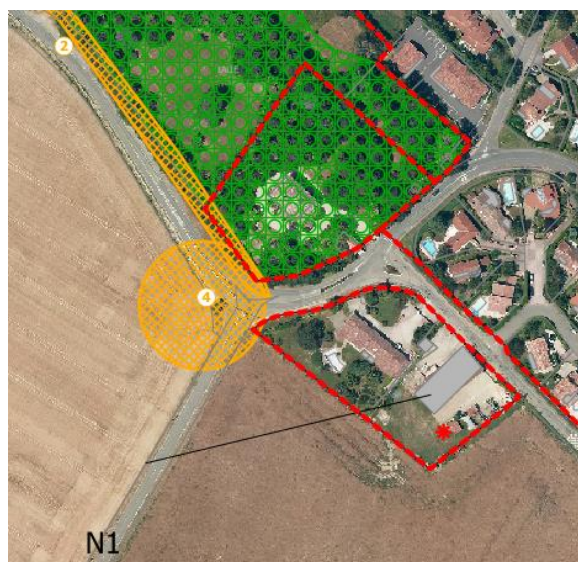
Note concernant les ER n°4,5 et 6 :

Les emplacements réservés 4 (RD64) et 5 (RD 50), respectivement destinés à l'aménagement des entrées de village ouest et nord sont abandonnés en raison du développement qui s'est opéré vers la partie est de la commune (secteur d'activités commerciales du Super U et création de nouveaux quartiers), conformément aux orientations du PADD qui prévoit d'améliorer la desserte communale depuis le RD 826 (ex RN 126). Concernant l'ER 6, la commune ayant acquis ce foncier et réalisant actuellement un complexe sportif, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

L'emplacement réservé n°4 (RD64) pour l'aménagement d'entrée de village

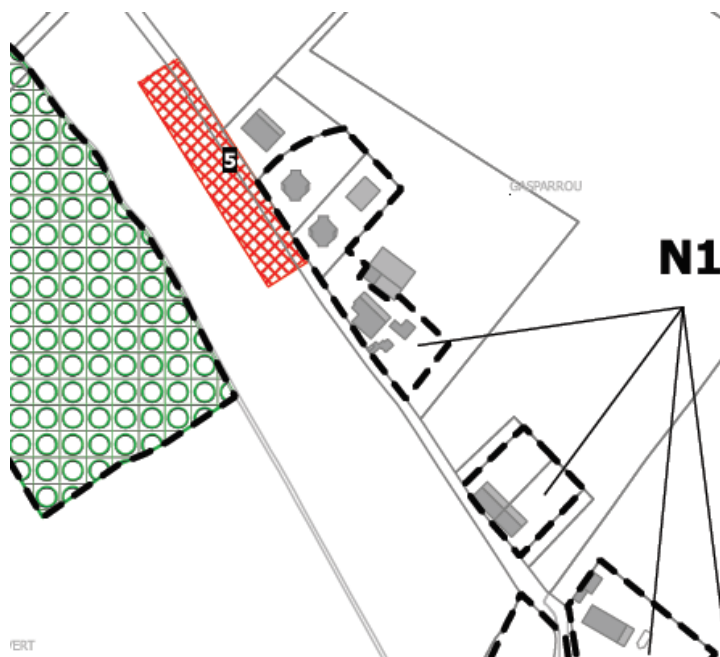


L'aménagement prévu sur cette emprise est abandonné ; l'emplacement réservé est donc retiré.





L'emplacement réservé n°5 (D500) pour l'aménagement d'entrée de village



Disposition actuelle du règlement graphique

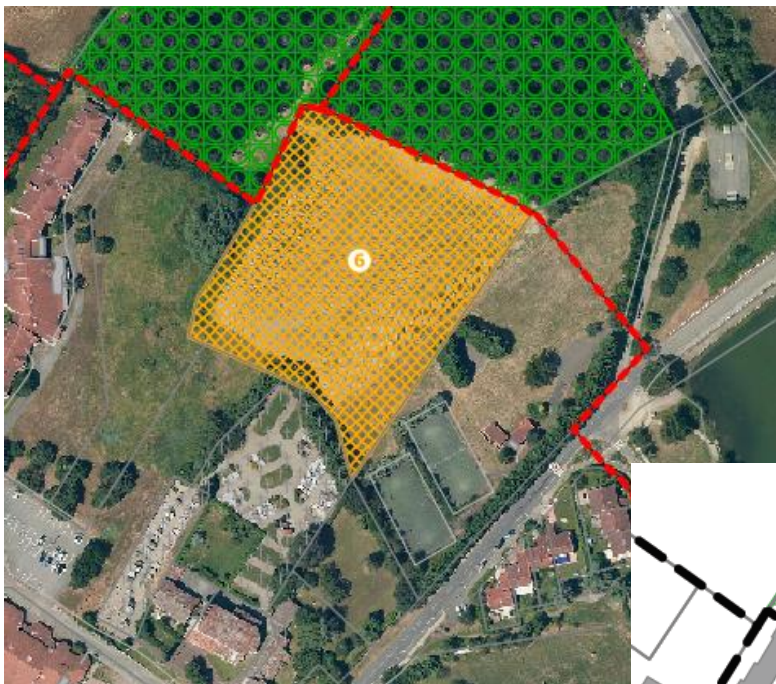


L'aménagement prévu sur cette emprise est abandonné ; l'emplacement réservé est donc retiré.

Disposition proposée au règlement graphique



L'emplacement réservé n°6 pour la construction d'une salle des sports.



Ce foncier a fait l'objet d'une acquisition par la commune.

Disposition actuelle du règlement graphique



Disposition proposée au règlement graphique



Récapitulatif des modifications de la liste des emplacements réservés figurant au document graphique du PLU

### Liste des emplacements réservés

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Références cadastrales
1	Prolongement de la rue du collège vers la zone d'urbanisation future AUO	Commune	<b>Section ZE</b> Pour partie, parcelles n° 588g, 588h
2	Création d'une liaison piétons/vélos	Commune	<b>Section ZB</b> Pour partie, parcelles n° 32, 44
3	Élargissement de la RD 64 et de la RD 57	Département	<b>Section ZK</b> Pour partie, parcelles n° 140, 1, 146, 6, 106, 107, 97, 98 170 <b>Section ZA</b> Pour partie, parcelles n° 8, 7, 9, 16, 19, 20, 18 <b>Section ZB</b> Pour partie, parcelles n° 65, 64, 32 <b>Section ZI</b> Pour partie, parcelle n° 36
4	Aménagement d'entrée de village	Commune	<b>Section ZH</b> Pour partie, parcelles n° 55, 54 et 26
5	Aménagement d'entrée de village	Commune	<b>Section ZB</b> Pour partie, parcelle n°7
6	Création d'une salle de sports, en continuité avec les équipements existants	Commune	<b>Section ZE</b> Pour totalité, parcelle n° 537f
7	Création d'un giratoire pour la desserte des futures zones d'urbanisation	Commune	<b>Section ZD</b> Pour partie, parcelles n° 154, 41, 30

Les emplacements réservés n° 4, 5,6 et 7 sont supprimés.

Liste modifiée des emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Références cadastrales
1	Prolongement de la rue du collège vers la zone d'urbanisation future AUO	TM	<b>Section ZE</b> Pour partie, parcelles n°588g, 588h
2	Création d'une liaison piétons/vélos	TM	<b>Section ZB</b> Pour partie, parcelles n°32, 44
3	Élargissement de la RD 64 et de la RD 57	TM	<b>Section ZK</b> Pour partie, parcelles n°140, 1, 146, 6, 106, 107, 97, 98, 170 <b>Section ZA</b> Pour partie, parcelles n°8, 7, 9, 16, 19, 20, 18 <b>Section ZB</b> Pour partie, parcelles n°65, 64, 32 <b>Section ZI</b> Pour partie, parcelles n°36

## Point n° 5

### **Objectif de la modification**

Mise à jour des annexes : annexe bruit

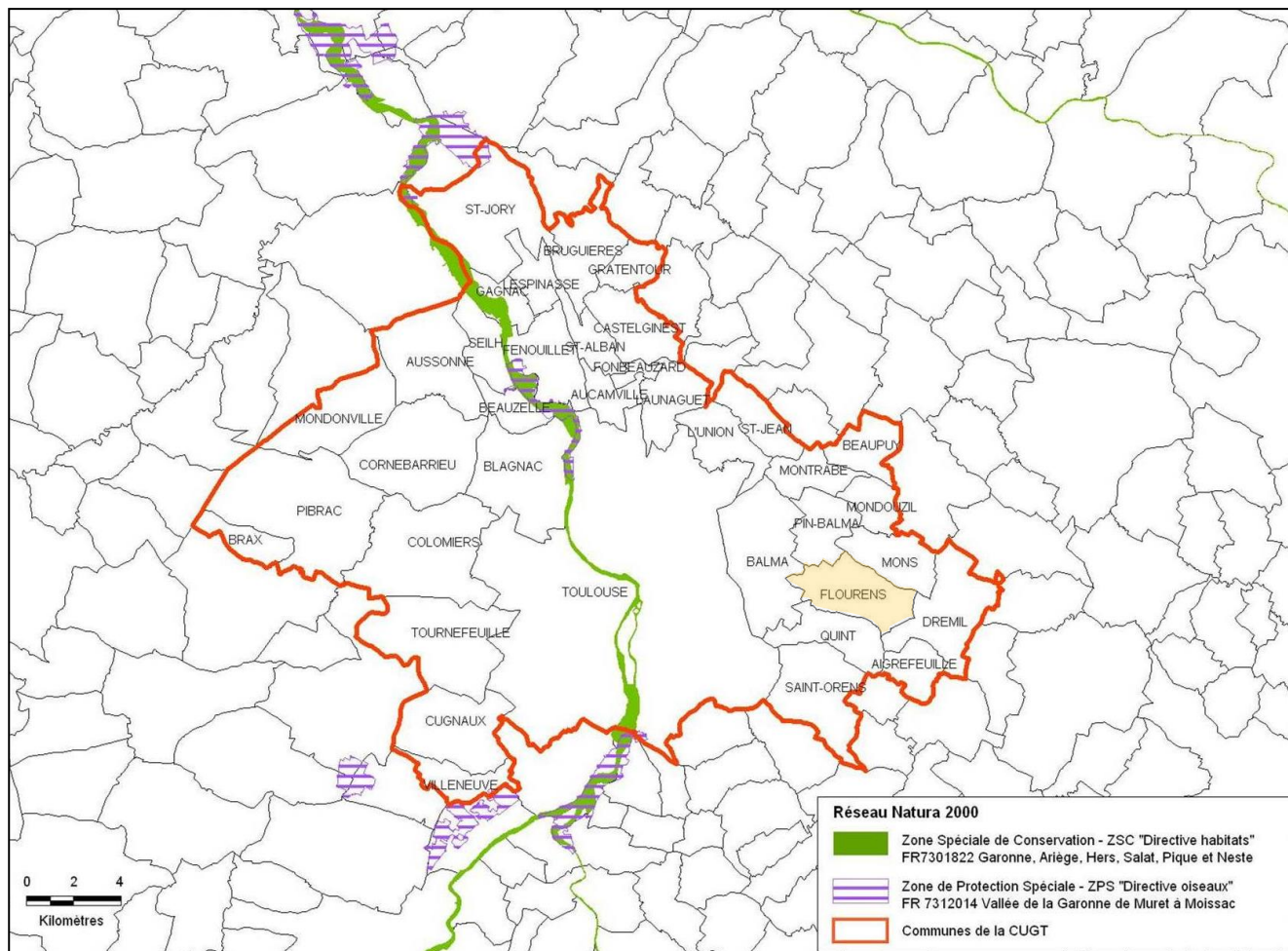
Arrêté, du 23 décembre 2014, de classement sonore des infrastructures terrestres de la Haute-Garonne



## 4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AU TITRE DE NATURA 2000

### Situation du projet au regard de la zone Natura 2000

La commune de Flourens ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, deux sites de protection se situent dans l'agglomération toulousaine, le long de la Garonne.



#### ☞ Concernant la préservation du milieu naturel

Le projet de modification n°1 du PLU ne réduit pas les surfaces agricoles ou naturelles, Il ne concerne que des zones urbaines.

Le principal objet de la modification consiste à la mise en œuvre d'outils pour maîtriser l'aménagement d'un secteur en centre, l'actualisation du règlement écrit et des emplacements réservés.

Les sites concernés par les modifications du PLU sont situés à plus de 10 km de la rivière Garonne, support du site Natura 2000.

Au vu de ces éléments, le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Flourens n'est pas susceptible d'affecter le site Natura 2000 de la Garonne.

#### ☞ Concernant les risques naturels et technologiques

Les différents points de cette modification n'entraîneront pas d'incidence supplémentaire liée aux risques d'ordre naturel ou technologique.

#### ☞ Concernant le paysage, le patrimoine et le cadre de vie

L'ensemble des points de modification de la présente procédure, n'auront aucun impact sur le paysage.

En conclusion, les incidences du projet au titre de Natura 2000, étant nulles la procédure est dispensée d'évaluation environnementale (art. R 104-8 du C.U.).



