

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



Drémil-Lafage

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} Révision Approbation du PLU par DCM du 06.02.2006
1^{ère} Modification le 10.12.2010

**1^{ère} Modification simplifiée du PLU
Approuvée par Délibération
du Conseil de la Métropole du 29/09/2015**

1 - Rapport de présentation

- Notice explicative



aua / Toulouse
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

SOMMAIRE

1 - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE	5
1 - Rappel de l'évolution du document d'urbanisme	6
2 - Procédure et planning de modification simplifiée du PLU	6
3 - Les objectifs de la modification simplifiée du PLU	7
 2 - LES MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUES.....	9
 3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	27

1 - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU ET PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE

Toulouse Métropole, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, lance le projet de 1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Drémil-Lafage.

1 - Rappel de l'évolution du document d'urbanisme de Drémil-Lafage

La commune de Drémil-Lafage est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 février 2006. Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une modification le 10 décembre 2010.

Cette première procédure de modification simplifiée est engagée sous la responsabilité de Toulouse Métropole en concertation avec la commune de Drémil-Lafage.

Cette procédure a pour objectif principal de rapprocher vers la centralité une zone ouverte à l'urbanisation AUF à surface égale, ainsi qu'un toilettage réglementaire et l'autorisation de réaliser des toitures terrasses.

Tous les points d'objets énumérés ci-dessus rentrant dans le champ d'application de l'article L-123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée est justifiée.

Il n'est pas porté atteinte aux orientations générales du PADD, ni à son économie générale.

Ce projet n'entraîne aucune réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Couverte par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, la procédure a été conduite en tenant compte du document approuvé le 16 mars 2012 et modifiée le 12 décembre 2013.

La présente procédure constitue donc la première modification simplifiée du PLU de la commune de Drémil-Lafage.

2 - Procédure et planning de la modification simplifiée du PLU

La procédure de modification simplifiée a été initiée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 20 avril 2015 qui fixe également les dates de mise à disposition du dossier au public, conformément aux modalités définies dans la délibération de Toulouse Métropole du 9 avril 2015.

Cette mise à disposition du public se déroulera du 18 mai 2015 au 19 juin 2015 inclus.

A la suite de cette mise à disposition du dossier au public, le Conseil métropolitain tirera le bilan de la mise à disposition et se prononcera sur l'approbation de la modification simplifiée le 29 septembre 2015.

3 - Les objectifs de la première modification simplifiée du PLU

N°	Type de modification	Élément concernés
Objectif 1 : Déplacement de la zone AUF à surface égale		
1	Déplacer et rapprocher la zone AUF (d'une surface de 2,82 ha environ) à vocation d'accueil d'équipements médicaux ou paramédicaux	Document graphique du règlement du PLU : zone AUF
Objectif 2 : Autoriser les toitures terrasses		
2	Modifier l'article 11 dans les zones U, AU, A et N	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 3 : Actualiser les références législatives		
3	Mettre à jour les références dans les caractéristiques générales et les dispositions applicables aux zones UA, UC, UD, A et N du règlement écrit et dans la légende du plan de zonage	Document écrit et graphique du règlement du PLU
Objectif 4 : Remplacer la SHON par la surface de plancher conformément aux nouvelles dispositions réglementaires		
4	Corriger la référence à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par la SP (Surface de Plancher) dans toutes les zones	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 5 : Supprimer le COS conformément aux nouvelles dispositions réglementaires		
5	Supprimer le contenu de l'article 14 dans toutes les zones	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 6 : Supprimer la taille minimale des terrains constructibles conformément aux nouvelles dispositions réglementaires		
6	Corriger l'article 5 dans la zone A et N	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 7 : Préciser les types de matériaux autorisés en façade		
7	Corriger l'article 11 alinéa 3.2. dans toutes les zones U et AU à vocation d'habitat	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 8 : Rajouter un lexique pour améliorer la lisibilité des aspects réglementaires		
8	Rajouter un lexique des termes principalement rencontrés lors de la consultation du document écrit du règlement du PLU	Document écrit du règlement du PLU
Objectif 9 : Mise à jour de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la Haute-Garonne		
9	Remplacer le contenu de l'annexe 5g par le nouvel arrêté en date du 23 décembre 2014 et supprimer la mention des voies classées bruyantes du DGR	Document graphique du règlement du PLU Annexe 5 g

Objectif 10 : Supprimer l'emplacement réservé n° 1		
10	Supprimer l'emplacement réservé n° 1 suite à l'avis du Conseil Départemental	Document graphique du PLU + liste des ER
Objectif 11 : Intégrer l'annexe « 5i - Droit de préemption urbain »		
11	Créer une annexe relative au Droit de préemption urbain suite à l'instauration par Toulouse Métropole en date du 17.09.2015	Annexe 5i

2 - LES MODIFICATIONS/OBJECTIFS ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Les changements apportés par cette première procédure de modification simplifiée du PLU concernent les pièces suivantes :

- Le document écrit du règlement
- Le document graphique du règlement

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété par une notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- Les ajouts d'information sont indiqués par une police en rouge, tel que suit : **ajouts**
- Les suppressions d'information sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

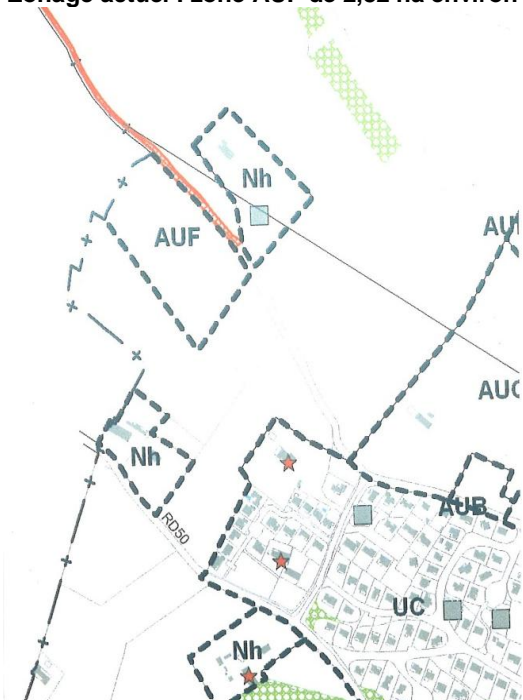
OBJECTIF 1 : Déplacement de la zone AUF à surface égale

La zone AUF, d'une surface de 2,82 ha environ, entend favoriser l'implantation d'une structure d'accueil à usage médical ou paramédical à proximité du centre du village dans un environnement naturel et agricole. Le déplacement de la zone AUF dans le prolongement de l'urbanisation actuelle rapprocherait ce futur équipement collectif du centre du bourg de Drémil-Lafage.

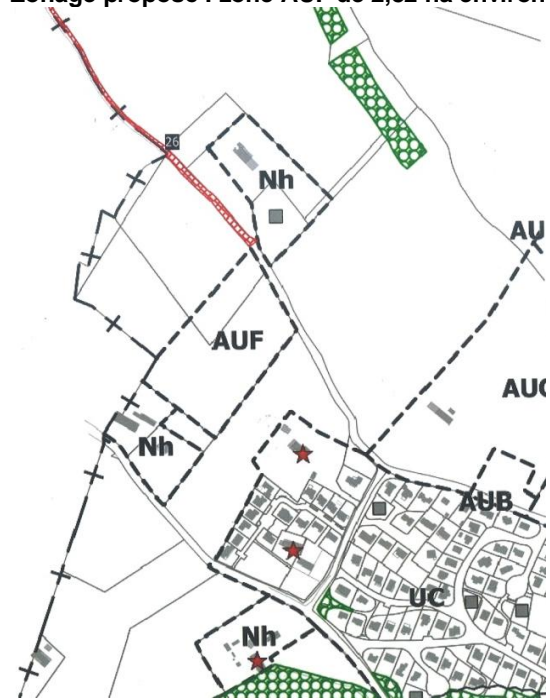
Cela permettrait ainsi de répondre aux exigences de développement durable issues de la loi SRU, des lois Grenelle 1 et 2, mais également de la loi ALUR au regard notamment des règles de densification et de lutte contre l'étalement urbain.

Le rapprochement de cette zone à proximité des constructions existantes permettrait également de faciliter les circulations douces et de réduire les coûts en matière de réseaux, enjeu non négligeable au regard de la préservation de l'environnement.

Zonage actuel : zone AUF de 2,82 ha environ



Zonage proposé : zone AUF de 2,82 ha environ



Photos du site projeté



OBJECTIF 2 : Autoriser les toitures terrasses dans toutes les zones

Afin de permettre les économies d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre, il est nécessaire de modifier le règlement écrit (article 11) en ce qui concerne les pentes et matériaux utilisés en toitures.

En effet, cette modification permettra :

- de favoriser une architecture bioclimatique en autorisant l'utilisation des matériaux renouvelables ou permettant d'éviter les émissions de GES
- de définir une localisation favorable à l'habitat en fonction de leurs atouts climatiques (orientation des parcelles, situation par rapport aux vents dominants, orientations des constructions volumétrie et typologie des bâtiments).

Modification de l'article 11 : aspect extérieur

Alinéa 2 : Toitures

Suppression de « à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum). »

Alinéa 2.1. :

Suppression de « Les toits en terrasse ».

Article UA 11, UB 11, UC 11, UD 11, AUB 11, AUC 11 :

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

2.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si **l'exigent** :

- l'architecture du bâtiment **l'exige**,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les ~~toits en terrasse et les~~ chiens-assis sont interdits.

Article UE 11, AUE 11 :

4 - Couvertures

4.1. Pour les constructions d'habitations existantes à l'approbation du présent règlement :

Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

4.1.1. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal, avec une pente comprise entre 25 % et 35 %. D'autres matériaux que la tuile, ainsi qu'une pente différente peuvent être autorisés,

. si l'exigent :

- l'architecture du bâtiment l'exige,
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergies renouvelables,

. et si les matériaux garantissent une parfaite intégration à l'environnement.

Les ~~toits en terrasse et les~~ chiens-assis sont interdits.

Article AUE 11 :

4 - Couvertures

- . Les couvertures horizontales sont autorisées.
- . La pente des toitures en doit pas excéder 40 %.
- . Les couvertures réfléchissantes sont interdites.
- . Il sera exigé au moins deux pentes aux toitures d'annexes isolées.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

Article AUF 11 :

4 - Toitures

4.1. Pour les constructions autres que les annexes à l'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorises ~~à condition qu'elles restent dans l'angle de 35 %~~ (toits-terrasses ou toits courbes).

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

Article A 11 et N 11 :

2 - Toitures

Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Les outils de capture de l'énergie solaire sont autorisés ~~à condition de s'intégrer dans la toiture (35 % maximum).~~

2.1. Pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile, peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de toitures sont autorisées ~~à condition qu'elles restent dans l'angle de 35%~~ (toits-terrasses ou toits courbes).

OBJECTIF 3 : Actualiser les références législatives

1) Mettre à jour les références législatives dans les dispositions générales et les dispositions applicables à la zone UA, UC, UD, A et N.

Dispositions applicables à l'ensemble de la commune :

Article 5 : Dispositions spécifiques à la commune, pour le bâti de caractère à protéger :

Alinéa 2 : actualisation de la référence législative :

Au lieu de se référer à l'article L-123-1-7° du Code de l'Urbanisme, on se référera désormais à l'article L-123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article ~~L-123-1-7°~~ L-123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au document graphique par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur. Cet article concerne les zones UA, UC, UD, A et N.

Mise à jour de la légende du document graphique du règlement du PLU.

Dispositions applicables à la zone UA : Mise à jour :

Caractère de la zone

La zone UA recouvre en totalité une surface d'environ 5,745 hectares.

Elle correspond au territoire de la centralité de la commune à caractère mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et de commerces.

Le règlement établi pour la zone UA a pour objectifs :

- . de renforcer la diversité urbaine et la mixité d'habitat, d'intensifier le centre-ville
- . de maintenir le caractère groupé et dense de cette zone
- . de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse avec l'existant

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1-7~~ L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

Dispositions applicables à la zone UC : Rajout de la référence à l'article L-123-1-5-III2°

Caractère de la zone

La zone UC recouvre en totalité une surface d'environ 50,82 hectares.

Elle correspond à l'ensemble du territoire urbanisé, d'accueil d'habitat pavillonnaire développé autour du noyau de Drémil, d'étendue assez importante et desservi par le réseau public d'assainissement créant de véritables quartiers autour du centre-village.

Cette zone peut accueillir des services mais pas de commerces de proximité.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de permettre la structuration des quartiers en renforçant l'accueil d'équipements et de services quand l'assainissement collectif est installé
- . de permettre des extensions très limitées dans les noyaux isolés non raccordables à l'assainissement collectif

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

Dispositions applicables à la zone UD : Mise à jour de l'article L-123-1-7°

Caractère de la zone

La zone UD recouvre en totalité une surface d'environ 70,75 hectares.

Elle correspond au territoire urbanisé, d'accueil d'habitat pavillonnaire du type lotissements, situé aux hameaux de Montauriol et de Lafage et desservi par le réseau public d'assainissement.

Cette zone peut accueillir des services et des équipements publics.

Dans la logique d'un habitat groupé autour du centre du village, la création de nouveaux logements sera volontairement limitée.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1-7~~ L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

Dispositions applicables à la zone A : Mise à jour de l'article L-123-1-7°

Caractère de la zone

La zone A recouvre une surface d'environ 954,61 hectares.

Elle correspond au grand territoire agricole de la commune.

Cette zone accueille quelques constructions (habitat et autres types) liés aux activités agricoles.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . de limiter l'occupation du sol aux seules constructions nécessaires aux exploitations agricoles et aménagements / extensions de bâtiments existants
- . de protéger le patrimoine bâti, rural et le paysage (boisements et plantations existantes)
- . la protection stricte des espaces naturels des bords de la Seillonne en raison du risque d'inondation et en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont strictement limitées (conformément à l'article A1)

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1-7~~ L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

Dispositions applicables à la zone N : Mise à jour

Caractère de la zone

D'une superficie totale d'environ 121 hectares, cette zone recouvre des espaces naturels diversifiés et de qualité, qu'il convient de préserver en raison de leur sensibilité, ainsi que leur intérêt paysager.

Localisée sur l'ensemble de la commune, ainsi qu'autour des cours d'eau, la zone N comporte 4 secteurs :

Le secteur N (d'une surface de 25 hectares environ) correspondant à une zone naturelle de protection du milieu naturel.

Le secteur NL1 (d'une surface d'environ 34 ha) correspond au golf au lieu-dit « Borde-Haute ».

Le secteur NL2 (d'une surface d'environ 3 ha) correspond au site de la station des ordures ménagères.

Le secteur Nh (d'une surface d'environ 60 ha) recouvrant des espaces d'habitat diffus situés à l'intérieur du territoire agricole (principe de pastillage).

Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions, seules les extensions de l'habitat existant seront autorisées.

Les dispositions réglementaires établies ont comme objectifs :

- . la protection stricte des espaces naturels en raison de la qualité naturelle des sites et des boisements existants. Les possibilités d'occupation des sols sont limitées (conformément à l'article N1)
- . la valorisation du lieu-dit « Borde Haute », qui accueille un pôle d'activités de plein air de sports et de loisirs, d'intérêt communal, ainsi que l'accueil de constructions limitées et d'installations liées aux activités sur ce site, dans un cadre de préservation du paysage naturel.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L-123-1.7~~ L-123-1-5-III-2° sont prévues afin de préserver les éléments du patrimoine et du paysage mentionnés au document graphique conformément à la légende.

OBJECTIF 4 : Remplacement de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette par la SP (Surface de Plancher)

Dans l'ensemble du règlement écrit, la référence à la SHON sera remplacée par la SP (surface de plancher), conformément à l'ordonnance du 16 novembre 2011 (application au 1^{er} mars 2012) prise en application de la loi Grenelle 2.

OBJECTIF 5 : Supprimer le contenu de l'article 14 dans toutes les zones

Dans l'ensemble du règlement écrit, l'article 14 sera supprimé conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui le rendent inapplicable.

L'analyse de l'impact de cette mesure sur le territoire montre que :

- les zones UA, UB et AUF n'ont actuellement pas de COS : la loi ALUR n'aura aucun effet.
- les zones UC et UD dont le COS sera supprimé ont une emprise au sol qui encadre la constructibilité ;
- les zones AUB et AUC dont le COS sera supprimé, ont été récemment urbanisées. Aussi l'impact de la loi ALUR sera limité ;
- Les zones UE et AUE sont des zones d'activités où la suppression du COS est encadrée par un CES et la densification moins impactante.

L'ensemble des règles définissant la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser de la commune seront réévaluées et modifiées, si nécessaire, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

OBJECTIF 6 : Supprimer la taille minimale des terrains constructibles (article 5) conformément aux nouvelles dispositions réglementaires

Depuis l'adoption de la loi ALUR, le Code de l'Urbanisme ne permet pas de fixer de taille minimale de parcelle quel qu'en soit le motif (article L-123-1-5).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

~~Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 2 500 m² si l'évacuation s'effectue par un fossé et 1 500 m² si elle s'effectue par infiltration.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements, extensions (sans création de logement nouveau) et créations d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).~~

NÉANT

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

~~Pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale de 2 500 m² si l'évacuation s'effectue par un fossé et 1 500 m² si elle s'effectue par infiltration.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas pour les aménagements, extensions (sans création de logement nouveau) et créations d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).~~

NÉANT

OBJECTIF 7 : Autoriser d'autres types de matériaux de façade

Afin de permettre les économies d'énergie et la réduction des gaz à effet de serre, il est nécessaire d'élargir la possibilité d'utiliser de nouveaux matériaux répondant aux nouvelles exigences environnementales.

Corriger l'article UA 11, UB 11, UC 11, UD 11, AUB 11 et AUC 11, aliéna 3.2. :

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être ~~en général~~ la brique apparente ou l'enduit. Les enduits doivent être à grains fins et ils sont :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue ou cuite, ocre jaune/rouge ou toute teinte assimilée à ces dernières.

~~D'autres types de matériaux peuvent être autorisés s'ils répondent aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.~~

OBJECTIF 8 : Rajouter un lexique pour améliorer la lisibilité des aspects réglementaires

Dans le règlement écrit, sera rajouté un lexique des termes principalement rencontrés lors de la consultation du document écrit.

LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au-dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, orielles, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation.















Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

OBJECTIF 9 : Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

1) Mise à jour des mentions relatives au classement des voies bruyantes dans le document graphique du PLU (légende).

Légende du règlement graphique actuel	Légende du règlement graphique modifié
<p>LEGENDE</p> <p>PRESCRIPTIONS EDICTEE PAR LE P.L.U.</p> <p>--- Zone et Secteur</p> <p> Espace boisé à conserver ou à créer en application de l'article L130.1</p> <p>Les autres indications</p> <p> Emplacement réservé</p> <p> Exceptionnelle</p> <p> Fréquente</p> <p> Voie classée bruyante, par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000</p> <p>Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme</p> <p> Bâti de caractère et petit patrimoine</p> <p> Construction existante en attente de mise à jour du cadastre</p>	<p>LEGENDE</p> <p>PRESCRIPTIONS EDICTEE PAR LE P.L.U.</p> <p>--- Zone et Secteur</p> <p> Espace boisé à conserver ou à créer en application de l'article L130.1</p> <p> Voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014</p> <p>Les autres indications</p> <p> Emplacement réservé</p> <p> Exceptionnelle</p> <p> Fréquente</p> <p>Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L-123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme</p> <p> Bâti de caractère et petit patrimoine</p> <p> Construction existante en attente de mise à jour du cadastre</p>

Extrait du règlement graphique actuel



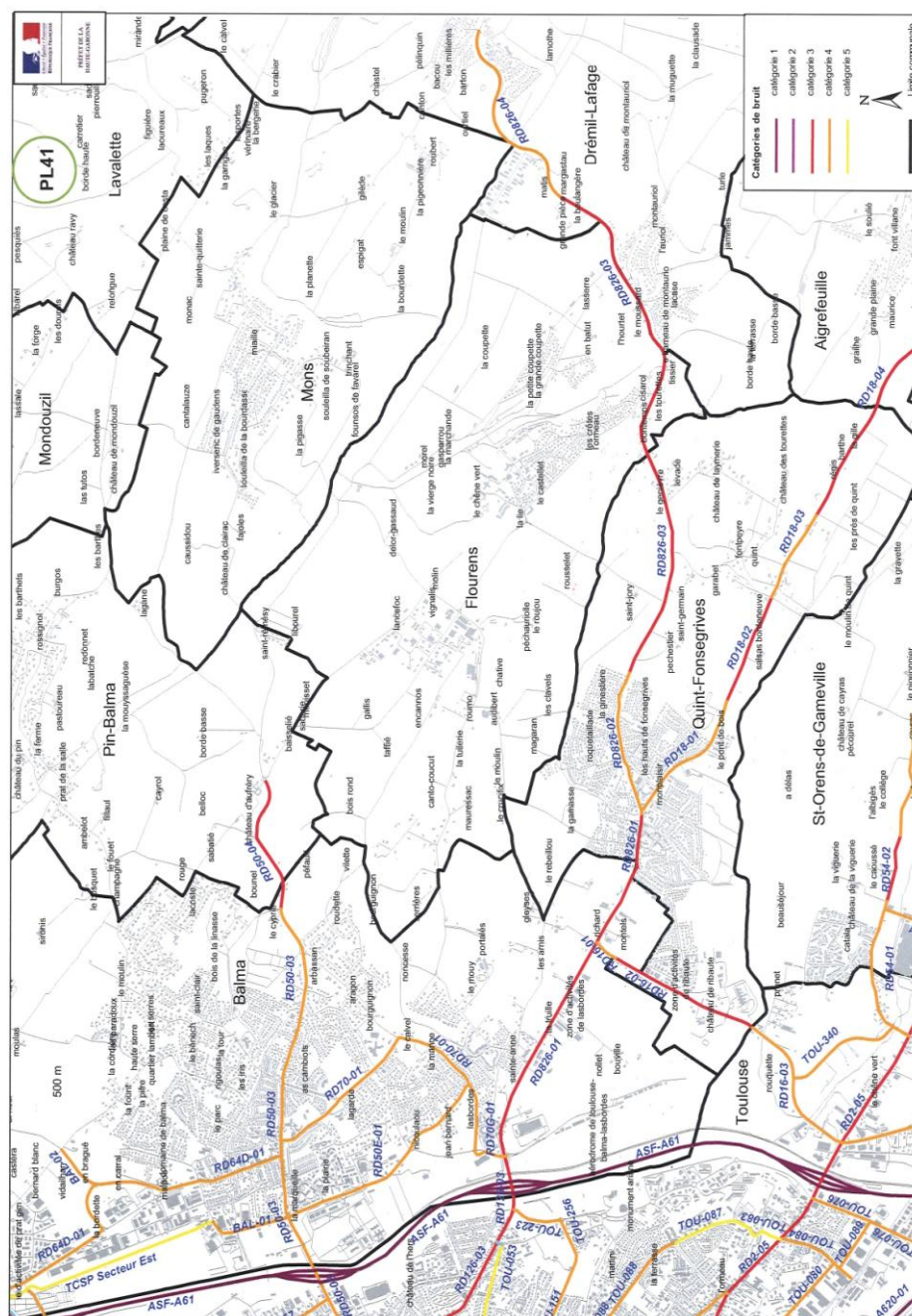
Extrait du règlement graphique modifié



2) Remplacement du contenu de l'annexe 5g « Périmètre des secteurs situés au voisinage des voies classées bruyantes » par les éléments suivants :

- arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2014
- Annexe 1 : tableau de classement sonore (commune de Drémil-Lafage)
- Annexe 2 : cartographie du classement sonore (planche 41)

Commune traversée par une voie classée	N° de planche	Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
				Débutant	Finissant			
		Résistance						
		Avenue du 11 novembre	CUJG-02	Place de Rotondes	Av. de Toulouse	4	30	T.O.
		Avenue de Franczal	CUJG-03	RD 15	RD 23 sud	4	30	T.O.
		projet VCSM	VCSM	RD 980	RD 23	2	250	T.O.
		projet TCSP VCSM	TCSP VCSM	RD23	RD923	5	10	T.O.
Daux	12	RN224	RN224-02	L.C.	L.C.	3	100	T.O.
Deyme	43	A61	ASF-A61	L.C.	L.C.	1	300	T.O.
		RD813	RD813-01	L.C.	L.C.	3	100	T.O.
Donneville	43	A61	ASF-A61	L.C.	L.C.	1	300	T.O.
		RD813	RD813-01	L.C.	L.C.	3	100	T.O.
Drémil-Lafage	41	RD826	RD826-03	L.C.	entrée Drémil	3	100	T.O.
			RD826-04	entrée Drémil	RD66D	4	30	T.O.

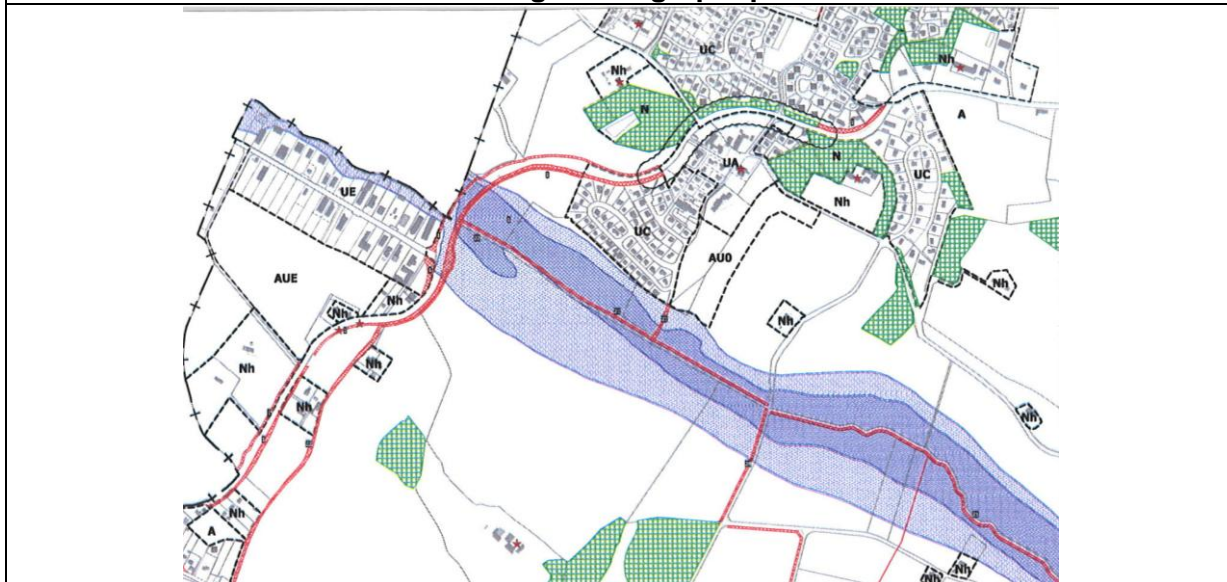


OBJECTIF 10 : Supprimer l'emplacement réservé n° 1

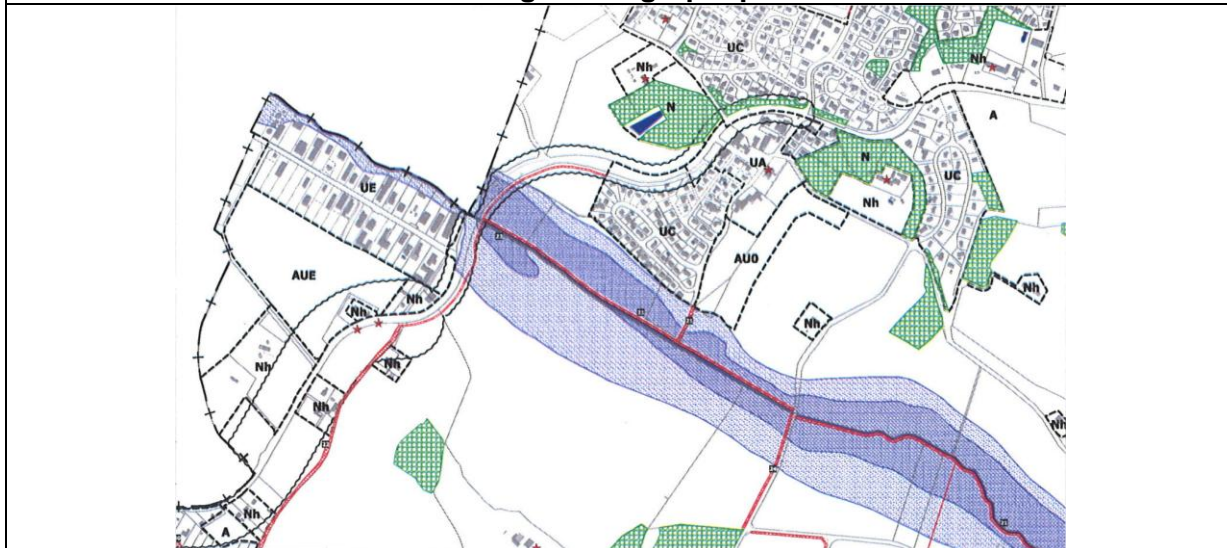
Par courrier en date du 5 mai 2015 émis en réponse à la notification des PPA, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne a fait savoir qu'il n'y avait aucun projet en cours sur cet itinéraire et qu'il souhaitait renoncer au bénéfice de l'emplacement réservé n° 1, intitulé « Renforcement coordonné sur la RN 126 ».

Par conséquent, cet emplacement réservé est supprimé du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés (pièce 4c).

Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique modifié



OBJECTIF 11 : Intégrer l'annexe « 5i – Droit de préemption urbain »

Il convient de mettre à jour les annexes du PLU concernant le Droit de Préemption Urbain (DPU), pour y intégrer la délibération du Bureau de la Métropole du 17 septembre 2015 qui l'institue sur la commune de Drémil-Lafage.

Une annexe « 5i - Droit de préemption urbain » est créée.

3 - LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIF 1 : Déplacement de la zone AUF à surface égale

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

L'emprise de la zone n'est pas modifiée et garde une surface de 2,82 ha environ. De plus, le déplacement de cette zone AUF permettra de rapprocher du centre du bourg, le futur équipement qui y sera implanté. Ceci permettra de faciliter les modes de déplacement doux, et favoriser la lutte contre l'étalement urbain.

OBJECTIF 2 : Autoriser les toitures terrasses dans toutes les zones

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

Il permettra, au contraire, de favoriser et encourager :

- l'installation de panneaux photovoltaïques dédiés à la production d'énergies renouvelables ;
- l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ;
- l'installation de dispositifs favorables à la retenue des eaux pluviales

OBJECTIF 3 : Actualiser les références législatives

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 4 : Remplacement de la SHON (Surface Hors Œuvre Nette par la SP (Surface de Plancher)

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 5 : Supprimer le contenu de l'article 14 dans toutes les zones et conserver le contenu de l'article 9 (emprise au sol) dans toutes les zones

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 6 : Supprimer la taille minimale des terrains constructibles (article 5) conformément aux nouvelles dispositions réglementaires

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 7 : Autoriser d'autres types de matériaux de façade

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

Il permettra, au contraire, d'autoriser et encourager l'utilisation de matériaux répondant aux exigences de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant les performances environnementales et les énergies renouvelables.

OBJECTIF 8 : Rajouter un lexique pour améliorer la lisibilité des aspects réglementaires

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 9 : Arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

Cependant, conformément à la réglementation établie, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. Sur la commune, ces secteurs ont été élargis et prolongés afin de protéger une proportion plus importante de la population communale face à ce type de nuisances, le long de la RD 826 (ancienne RN 126).

Extrait de l'Arrêt « Classement Voies sonores » de 2005

Communes concernées.	Noms des infrastructures.	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou en To) (2)
Drémil Lafage	RN 126 RN 126	L.C. - RD1 (L.C. avec Flourens) Entrée aggl. Drémil-Lafage - Sortie aggl. Drémil-Lafage.	4 4	30m 30m	To To

Classement de l'Arrêt « Classement Voies sonores » de 2014

Commune traversée par une voie classée	N° de planche	Nom de l'infrastructure	Nom du tronçon	Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu (rue en U ou tissu ouvert)
				Débutant	Finissant			
Drémil-Lafage	41	RD826	RD826-03	L.C.	entrée Drémil	3	100	T.O.
			RD826-04	entrée Drémil	RD66D	4	30	T.O.

OBJECTIF 10 : Supprimer l'emplacement réservé n° 1

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

OBJECTIF 11 : Intégrer l'annexe « 5i – Droit de préemption urbain »

Ce point de modification n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement, de manière générale.

C o m m u n e d e
D R E M I L - L A F A G E

2^{ème} REVISION

*Approbation du P.L.U
Par DCM du 06/02/2006*

Modifié le 10/12/2010



Plan Local d'Urbanisme

2

NOTICE EXPLICATIVE

PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Approbation le : 06.02.2006

modifié par DCM le : 10/12/2010

Sommaire

1 - Rappel3

2 - Objectifs de la modification3

2.1- Modification de l'orientation d'aménagement n°1 8

2.2- Modification du périmètre des zones AUB et AUC 8

2.3- Possibilités de construire des logements de fonction par une unité
foncière dans la zone UE et la zone AUE 15

2.4- Suppression de l'emplacement réservé n°42 17

2.5- Mise à jour des dispositions applicables à l'ensemble de la commune 17

2.6- Mise à jour de certains articles du règlement écrit 20

2.7- Adaptations du règlement graphique 24

3 - Procédure25

Annexes26

1 - Rappel

Le PLU de Dremil-Lafage a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 février 2006 et il est modifié pour la première fois :

- 1^{ère} modification objet du présent document

2 - Objectifs de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2006, les opérations publiques et privées déjà réalisées, en cours ou en projet ainsi que l'évolution de la réglementation n'ont pas rendu nécessaires des modifications et des révisions.

Le découpage actuel en deux zones AUB et AUC en prend pas suffisamment en compte la topographie du site et apparaît comme contradictoire avec la logique opérationnelle. L'affichage d'une mixité sociale restant l'élément fédérateur de la programmation ; une autre répartition géographique est nécessaire.

La modification du périmètre de la zone AUB en deux entités permet de donner une unité d'ensemble à la zone AUC amenée à devenir un quartier d'habitat résidentiel et de réaliser la mixité sociale affichée au PADD dans la zone AUB. De plus, le caractère vallonné du site ne permet pas d'envisager une zone dense partout. En effet, dans certaines zones, un découpage en parcelles de 400 m² pour un dénivelé de 3 à 4 m ne permet que peu de liberté de construction et d'adaptation à ce terrain vallonné.

L'esquisse (cf page suivante) de type plan parcellaire montre les options retenues sur la zone. Cette 1^{ère} modification ne remet pas en cause les principes de mixité sociale exposée dans le PADD et ne porte pas atteinte à l'économie du PLU. Elle est donc menée à travers une procédure de modification.



Vue depuis le chemin du Chastel



Vue depuis le chemin de la Loubière

- Les principes de mixité sociale du PADD étant les suivants :

Un des enjeux : proposer une diversité d'habitation par une programmation variée

Une des orientations : diversifier l'offre d'habitat sur l'ensemble de la commune :

- en terme de formes urbaines (villas, habitat collectif, ...)
- de dominante d'occupation (logement locatif)
- de typologie et de qualité du bâti.

Site plan showing numbered plots (1-50) with their respective areas in square meters (S=). The plan includes a compass rose indicating North (N), South (S), East (E), and West (W). The plots are arranged in a grid-like fashion with winding roads. Specific areas are labeled 'ZONE AUB'. The plan is color-coded with blue for plots, green for roads, and yellow for a specific area.

Key features and plot areas:

- Plots 1-10: Yellow shaded area, areas range from S=480 m² to S=1200 m².
- Plots 11-20: Various areas, including S=623 m², S=600 m², S=650 m², S=668 m², S=714 m², S=758 m², S=758 m², S=700 m², S=600 m², S=621 m², S=695 m², S=700 m², S=650 m².
- Plots 21-30: Various areas, including S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m².
- Plots 31-40: Various areas, including S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m², S=600 m².
- Plots 41-50: Various areas, including S=720 m², S=700 m², S=700 m², S=700 m², S=700 m², S=700 m², S=700 m², S=700 m², S=700 m², S=700 m².

BILAN COMPARATIF AVANT ET APRÈS MODIFICATION DU P.L.U.

• Le programme initial avant modification (voir orientation d'aménagement n°1)

Zone AUB	60 lots au minimum dont 20 % de logements sociaux, soit 12 logements sociaux
Zone AUC	45 lots au minimum
TOTAL secteur Pélinquin	105 lots au minimum dont 12 logements sociaux

• Le programme adapté à la topographie du site

Zone AUB Nord	9 logements dont 5 logements sociaux
Zone AUB Sud	12 logements dont 7 logements sociaux
TOTAL AUB	21 logements dont 12 logements sociaux (soit 57 %)
Zone AUC Nord	35 lots
Zone AUC Sud	47 lots
TOTAL AUC	82 lots
TOTAL secteur Pélinquin	103 logements dont 12 logements sociaux

Dans ce contexte, sont modifiés le règlement graphique, le règlement écrit, l'orientation d'aménagement n°1 :

2.1- Modification de l'orientation d'aménagement 1

- Suppression des pourcentages
- Modification des accès au site, déplacement de l'accès de l'avenue André Dupperin (RD66e) au milieu de la façade située au droit de l'avenue
- Suppression du nombre de lots imposés sur le secteur
- Redécoupage de la zone AUB en deux zones AUB

2.2- Modification du règlement écrit

- Modification du règlement écrit de la zone AUB
- Modification du règlement écrit de la zone AUC
- Modification de l'article 3 : largeur des voiries
- Modification de l'article 7 concernant la constructibilité en limite séparative : possible par les annexes
- Modification de l'article 11 : modification des clôtures

2.3- Possibilité de construire des logements de fonction par unité foncière dans la zone UE et la zone AUE

2.4- Suppression de l'emplacement réservé n°42

2.5- Mise à jour des dispositions applicables à l'ensemble de la commune

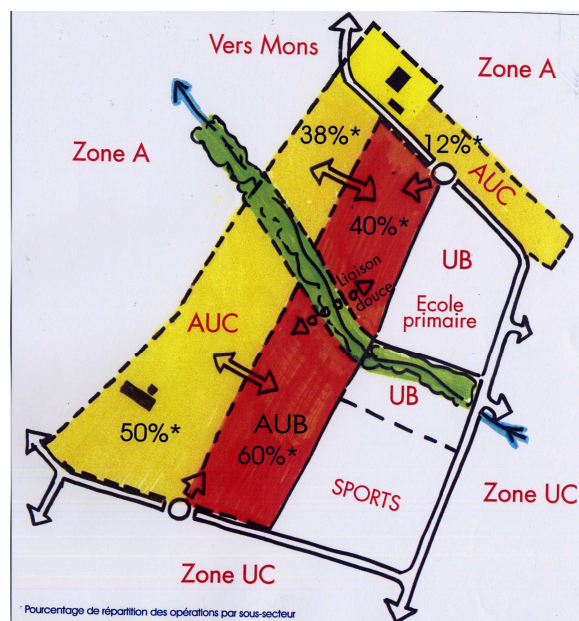
2.6- Mise à jour de certains articles du règlement écrit

2.7- Adaptations du règlement graphique

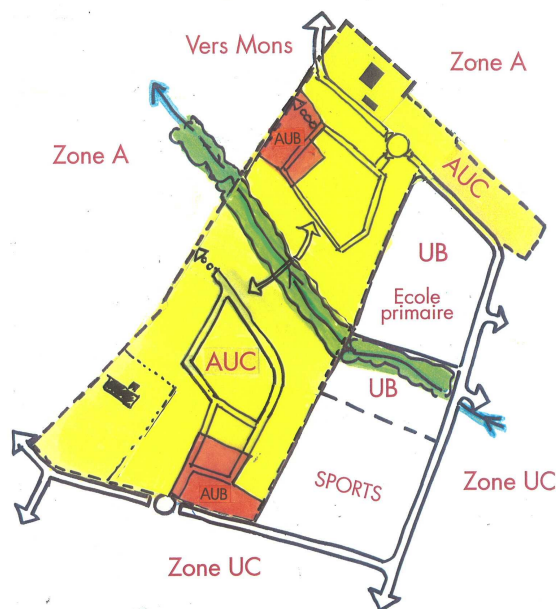
2.1- Modification de l'orientation d'aménagement n°1

Par une nouvelle répartition de la zone AUB et du fait d'une forte déclivité peu compatible avec une limite théorique séparant AUB et AUC, l'organisation du secteur présentée ici donne toute sa part à l'unité d'ensemble de ce futur quartier résidentiel. L'orientation d'aménagement est ainsi modifiée afin de retranscrire au mieux ces nouvelles données.

Les accès à la zone sont modifiés afin d'être plus centraux. L'unité du quartier est renforcée par la suppression des pourcentages et l'adaptation du règlement écrit des deux zones.



Orientation d'aménagement ancienne



Orientation d'aménagement modifiée

2.2- Modification du périmètre des zones AUB et AUC

Objet :

Le site regroupe deux secteurs : une première zone AUB à vocation d'habitat groupé et une zone AUC à vocation d'habitat pavillonnaire.

Comme illustré par le plan d'aménagement figurant en page 4, deux secteurs AUB réservés à deux programmes de logements à caractère social sont définis, l'un au Nord en « belvédère » sur le vallon et l'autre au Sud en contact avec le tissu existant et le centre de la commune.

En secteur AUC, les programmes représentent une capacité de 82 logements, soit sur les deux secteurs AUB et AUC, une capacité totale de 103 logements dont 12 logements sociaux (soit un pourcentage de 12 % sur l'ensemble du secteur Pélinquin et 57 % sur la zone AUB).

La mixité sociale est renforcée et les objectifs affichés au PADD respectés.

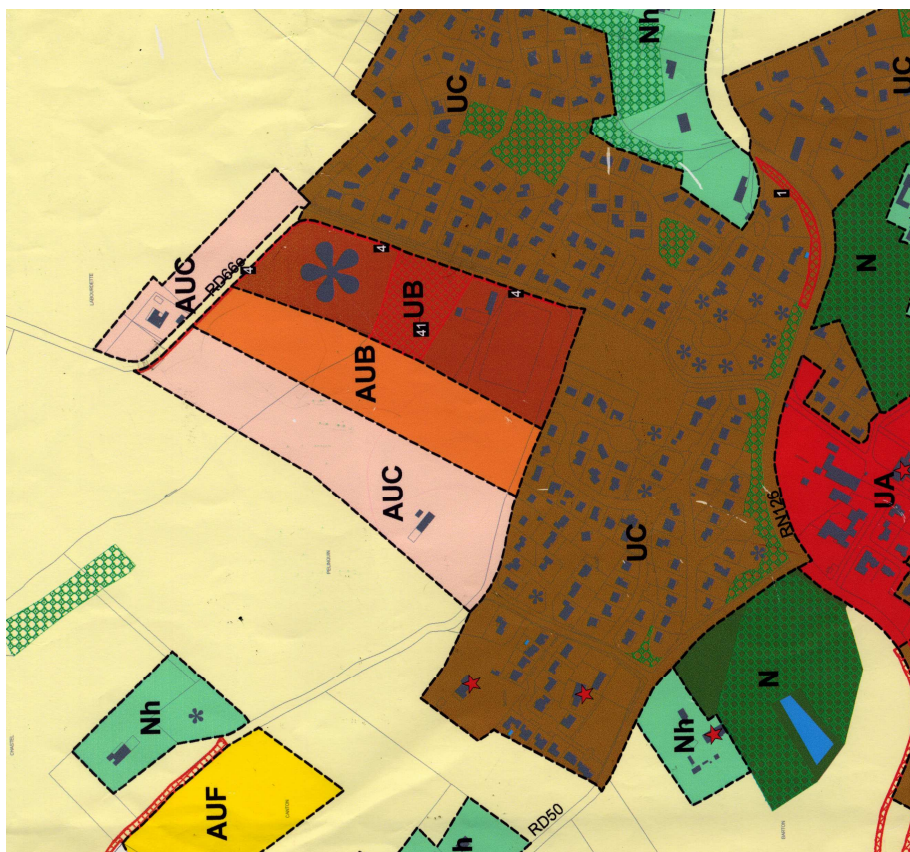
Ce point de modification consiste à modifier et préciser la zone AUB et son règlement écrit. Le règlement écrit de la zone AUC sera adapté afin de permettre la faisabilité d'opération.

Dispositions retenues :

- **Modification du règlement graphique**

La zone AUB, située dans la partie Ouest évolue en deux sous-secteurs pour diminuer en emprise (superficie de 0,9 hectare) contre 3,69 initialement.

La zone AUC, d'une superficie initiale de 6,73 hectares est ainsi agrandie d'une surface de 2,18 hectares à une superficie de 8,91 hectares.



Règlement graphique ancien



Règlement graphique modifié

- **Modification du règlement écrit en zone AUB**

La relocalisation de la zone AUB en deux sous-secteurs Nord (0,36 ha) et Sud (0,54 ha) nécessite une mise à jour de certains articles pour assurer la cohérence de l'aménagement de l'ensemble du plateau :

→ Article 3 – Modification de la largeur des voies

→ Article 11 – Modification des clôtures sur voie et espace vert

La rédaction du règlement pourra être la suivante :

Article AUB3 :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme ~~de 10 mètres~~ de 8 mètres et une chaussée ~~de 6 mètres~~ de 5,50 mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur ~~de 5 mètres~~ de 3,50 mètres minimum de chaussée est exigée.

Article AUB7 :

1 - Implantation des constructions (hors annexes) par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée :

- Pour les opérations d'ensemble : sur une limite séparative au moins (sur tout ou partie de la hauteur autorisée en AUB 10), et à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres sur les autres limites séparatives ;
- ~~- Pour les autres constructions : à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.~~

Article AUB11 :

4 – Clôtures :

4.2. En limite d'emprise publique

~~La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Elle sera constituée d'un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.~~

Les clôtures sur voie et espaces verts seront constituées de poteaux scellés et de grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 2 mètres doublée d'une haie vive de même hauteur implanté à l'intérieur des lots.

Tout soutènement sera traité sous la forme d'un talus paysagé : le choix des essences devra être fait dans le respect du Plan de Prévention des Risques naturels.

Sur les terrains pentus et moins abrupts, un muret de 50 cm de hauteur maximum est autorisé.

4.3. Les murs de soutènement

~~Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.~~

- **Mise à jour du règlement écrit en zone AUB**

ARTICLE AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités agricoles, industrielles, d'entrepôt et artisanales.
- 2 - Les constructions à usage de commerces.
- 3 - Les équipements hôteliers et restauration.
- ~~4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.~~
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, ~~soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443 du Code de l'Urbanisme).~~
- 6 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à une opération non autorisée.
- 7 - Les carrières.

ARTICLE AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées que si sont réalisées les équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers).
- ~~2 - En zone AUB, en application de l'article L 123-1.16 du code de l'urbanisme, tout projet de construction devra affecter 50 % minimum de la SHON à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec les variétés des formes de financements que sont le PLAI, le PLUS et le PLS.~~
- ~~2-3 -~~ Les constructions ne sont autorisées qu'à la condition de se faire sous forme d'opérations d'ensemble.
- ~~3-4 -~~ Les opérations doivent respecter les orientations d'aménagement du schéma d'orientation d'aménagement n° 1.
- ~~4-5 -~~ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et de la cité et que soient prises les mesures nécessaires pour éviter les nuisances et risques.
- ~~5-6 -~~ L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
- 6 - Les nouvelles habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.

• **Modification du règlement écrit en zone AUC**

L'agrandissement de la zone AUC nécessite une mise à jour de certains articles :

- Article 3 : modification de la largeur des voies
- Article 7 : seules les annexes pourront être mitoyennes
- Article 11 : modification des clôtures sur voie et espace vert

La rédaction du règlement pourra être la suivante :

Article AUC3 :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme ~~de 10 mètres~~ de 8 mètres et une chaussée ~~de 6 mètres~~ de 5,50 mètres minimum pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur ~~de 5 mètres~~ de 3,50 mètres minimum de chaussée exigée.

Article AUC7 :

Toute construction doit être implantée :

- Pour les opérations d'ensemble, ~~soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres~~ si elle doit être implantée en limite séparative, elle le sera uniquement par les garages, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres sur les autres limites séparatives ;
~~— Pour les autres constructions : à une distance de 3 mètres des limites séparatives.~~

Article AUC11 :

4. Clôtures :

4.2 En limite d'emprise publique

~~La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres. Elle sera constituée d'un mur bahut enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.~~

Les clôtures sur voie et espaces verts seront constitués de poteaux scellés et de grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 2 mètres doublée d'une haie vive de même hauteur implanté à l'intérieur des lots.

Tout soutènement sera traité sous la forme d'un talus paysagé : le choix des essences devra être fait dans le respect du Plan de Prévention des Risques naturels.

Sur les terrains pentus et moins abrupts, un muret de 50 cm de hauteur maximum est autorisé.

4.3. Les murs de soutènement

~~Les murs de soutènement ne sont pas soumis aux dispositions ci-dessus.~~

- **Mise à jour du règlement écrit en zone AUC**

ARTICLE AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt, agricole et artisanales.

2 - Les commerces.

3 - Les équipements hôteliers et de restauration.

~~4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.~~

~~5-4 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).~~

~~6-5 - Les carrières.~~

2.3- Possibilités de construire des logements de fonction par une unité foncière dans la zone UE et la zone AUE

La zone UE ne permet pas aujourd'hui la construction de logements de fonction.

Afin de répondre au mieux à la demande, la commune souhaite pouvoir intégrer les locaux d'habitation, seulement s'il n'est utilisé qu'à titre d'accessoire des locaux destinés à l'activité artisanale, professionnelle ou commerciale. Il ne doit consister qu'en une seule unité d'habitation, c'est à dire un seul logement.

La rédaction du règlement pourra être la suivante :

Zone UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage agricole ou d'habitat (autres que celles autorisées à l'article UE2).

2 - Les installations et travaux divers de type ~~(article 442.2 du Code de l'Urbanisme)~~ |

- . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
- . les terrains de camping et les caravanes isolées.

3 - L'ouverture de carrières et de gravières.

4 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.

5 - Les déchetteries.

~~6 - Les extensions et les surélévations des logements de fonction existants.~~

~~7 - La création de logements.~~

Article UE2 -

2 - Les constructions à usage d'habitations ne sont autorisées qu'à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Il ne doit consister qu'en une seule unité d'habitation, c'est-à-dire en un seul logement, intégré dans le volume du bâtiment d'activité principal et dans la limite de 120 m² SHON par unité foncière.

Article UE12 :

2.5 : Logement de fonction : Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2.6. Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

Article UE14 :

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UE3 à UE13.~~

- Pour les bâtiments d'activité, le COS est de 0,50.
- Pour les logements de fonction, la SHON maximale autorisée est de 120 m² par unité foncière.

Zone AUE

ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage agricole. ~~ou d'habitat.~~
- 2 - Les installations et travaux divers de type ~~(article 442.2 du Code de l'Urbanisme)~~ :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
 - . les terrains de camping et les caravanes isolées.
- 3 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 4 - Les établissements rejetant quotidiennement des volumes d'eaux usées importants (hôtels, restaurants, établissements de soins, maison de retraite) non desservis par le réseau public d'assainissement.
- 5 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 6 - Les déchetteries.
- 7 - Les activités industrielles.
- ~~8 - Les logements y compris dans les bâtiments d'activités.~~

Article AUE2 –

- 2 - Les constructions à usage d'habitations ne sont autorisés qu'à condition d'être affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés. Il ne doit consister qu'en une seule unité d'habitation, c'est-à-dire en un seul logement, intégré dans le volume du bâtiment d'activité principal et dans la limite de 120 m² SHON par unité foncière.

Article AUE12 :

2.5 : Logement de fonction : Il est exigé deux places de stationnement par logement.

2.6 Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

Article AUE14 :

~~Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles AUE3 à AUE13.~~

- Pour les bâtiments d'activité, le COS est de 0,50.
- Pour les logements de fonction, la SHON maximale autorisée est de 120 m² par unité foncière.

2.4- Suppression de l'emplacement réservé n°42

L'emplacement réservé a été supprimé suite à un jugement rendu par le tribunal administratif de Toulouse.

2.5- Mise à jour des dispositions applicables à l'ensemble de la commune

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Dremil Lafage.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- ① Les articles énumérés ci-dessous concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

~~**Article R.111.2.** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.~~
~~Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.~~

~~**Article R.111.3.2.** – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.~~

~~**Article R.111.4.** – Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.~~

~~Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.~~

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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'Etat.

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'Etat, 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 nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14.2 — Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 — Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111.21 — Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L.111-9, L.111-10, concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- ② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, et reportées sur les documents graphiques.
- ③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

2.6- Mise à jour de certains articles du règlement écrit

Zone AUF

ARTICLE AUF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricoles.
- 2 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat.
- 3 - Les installations et travaux divers de type ~~(article 442.2 du Code de l'Urbanisme)~~ :
 - . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée,
 - . les terrains de camping et les caravanes isolées.
- 4 - L'ouverture de carrières et de gravières.
- 5 - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public.
- 6 - Les déchetteries.

Zone A

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve :
 - d'être nécessaire au logement des exploitants ou de ses salariés ;
 - que les constructions à usage d'habitation ne dépassent pas 200m² de SHON ;
 - qu'une seule construction à usage d'habitation -en dehors du siège d'exploitation- soit construite par exploitation en activité et située dans un rayon de 100 mètres maximum du siège d'exploitation.
- 2 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation non situés en bordure d'une voie publique est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, excepté pour les piscines, qui seront implantées à 1,50 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
- 3 - Les bâtiments à vocation agricole à l'exception des serres sont interdits à moins de 100 mètres des zones U et de toute maison située en zone N.
- 4 - Les constructions nouvelles à usage d'habitat (hors annexes piscines) seront implantées à 20 mètres minimum des EBC.
- 5 - Les nouvelles habitations seront implantées à 100 mètres minimum des stations d'épuration.

~~6 - Le changement de destination des bâtiments existants est autorisé pour la création de gîtes ruraux.~~

Zone UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
 - . les garages collectifs de caravanes.
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.
- 6 - Les commerces.
- ~~1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricoles.~~
- ~~2 - Les commerces.~~
- ~~3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.~~
- ~~4 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~5 - Les carrières.~~

Zone UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
 - . les garages collectifs de caravanes.
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.

- ~~1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.~~
- ~~2 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.~~
- ~~3 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~4 - Les carrières.~~

Zone UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting.
 - . les garages collectifs de caravanes.
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt et agricole.
- 6 - Les commerces.
- ~~1 - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole.~~
- ~~2 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.~~
- ~~3 - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~4 - Les carrières.~~

2.7- Adaptations du règlement graphique

La mention « en application de l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme » sera rajoutée pour les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

Les éléments paysagers sont protégés en application de l'article L-123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

3 - Procédure

CALENDRIER PREVISIONNEL

Elaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis



Arrêté de mise à enquête publique juillet 2010 (date prévisionnelle)

- ♦ Mesures de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux

15 jours

- ♦ Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)
(Date prévisionnelle enquête publique : 11 octobre – 11 novembre)

1 mois

- ♦ Rapport du Commissaire Enquêteur

1 mois

- ♦ Modification du projet et réunions éventuelles



Délibération d'approbation en Conseil Municipal décembre 2010 (date prévisionnelle)

Mesures de publicité : affichage Mairie + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil

Annexes

Annexes 1 – Tableau de Surfaces

Avant modification

Zone PLU	Surface	Sous secteur de zone	Surface (hectares)
UA Zone centrale	5,745 ha soit 0,46 %	UA : Zone centrale	5,745
UB Zone d'équipement	4,85 ha soit 0,38 %	UB : Zone d'équipement public	4,85
UC Zone pavillonnaire	50,82 ha soit 3,87 %	UC : Zone pavillonnaire à Drémil centre	50,82
UD Zone pavillonnaire	70,75 ha soit 5,66 %	UD : Zone pavillonnaire aux hameaux de Montauriol et Lafage	70,75
UE Zones d'activités	13,28 ha soit 1,06 %	UE : Zone d'activités	13,28
AU Zones à urbaniser	27,72 ha soit 2,2 %	AU₀ : Zone à urbaniser fermée à vocation d'accueil d'habitat et d'équipements culturel et social	4,32
		AUB : Zone à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat groupé	3,69
		AUC : Zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat pavillonnaire	6,12
		AUE : Zone à urbaniser à vocation économique	10,34
		AUF : Zone à urbaniser à vocation d'accueillir des équipements médicaux ou paramédicaux	2,82
A Zone agricole	967,03 ha soit 74,4 %	A : Zone agricole	967,03
N Zones naturelles	108,61 ha soit 8,8 %	N : Zone d'habitat diffus	71,72
		NL1 : Secteur de sports et loisirs (golf de Borde Haute)	33,95
		NL2 : Station de traitement des ordures ménagères	2,94
Total : 1 248,80 hectares			

Après modification

projet d'aménagement

Zone PLU	Surface	Sous secteur de zone	Surface (hectares)
UA Zone centrale	5,745 ha soit 0,46 %	UA : Zone centrale	5,745
UB Zone d'équipement	4,85 ha soit 0,38 %	UB : Zone d'équipement public	4,85
UC Zone pavillonnaire	50,82 ha soit 3,87 %	UC : Zone pavillonnaire à Drémil centre	50,82
UD Zone pavillonnaire	70,75 ha soit 5,66 %	UD : Zone pavillonnaire aux hameaux de Montauriol et Lafage	70,75
UE Zones d'activités	13,28 ha soit 1,06 %	UE : Zone d'activités	13,28
AU Zones à urbaniser	27,72 ha soit 2,2 %	AU₀ : Zone à urbaniser fermée à vocation d'accueil d'habitat et d'équipements culturel et social	4,32
		AUB : Zone à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat groupé	0,9
		AUC : Zone à urbaniser à vocation d'habitat pavillonnaire	8,91
		AUE : Zone à urbaniser à vocation économique	10,34
		AUF : Zone à urbaniser à vocation d'accueillir des équipements médicaux ou paramédicaux	2,82
A Zone agricole	967,03 ha soit 74,4 %	A : Zone agricole	967,03
N Zones naturelles	108,61 ha soit 8,8 %	N : Zone d'habitat diffus	71,72
		NL1 : Secteur de sports et loisirs (golf de Borde Haute)	33,95
		NL2 : Station de traitement des ordures ménagères	2,94
Total : 1 248,80 hectares			

DREMIL-LAFAGE



2^{ème} RÉVISION

***Approbation du P.L.U.
par D.C.M. du 06/02/2006***

Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRESENTATION

PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

Approbation le..... : 06.02.2006

1 ère révision le..... : 25.10.1991

Modifié le..... : 22.05.2002

Sommaire

Préambule :	1
1 - Les raisons pour lesquelles la révision du POS est rendue nécessaire	1
2 - Procédures administratives	2

PARTIE I - LE DIAGNOSTIC

1 – Restitution synthétique du diagnostic et de son contexte d'élaboration :	4
1.1. Introduction méthodologique	5
1.2. Les spécificités de la commune de Drémil-Lafage	7
1.3. Les attendus du diagnostic	11
1.4. Récapitulatif du questionnaire et des réponses	12
2 - Présentation détaillée du diagnostic en référence aux objectifs du développement durable :	16
2.1. Assurer la diversité d'occupation du territoire	17
2.2. Faciliter l'intégration urbaines des populations	30
2.3. Valoriser le patrimoine	41
2.4. Economiser et valoriser les ressources	44
2.5. Assurer la santé publique	51
2.6. L'organisation de la gestion des territoires	58
2.7. Favoriser la démocratie locale	67
3 - Conclusions du diagnostic et enjeux :	69
3.1. Les enseignements du diagnostics	70
3.2. Quatre enjeux pour Drémil-Lafage	75

PARTIE II - LE P.L.U. ET SA MISE EN OEUVRE

1 - Traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable, et explication des choix retenus au regard du PDU, et des principes de l'article L 121-1	78
2 - Caractéristiques réglementaires des différentes zones / Explications	91
3 - Evolution des caractéristiques réglementaires des différentes zones	107

PARTIE III - LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

1 - Etat initial du site et de son environnement	118
2 - Les incidences du P.A.D.D. sur l'environnement et les mesures de sa préservation et de sa mise en valeur	143

Préambule

1 - Les raisons pour lesquelles la révision du POS est rendue nécessaire

1.1. UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE EN EVOLUTION : TRANSFORMATION DU P.O.S. EN P.L.U.

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (votée le 13 décembre 2000) et Urbanisme et Habitat (du 2 juillet 2003) exprime, dans la continuité des lois "Voynet" (sur l'aménagement du territoire et le développement durable) et "Chevènement" (sur l'intercommunalité), une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace. Afin d'être conforme à la loi, les documents d'urbanisme (notamment, le Plan d'Occupation des Sols et les ZAC) doivent être modifiés dans leur contenu et leur portée.

L'un des objectifs poursuivis par le législateur est de faciliter la compréhension par le public des documents d'urbanisme de la commune en regroupant, au sein d'un document unique dénommé Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'ensemble des règles d'occupation ou d'utilisation des sols.

Le PLU précise toujours le droit des sols mais joue dorénavant le rôle de véritable plan d'urbanisme. Il devient l'outil de communication du projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Il expose et justifie les orientations d'urbanisme, les actions envisagées, les règles applicables, et ce sur l'ensemble du territoire communal et sur les grands secteurs à projet engagés par la commune.

Ainsi, le Plan d'Occupation des Sols (POS) dans sa forme actuelle disparaît et est remplacé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les articles R 123.1 et suivants du code de l'urbanisme modifiés changent le contenu du document d'urbanisme du POS.

Dans ce cadre, la commune de Drémil-Lafage a engagé une révision de son POS en PLU en date du 11 février 2003, la dernière révision datant du 25 octobre 1991 (avec modification datée du 22 mai 2002).

1.2. DES NOUVEAUX ENJEUX COMMUNAUX ET DES PROJETS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT A INTEGRER

La mise en révision du POS prescrite par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2003 est aujourd'hui nécessaire, elle a pour objectifs l'intégration de nouveaux enjeux sur la commune en référence aux enjeux de développement durable :

- s'assurer l'adéquation entre le développement de la commune et la capacité à répondre aux besoins des habitants en équipements
- diversifier l'offre de logement en s'inscrivant dans le développement de l'agglomération
- renforcer le noyau villageois, lieu de centralité identitaire, permettre un centre élargi
- améliorer les déplacements dans la commune, permettre les liens entre les quartiers
- préserver les équilibres majeurs de la commune, entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et ou agricoles

2 - Procédures administratives

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Drémil-Lafage a fait l'objet d'une révision approuvée le 22 mai 2002.

La présente révision du POS, a été engagée par délibération du Conseil Municipal du 11 février 2003.

En application de l'article L-300-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation du public a été ouverte par cette même délibération.

Les modalités de concertation sont les suivantes :


- un espace de concertation permanent a été installé en mairie avec des panneaux d'exposition évolutifs mis à la disposition du public et un registre de tenue des informations
- une réunion publique, complétée par des réunions sectorielles
- des avis dans la presse et dans le journal municipal

Le présent projet PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2005.

Partie 1

Le diagnostic

- 1 - Restitution synthétique du diagnostic et de son contexte d'élaboration :
 - 1.1. Introduction méthodologique
 - 1.2. Les spécificités de la commune de Drémil-Lafage
 - 1.3. Les attendus du diagnostic
 - 1.4. Récapitulatif du questionnaire et des réponses
 - 1.5. Les enseignements du diagnostic au regard du développement durable
- 2 - Présentation détaillée du diagnostic en référence aux objectifs du développement durable :
 - . **Récapitulatif du diagnostic (les messages)**
 - . Les éléments du diagnostic détaillé
 - 2.1. Assurer la diversité d'occupation du territoire
 - 2.2. Faciliter l'intégration urbaines des populations
 - 2.3. Valoriser le patrimoine
 - 2.4. Economiser et valoriser les ressources
 - 2.5. Assurer la santé publique
 - 2.6. L'organisation de la gestion des territoires
 - 2.7. Favoriser la démocratie locale
- 3 - Conclusions du diagnostic et enjeux
 - 3.1. Les enseignements du diagnostic
 - 3.2. Quatre enjeux pour Drémil-Lafage



1 - RESTITUTION SYNTHETIQUE DU DIAGNOSTIC ET DE SON CONTEXTE D'ELABORATION

Ce premier chapitre a pour objet d'une part de porter à la connaissance des éléments de compréhension du contexte qui donne son sens au présent exercice de diagnostic et d'autre part de restituer de façon synthétique les principaux enseignements à tirer pour s'engager dans le processus d'élaboration du diagnostic de la commune de Drémil-Lafage.

1.1 Introduction méthodologique

1.2 Les spécificités de la commune de Drémil-Lafage

1.3 Les attendus du diagnostic

1.4 Récapitulatif du questionnement et des réponses

1.1 Introduction méthodologique

Une démarche qui s'inscrit dans le respect des objectifs des lois SRU et UH

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU) rénove le cadre juridique des politiques urbaines, notamment le contexte d'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Trois objectifs nous semblent particulièrement déterminants pour engager les réflexions et conduire le processus de concertation et de prise de décision, nécessaires à l'élaboration d'un PLU :

- Etre en situation de débattre de la cohérence des politiques publiques
- Permettre l'élaboration d'un projet urbain en référence aux objectifs de développement durable
- Constituer des éléments de connaissances appropriables par le plus grand nombre

Le présent diagnostic stratégique¹ élaboré en référence aux objectifs du développement durable répond à ces objectifs.

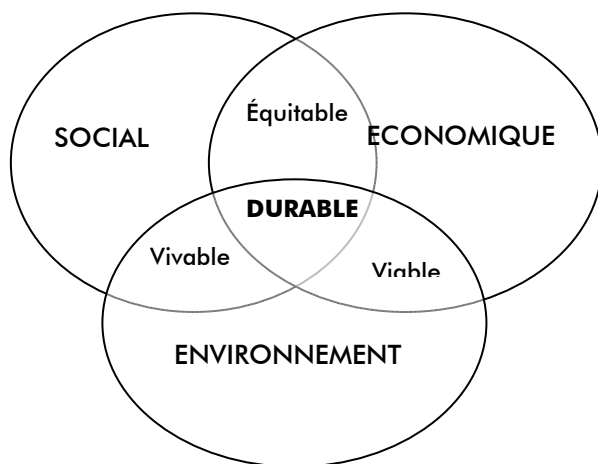
Il est un document « ressource » pour chaque étape de l'élaboration du PLU :

- La définition des enjeux et des objectifs de concertation
- La conception du projet d'aménagement et de développement durable
- La rédaction du rapport de présentation
- La définition des argumentaires justifiant le règlement.

¹ La conduite de ce diagnostic se réfère à la méthode décrite dans « Le développement durable – Approche méthodologique dans les diagnostics territoriaux » Françoise Rouxel, Dominique Rist, édition FNAU, CERTU.

Le concept de développement durable

→ Ce concept exprime un nouveau cahier des charges de la notion de développement prenant en compte 3 dimensions fondamentales : l'économie, l'environnement, la société.

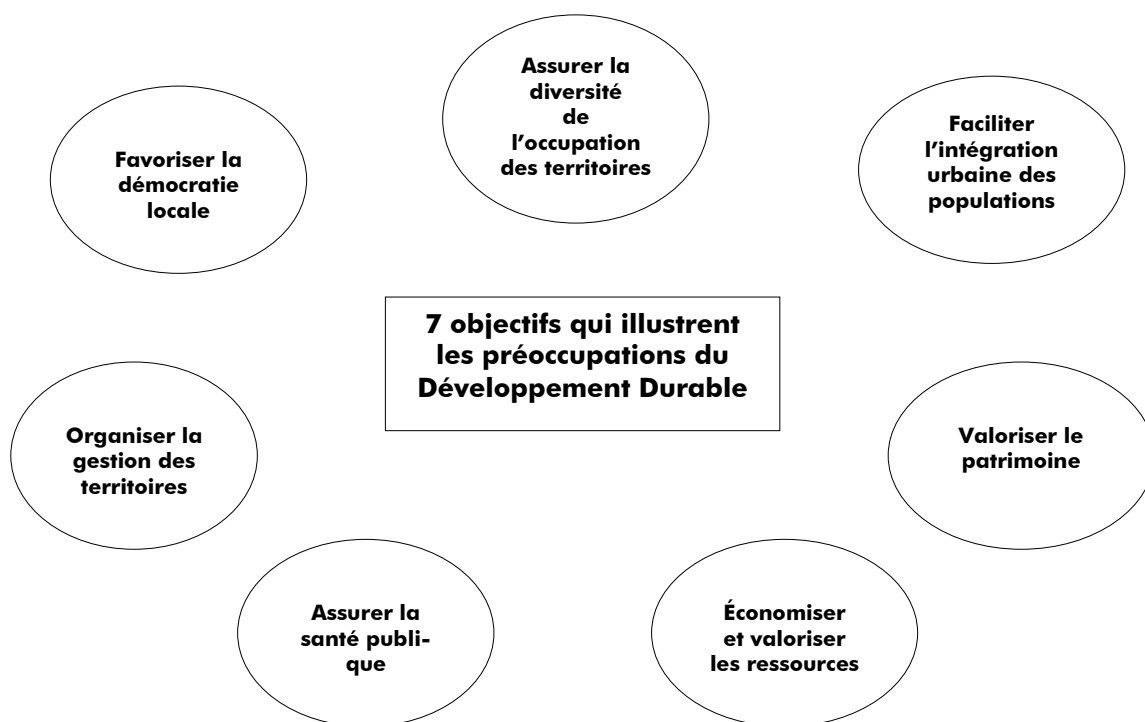


Le développement durable est un mode de **développement** qui répond aux besoins du **présent**, tout en préservant les besoins des **générations futures**

Il s'appuie sur les principes de :

Solidarité
Précaution
Participation

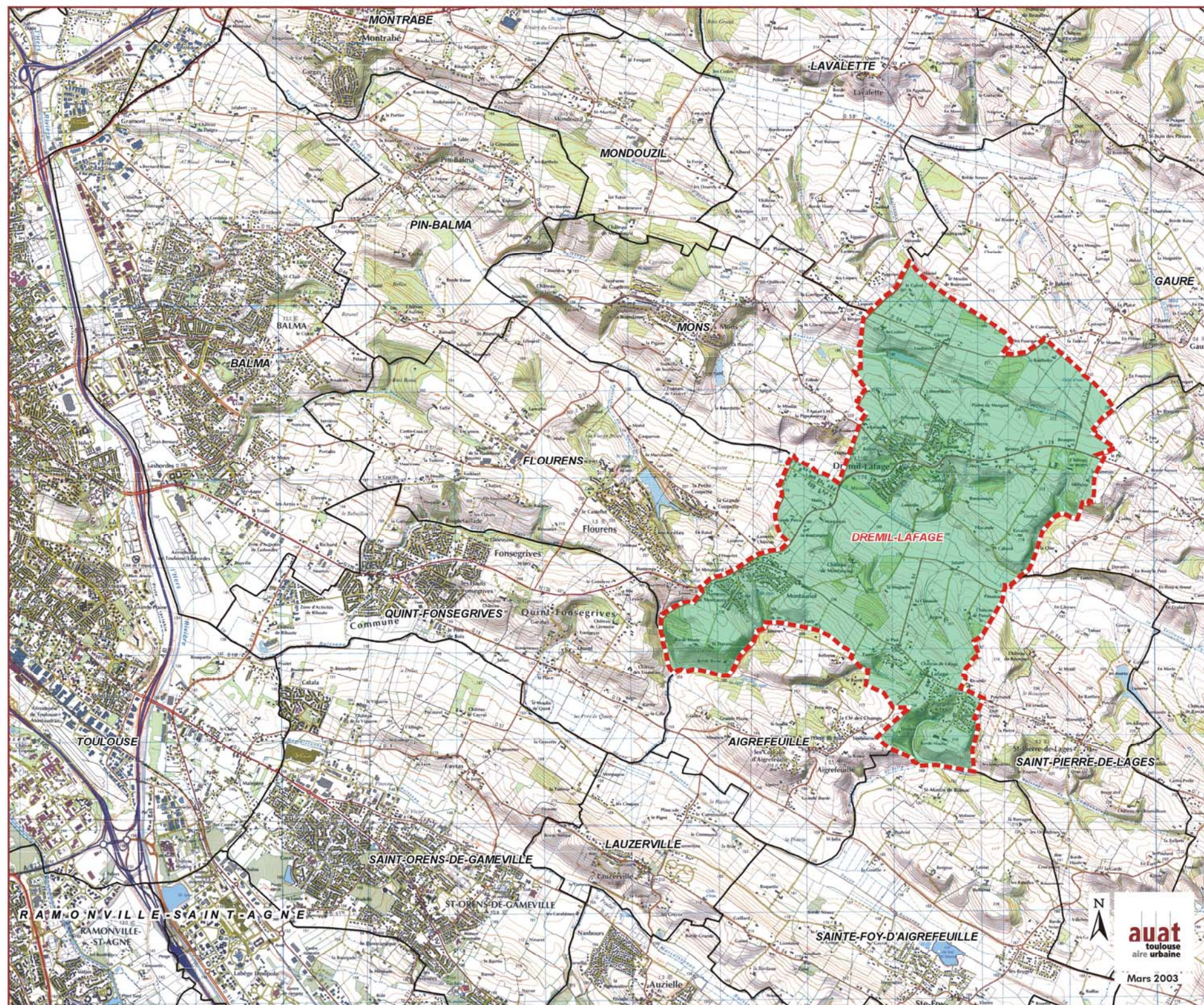
→ Un nouveau questionnement pour concevoir un Projet d'Aménagement et de Développement Durable



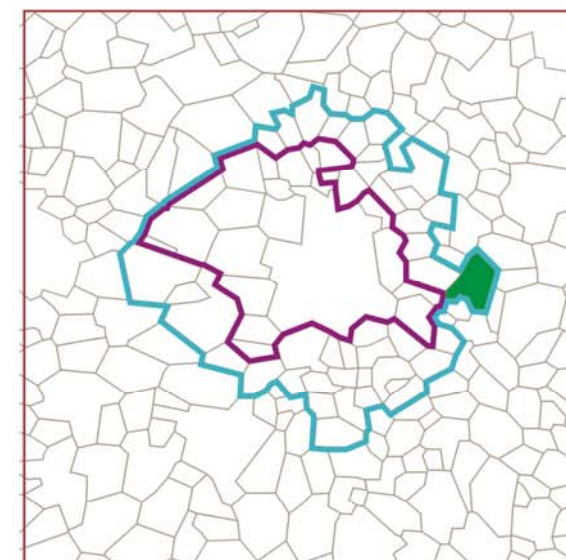
1.2 Les spécificités de la commune de Drémil-Lafage

- ✓ Drémil-Lafage est une commune de 2 545 habitants (recensement 2005) couvrant 1 249 hectares, située en 2ème couronne de l'agglomération toulousaine.
- ✓ Elle dispose d'un environnement de qualité composé d'espaces naturels et agricoles (à dominante céréalière) couvrant plus de 1000 hectares, qui confère à la commune un fort caractère rural.
- ✓ L'espace urbain est éclaté en quatre entités distinctes :
 - les deux hameaux de Montauriol et de Lafage ;
 - Drémil centre,
 - la zone d'activités en bordure de la RN 126.
- ✓ Le cœur du village n'est pas un noyau historique car il a été créé récemment, mais constitue cependant un espace de centralité bien identifiable.
- ✓ Drémil-Lafage a connu un fort développement de son parc de logements dans les années 75-99. Il est exclusivement composé d'habitat individuel.

Plan de situation



Diagnostic P.L.U. Drémil-Lafage Plan de situation



-  Commune de Drémil-Lafage
-  Périmètre du S.D.A.T.
-  Périmètre de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (C.A.G.T.)

Superficie 1249 hectares
Espaces urbanisés 161,478 hectares (13%)
Espaces agricoles 1000 hectares (80%)
Population R.G.P.99 2580 habitants

1.3 Les attendus du diagnostic

Le contexte qui a présidé à la décision des élus de Drémil-Lafage de mettre en révision le document d'urbanisme (POS valant PLU (1^{ère} modification arrêtée le 4 février 2002) en vigueur), et les objectifs visés dans la délibération du conseil municipal décidée du 11 février 2003 orientent le cadre de réflexion de ce diagnostic, et en conséquence aide à préciser les points sur lesquels il doit apporter des éléments d'éclaircissement.

A travers la compréhension des grands équilibres et tendances qui rendent compte des dernières évolutions nous chercherons à comprendre les effets des politiques publiques, et à dégager les axes de projets. Les objectifs définis par les élus, cités ci-après, pourront ainsi s'enrichir d'une orientation stratégique et opérationnelle, permettant de faire émerger un vrai projet d'aménagement et de développement durable :

- maîtriser et recentrer l'urbanisation autour du centre village,
- maîtriser et sécuriser les déplacements,
- sécuriser et valoriser la zone d'activités,
- réorganiser et développer les équipements et les espaces publics,
- développer et maîtriser les activités économiques en valorisant le centre village,
- protéger l'activité agricole,
- sauvegarder et valoriser les espaces naturels.

1.4 Récapitulatif du questionnement et des réponses

Objectif DD.	THEME ET QUESTION PRINCIPALE	MESSAGE PRINCIPAL DU DIAGNOSTIC
ASSURER LA DIVERSITE DE L'OCCUPATION DES TERRITOIRES	Diversification du logement et des populations Le parc du logement (individuel/collectif, privé/public) permet-il un mélange des populations ?	Le parc d'habitat existant ne permet pas aujourd'hui une diversification de l'offre en logement. Il est composé essentiellement d'habitat individuel, en accession à la propriété (84%), avec une prédominance de grands logements de type 4 et 5 et plus(90%). La part du logement collectif y est faible , une vingtaine de logements sont recensés dans la commune. <i>Cependant, les données INSEE divergent en comptabilisant 78 logements sur l'ensemble du territoire communal.</i> Il n'y a pas de logement social à Drémil-Lafage.
	Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain Les activités, services et commerces sont-ils intégrés dans le tissu urbain ?	Les équipements, services et commerces sont principalement localisés au centre du village. Ils offrent à ce secteur une mixité de fonction qui lui assure un certain dynamisme urbain. Éloignés du centre et ne possédant aucun équipement, les quartiers de Montauriol, de Lafage et des lotissements du Pigeonnier ainsi que du Colombier assurent une fonction exclusivement résidentielle. Une vingtaine d'entreprises du secteur secondaire et tertiaire occupent la zone d'activités de la RN 126, située à l'écart du tissu urbain, à l'image peu valorisante et à l'accès difficile et dangereux. Par ailleurs, la présence d'entreprises à risques et bruyantes génère des difficultés de cohabitation entre les activités et l'habitat. Pour faire face à ces difficultés, un projet paysager est aujourd'hui envisagé.
	Mutation des territoires Des parties du territoire sont-elles frappées d'obsolescence ? Certains secteurs posent-ils des problèmes de mutation ?	On observe entre 79 et 2 000 d'importantes mutations de l'activité agricole (diminution à 42 %). Un zone d'activités caractérisée par une image peu valorisante et un fonctionnement difficile.
	Maintien de la biodiversité Les milieux naturels et urbains abritent-ils une faune et une flore abondantes et variées ?	Des espaces naturels diversifiés : - des espaces agricoles ouverts, quelques haies encore présentes, des boisements de chênes sur les zones pentues ; - de nombreux ruisseaux et leurs ripisylves, support de biodiversité et de continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles. offrent une identité rurale et verte à la commune, qui bénéficie là d'un important facteur d'attractivité.
FACILITER L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS	Qualification des populations Le niveau de qualification est-il suffisant pour une bonne intégration des populations ?	L'emploi local offert a un niveau peu qualifié et reste globalement modeste sur un plan quantitatif, alors que les CSP dominantes ont pour leur part un niveau de qualification plus élevé : les employés (21 %), les professions intermédiaires (17,4 %) et les cadres (14 %) sont les catégories socioprofessionnelles les mieux représentées sur la commune. En conséquence, la commune est très dépendante des pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine. Près de 90 % des actifs résidant à Drémil-Lafage travaillent au sein des grands pôles d'emploi de l'agglomération. Seuls 144 actifs résidents travaillent dans la commune (Source INSEE 99). Bien que l'agriculture occupe 80 % du territoire communal, les agriculteurs ne représentent que 0,8 % des actifs en terme de CSP, taux cependant supérieur à la moyenne de l'agglomération. Le taux de chômage en 99 (7,2 %) se situe en-dessous de la moyenne de l'agglomération (hors Toulouse).
	Fonctionnement des services urbains Les services urbains sont-ils judicieusement répartis sur le territoire ?	Une commune relativement bien équipée (sport, scolaire, ...), en terme de services de proximité mais ne disposant pas d'équipement structurant sur son territoire. L'offre de services reste polarisée au centre du village. Les Secteurs de Lafage et de Montauriol ne bénéficient d'aucun équipement de proximité. L'activité commerciale du centre du village, poumon économique du cœur de ville reste fragile, et dépendante d'une aire de chalandise locale. Une bonne couverture géographique par les transports (ligne 56 et 77 A) mais une offre modeste en terme de fréquence. En outre, une réorganisation de la ligne de bus 77 a été effectuée fin 2003, avec un rabattement de celle-ci vers le Terminus de la ligne A du métro (Gramont), et la mise en place d'un système de relais taxi-bus à la demande pour desservir la commune de Drémil-Lafage aux heures creuses en direction (mise en service en décembre 2003). - de Gramont selon l'itinéraire de la ligne 77B par les coteaux.

	Qualité des espaces publics Les espaces publics sont-ils accueillants du fait de leur aménagement et de leur entretien ?	A l'exception de la place de l'église aménagée récemment, Drémil-Lafage ne possède pas de véritable espace public favorisant le développement du lien social. Le projet de développement du cœur de village envisagé par la commune devrait renforcer la place et la vocation de l'espace public dans le centre. Le maillage piétons-cycles est très peu développé, discontinu, et soumis à quelques effets de coupures (RN 126, RD1 et vallée de la Seillonne). En conséquence les liaisons douces sont quasi-inexistantes sur le territoire communal (à l'exception du centre-bourg).
	Continuités et ruptures physiques Les quartiers péricentraux sont-ils facilement reliés au centre-ville et entre eux ?	Trois coupures physiques sont recensées : - du nord au Sud la RN126 crée un effet de rupture avec le centre du village; - de l'Est à l'Ouest, la RD1 supporte un important trafic qui rend son franchissement difficile et dangereux et qui occasionne des difficultés de liaisons entre les hameaux de Lafage et de Montauriol; - de l'Est à l'Ouest la Vallée de la Seillonne. La principale rupture est liée à l'éclatement des secteurs d'habitat (4 entités distinctes: le centre-bourg, les hameaux de Montauriol et de Lafage et la zone d'activités) qui a des incidences lourdes sur le fonctionnement urbain. L'absence de continuités de liaisons douces accentue l'isolement de ces différents quartiers.
VALORISER LE PATRIMOINE	Éléments, espaces et paysages identitaires Valorisation et réhabilitation du patrimoine et du paysage Sur quels éléments physiques et symboliques de l'espace bâti et non bâti se fonde l'identité locale ? Existe-t-il des actions de valorisation du patrimoine ? Y a-t-il eu des opérations récentes de réhabilitation du patrimoine ? Les espaces naturels et agricoles aux franges périurbaines sont-ils mis en valeur ? Offrent-ils des services aux citoyens ?	Une commune à l'identité rurale et verte, accueillant un bâti de caractère, qui constitue un important facteur d'attractivité. Une valorisation en cours du centre du village, une protection de la richesse boisée de la commune, mais une absence de mesures de préservation du patrimoine bâti pourtant remarquable.
ECONOMISER ET VALORISER LES RESSOURCES	Gestion de l'eau Le cycle de l'eau est-il pris en compte dans l'aménagement ?	Une alimentation en eau potable assurée par les installations de la ville de Toulouse (Montauriol, zone d'activité), et le Syndicat de la Montagne Noire. L'assainissement est traité par trois stations d'épuration et un système de lagunage pour les maisons individuelles. Des problèmes de saturations (la lagune du hameau de Lafage, et les stations des lotissements du Pigeonnier et du Colombier) qui conduisent à des difficultés de raccordement de certains quartiers au réseau d'assainissement. Pour faire face à ces difficultés, un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation. Concernant les problèmes de gestion d'eau pluviale sur certains secteurs, une étude du bassin versant de la Seillonne est aujourd'hui en cours.
	Maîtrise de la consommation d'espace Y a-t-il une politique foncière visant à limiter l'étalement urbain ?	Une consommation de l'espace entre 1975 et 1999 marquée principalement par l'extension urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire dispersée sur la commune. Il n'y pas de secteur présentant une véritable diversité des formes urbaines sur la commune. Une volonté de maîtriser le développement urbain et de proposer une diversité de l'habitat dans les territoires d'extension future (notamment à proximité du cœur de village).
	Valorisation des déchets Le cycle des déchets permet-il une valorisation de la ressource ?	Une compétence (collecte et traitement) assurée par le SIROM de Quint. Une collecte sélective (ramassage de verre, le papier, ...) est mise en place dans la commune. La commune a mis en place un ramassage à domicile des déchets verts et encombrants.
ASSURER LA SANTE PUBLIQUE	Réduction des nuisances sonores Y a-t-il des zones d'habitation fortement exposées aux bruits ? Les sources de bruit sont-elles connues ?	Une source de nuisance sonore liée au trafic de la RN126 et la RD1 localisée principalement à l'entrée de la commune (et sortie en ce qui concerne la RN126) selon l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Haute Garonne. La commune subit aujourd'hui une légère gêne sonore des avions de ligne liée aux couloirs d'approche de l'aéroport Toulouse-Lasbordes.
	Gestion des risques naturels et technologiques Y a-t-il des activités industrielles dangereuses ? Si oui, l'occupation du sol est-elle maîtrisée à proximité ? Y a-t-il des risques naturels ? Si oui, comment sont-ils gérés ?	Trois installations à risques implantées dans la zone industrielle et artisanale, dont une soumise à autorisation et une en cours d'instruction pour être soumise à autorisation. Un territoire exposé à des risques naturels sous forme d'inondation (principalement la Seillonne) et de quelques mouvements de terrain.

L'ORGANISATION DE LA GESTION DES TERRITOIRES	Développement des structures inter-communales d'aménagement Existe-t-il une structure intercommunale d'aménagement ? Quelles sont les missions qui lui sont dévolues ?	La commune adhère à différents syndicats intercommunaux (SIVOM): SDEGH pour l'électricité, le SIROM pour la collecte et le traitement des déchets ménagers, le SITPRT pour les transports à travers le réseau TISSEO,...
	Planification, contractualisation et vision prospective Existe-il des documents de planification et des documents contractuels permettant d'avoir une vision prospective ?	Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les documents supracommunaux : Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine, et Plan de Déplacements Urbains. Dans ce cadre de nombreux enjeux supra-communaux ou de dimension communale sont à prendre en compte : <ul style="list-style-type: none"> • Confortement du noyau villageois ; • Réalisation de nouvelles infrastructures, Jonction Est, Liaison Saint-Orens Quint, déviation de la RD57 vers Labège ; • Réalisation d'un boulevard urbain avec comme axe structurant les RN 88 et 126 ; • Maintien d'une coulée verte.
FAVORISER LA DEMOCRATIE LOCALE	Organisation de la prise de décision Le tissu associatif est-il dynamique et associé en amont des décisions ? Existe-t-il des lieux et des modalités de concertation de la population ? Des actions de sensibilisation au développement durable sont-elles menées auprès des responsables de l'aménagement du territoire et du public ?	Un tissu associatif dynamique, peu ou pas associé en amont des décisions. Un engagement de la collectivité pour développer la démocratie locale (réunion publique...).



2 - PRESENTATION DETAILLEE DU DIAGNOSTIC EN REFERENCE AUX OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Pour chacun des sept objectifs du développement durable les éléments du diagnostic seront exposés après un rappel :

- de l'objectif et du cadre réflexion,
- du choix des questions principales pour aider à la définition des enjeux,
- des indicateurs et données de référence pour établir le diagnostic,
- de l'approche préférentielle avec laquelle on cherche à comprendre ce territoire.

2.1 Assurer la diversité d'occupation du territoire

2.2 Faciliter l'intégration urbaines des populations

2.3 Valoriser le patrimoine

2.4 Economiser et valoriser les ressources

2.5 Assurer la santé publique

2.6 L'organisation de la gestion des territoires

2.7 Favoriser la démocratie locale

2.1 Assurer la diversité d'occupation du territoire

Domaine d'intervention en matière d'urbanisme et d'aménagement

Il convient de s'interroger à différentes échelles sur le rôle et la contribution de chaque construction ou morceau de ville à la vitalité de son environnement, favorisée par :

- une bonne accessibilité et desserte,
- la valorisation des particularités du site,
- le respect de la biodiversité,
- la capacité à recevoir les usages prévus et à évoluer vers une diversification éventuelle des fonctions initiales du bâti et de l'espace public.

Choix de questions principales pour aider à la définition des enjeux

Le parc du logement (individuel/collectif, privé/public) permet-il un mélange des populations ?

Les activités, services et commerces sont-ils intégrés dans le tissu urbain ?

Des parties du territoires sont-elles frappées d'obsolescence ? Certains secteurs posent-ils des problèmes de mutation ?

Les milieux naturels et urbains abritent-ils une faune et une flore abondantes et variées ?

Indicateurs et données de référence pour le diagnostic

- Caractériser les grands équilibres d'occupation du territoire, à différentes échelles territoriales (îlots, commune, secteur, agglomération)
- Caractériser la diversification de l'offre de logement et les effets de la localisation de cette offre sur le territoire
- Caractériser la diversité des fonctions urbaines (habitat, activités économiques, commerces, services, équipements)
- Identifier les types d'aménagements qui favorisent une spécialisation des territoires (occupation exclusive pour certaines fonctions urbaines)
- Apprécier l'attractivité des territoires (mutations, surfréquentation ou vacance)

Nouvelle approche relative à la compréhension du territoire

- Certains secteurs en fonction des spécificités du parc de logement, (notamment de la présence d'habitat spécifique et/ou de logement social) permettent-ils un mélange des populations ? Ou bien ont-ils tendance à accueillir de façon privilégiée plutôt certaines catégories socioprofessionnelles ?
- Dans les secteurs ou quartiers qui sont marqués par une dominante d'occupation, la localisation des principaux équipements favorise-elle plutôt une diversité d'occupation, ou au contraire conforte-t-elle le caractère mono-fonctionnel ? Certains quartiers sont-ils éloignés des lieux d'échange ?
- Dans les cinq dernières années certains secteurs ont-ils vu le nombre et le coût des transactions immobilières augmenter ? Les autorisations de construire, les mutations foncières et les aménagements sont-ils concentrés sur certaines parties du territoire ? Certains secteurs ont-ils tendance à se valoriser et d'autres à présenter des signes d'obsolescence ?
- Y a-t-il présence ou absence de secteurs pouvant être un support de développement d'une diversité de la faune et de la flore ? Des ruptures entre les différents espaces verts peuvent-elles présenter un frein au développement de cette diversité ? Une valorisation de la biodiversité en lien avec les unités paysagères est-elle possible et/ou souhaitable ?

2.1 – ASSURER LA DIVERSITE D'OCCUPATION DES TERRITOIRES

► Diversification du logement et des populations

Le parc du logement permet-il un mélange des populations ?

Le parc d'habitat existant ne permet pas aujourd'hui une diversification de l'offre en logement.

Il est composé essentiellement d'habitat individuel, en accession à la propriété (84%), avec une prédominance de grands logements de type 4 et 5 et plus (90%).

La part du logement collectif y est faible , une vingtaine de logements sont recensés dans la commune.

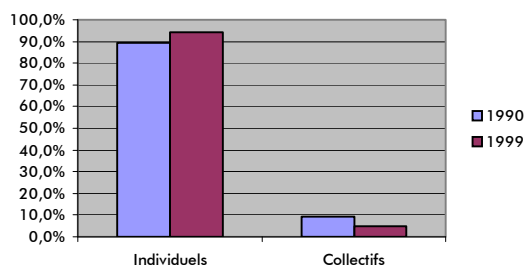
Cependant, les données INSEE divergent en comptabilisant 78 logements sur l'ensemble du territoire communal.

Il n'y a pas de logement social à Drémil-Lafage.

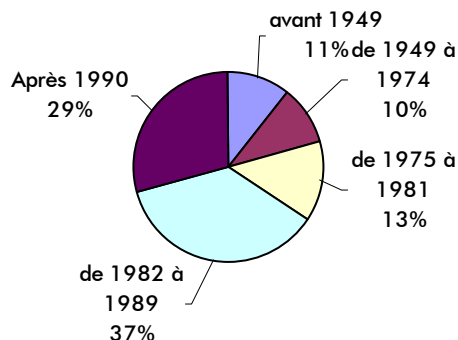
Un parc fortement spécialisé, composé en grande majorité par de l'habitat individuel en accession à la propriété avec une prédominance de grands logements

Drémil-Lafage accueille un parc de logements jeune (862 logements) qui s'est principalement développé entre les années 1975 et 1999 et peu diversifié, constitué à plus de 90% par de l'habitat individuel et occupé en majorité par des propriétaires (84%). Comme dans beaucoup de communes de l'agglomération, la part du logement collectif est faible à Drémil-Lafage et ne représente que 5,1% du parc logement en 1999 : l'INSEE recense 78 logement sur le territoire communal alors que la commune y comptabilise seulement une vingtaine.

Evolution du type des résidences principales

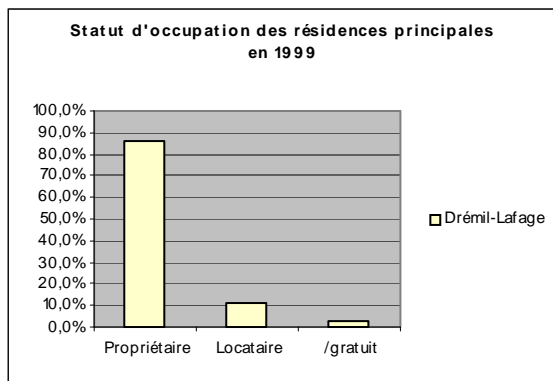


Logements par date de construction

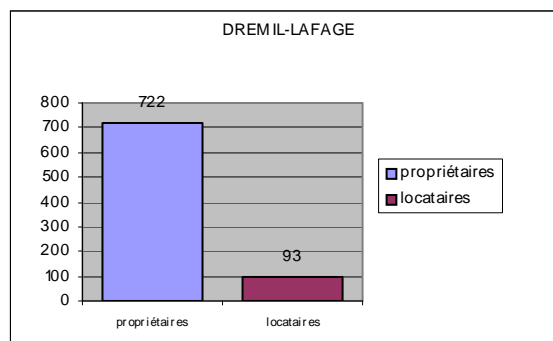


Par ailleurs, l'offre est tournée essentiellement vers des grands logements de type 4 et 5 et plus, totalisant 90% du parc de logements, alors que la taille des ménages ne cessent de diminuer sur le territoire communal.

En outre, le statut d'occupation issue de la décomposition de ce parc de logements montre un déséquilibre entre la part des locataires (%) et celle des propriétaires (%) en 1999.



Source : INSEE 99



Source : INSEE 99

Une volonté de diversifier le parc de logement

Conscient de la faible diversification du parc de logement et compte tenu des perspectives démographiques à l'horizon 2015 (920 habitants), la collectivité souhaite désormais dans le cadre du projet de valorisation de Drémil-centre réaliser des opérations de petits collectifs dans le centre du village. L'objectif étant à terme de favoriser une mixité sociale et d'atténuer la forte spécialisation qui caractérise actuellement les quartiers de Drémil

Période	Croissance démographique annuelle (habitants)	Population totale
2004	120	2700
2005	60	2760
2015 ⁽¹⁾	740	3500

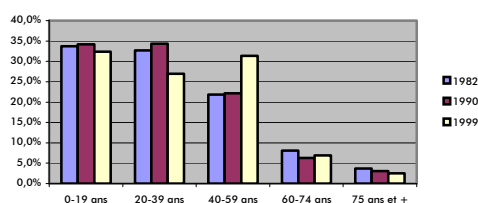
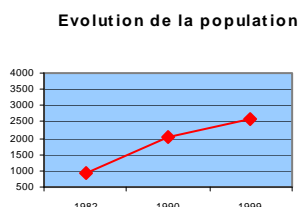
Une spécialisation très marquée dans les différents quartiers

Au regard du statut d'occupation du logement par les CSP, Drémil-Lafage apparaît comme une commune très marquée par la spécialisation des populations dans les quartiers et qui n'offre pas une mixité des populations. Ainsi, les quartiers de Drémil-centre, de Lafage et de montauriol sont occupés en majorité par des cadres... Et la zone d'habitat située dans la zone d'activité est occupée principalement par des personnes locataires, avec une dominante d'ouvriers...

Un accroissement démographique faible, une population relativement jeune

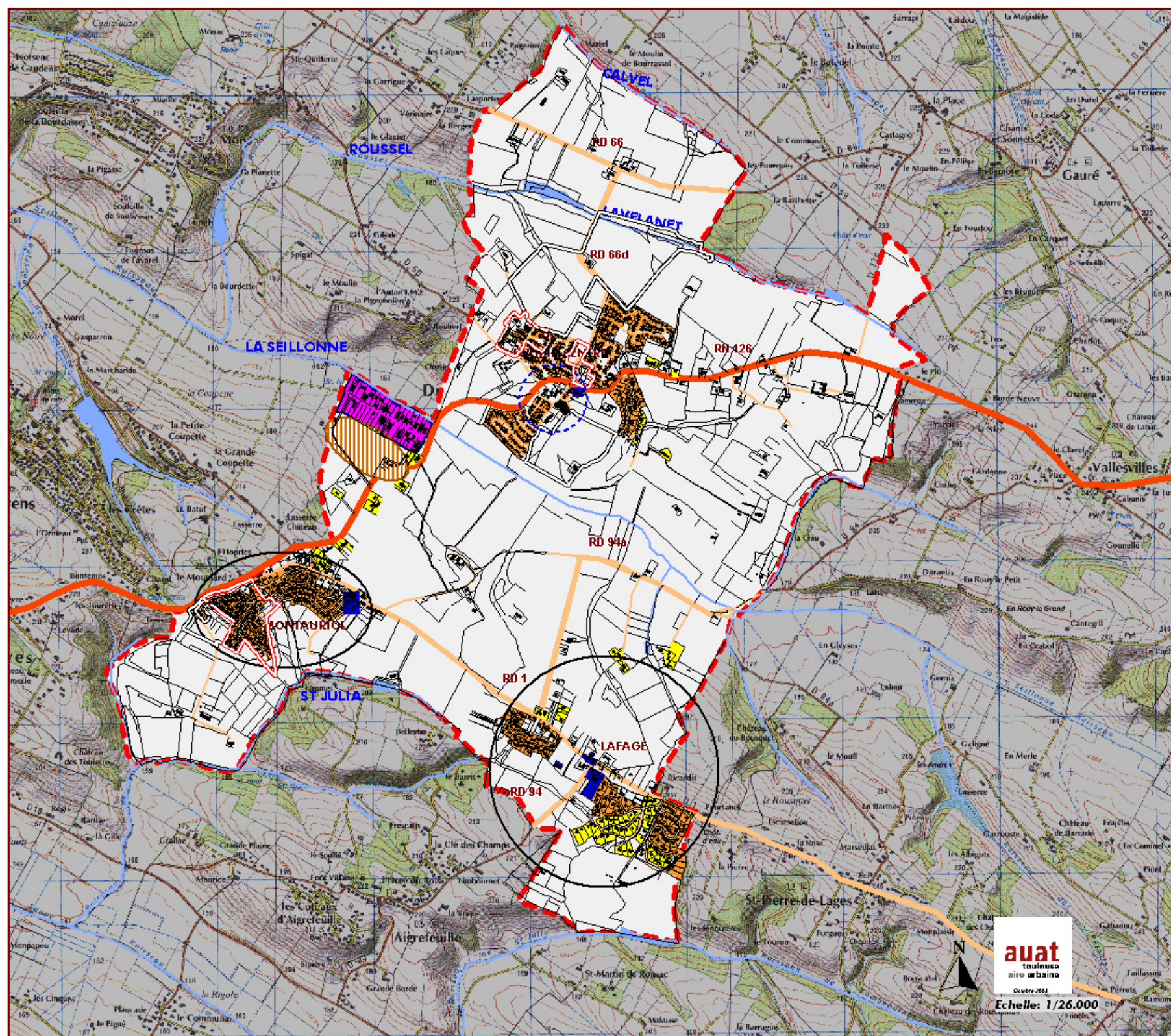
Entre 1990 et 1999, la commune de Drémil-Lafage a connu une faible progression démographique liée essentiellement au solde migratoire, passant de 2007 à 2545 habitants en 2005, soit une augmentation de 28%. Cette relative augmentation concerne principalement la tranche d'âges des 0-19, 20-39 et 40-59 qui s'est faite au détriment des plus de soixante ans et on en compte aujourd'hui 9,4%. En conséquence, Drémil-lafage accueille une population relativement jeune.

Evolution des tranches d'âge



⁽¹⁾ Capacités d'accueil offertes par le P.O.S. consommées en 2011 et ouverture à l'urbanisation de 18 hectares supplémentaires pour assurer la croissance jusqu'à 2015.

Assurer la diversité d'occupation du territoire



Diagnostic P.L.U. Drémil-Lafage



Morphologie urbaine et diversification des populations

Un parc de logements dominé par l'habitat pavillonnaire marquant une forte spécialisation du logement et des populations au sein des quartiers.





Il n'y a aucun logement social à Drémil-Lafage.

Les zones d'aménagement futur à vocation habitat représentent une opportunité de diversification de l'offre en logement.



Existant

-  Zone NA (POS approuvé en 2002) déjà urbanisée
-  Zone NA (POS approuvé en 2002) non urbanisée



Caractéristiques morphologiques dominantes

-  Habitat pavillonnaire
-  Habitat pavillonnaire très aéré
-  Bâtiments d'activités économiques
-  Secteurs urbains isolés

Projet

-  Projet de développement de l'urbanisation
-  Valorisation du cœur de ville

Eléments de repère de référence

-  Réseau viaire, hydro
-  Limites de communes

► Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain

Les activités, services et commerces sont-ils intégrés dans le tissu urbain ?

Les équipements, services et commerces sont principalement localisés au centre du village. Ils offrent à ce secteur une mixité de fonctions qui lui assure un certain dynamisme urbain. Éloignés du centre et ne possédant aucun équipement, les quartiers de Montauriol et de Lafage assurent une fonction exclusivement résidentielle. Une vingtaine d'entreprises du secteur secondaire et tertiaire occupent la zone d'activités de la RN 126, située à l'écart du tissu urbain, à l'image peu valorisante et à l'accès difficile et dangereux. Par ailleurs, la présence d'entreprises à risques et bruyantes génère des difficultés de cohabitation entre les activités et l'habitat. Pour faire face à ces difficultés, un projet paysager est aujourd'hui envisagé dans le cadre de l'extension de la ZA.

Accueillant la totalité des équipements communaux, le centre du village est le seul secteur qui offre une mixité de fonctions

A l'exception du centre du village qui concentre l'ensemble des équipements et des services, le reste du territoire ne bénéficie pour sa part d'aucun équipements de proximité car le développement de l'habitat dans les quartiers de Lafage et de Montauriol n'a pas été accompagné par la création d'équipements. Ce qui fait qu'aujourd'hui seul Drémil centre offre une mixité des fonctions alors que les quartiers de Lafage et de Montauriol n'assurent pour leur part qu'une fonction résidentielle.

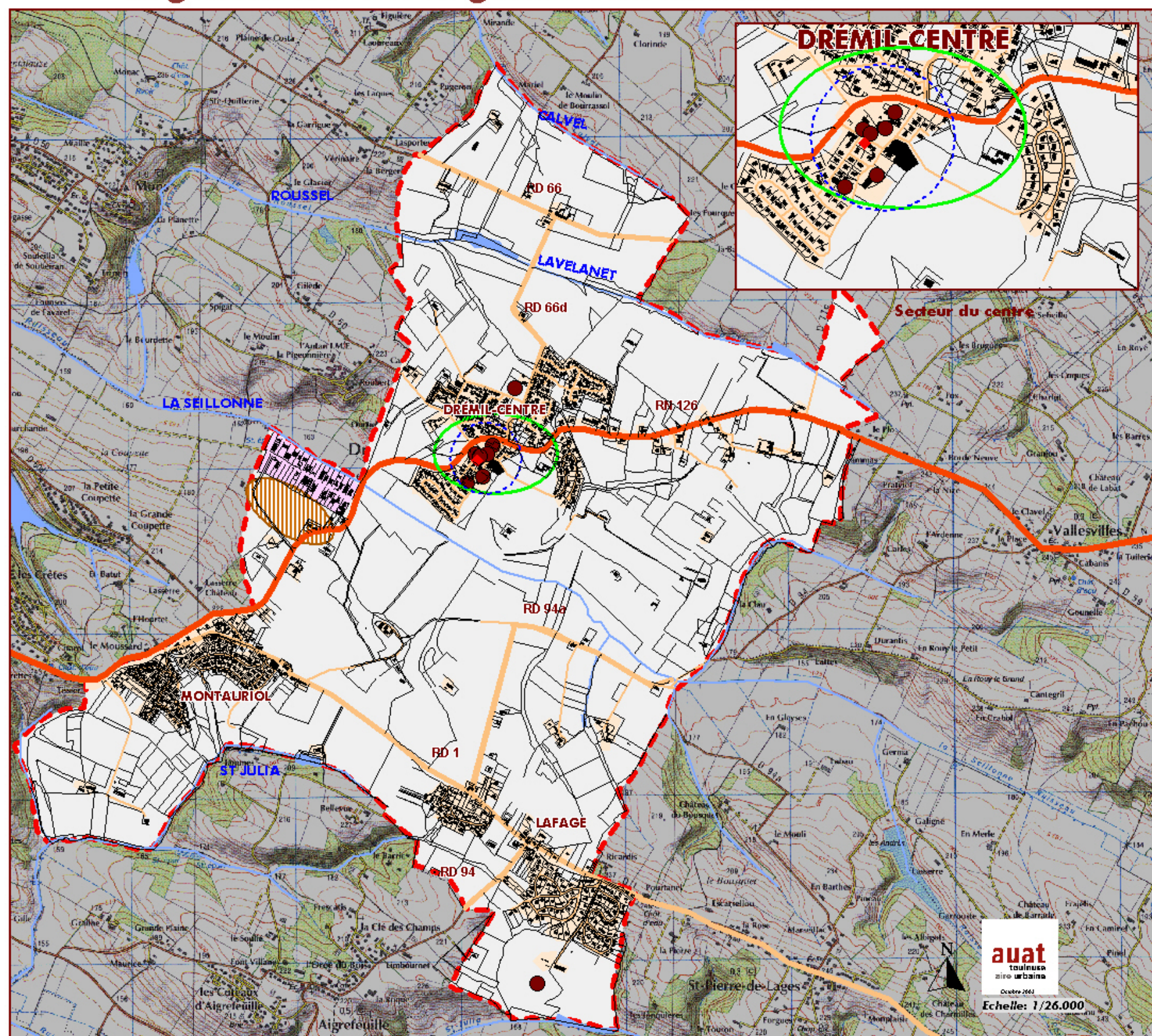
Le secteur commercial occupe une place importante dans l'activité économique de la commune de Drémil-Lafage. Il est considéré comme le poumon économique du cœur de ville, même si il reste fragile et dépendante d'une aire de chalandise locale.

Son poids s'est renforcé au cours de l'année 2004, avec l'implantation de nouveaux commerces au centre du village.

Une zone d'activités confrontée à de nombreuses difficultés

Le dynamisme économique de la commune repose également sur la zone artisanale et industrielle qui accueille une vingtaine d'entreprises du secteurs secondaire et tertiaire. Cependant, du fait de la présence d'entreprise soumises à risques (ou à surveiller), et des problèmes de cohabitation entre activités et habitat elle offre une image peu valorisante. De plus, son accès est difficile et dangereux. Le projet paysager et son extension qui sont aujourd'hui envisagés devraient à terme valoriser cette zone d'activité.

Organisation de la gestion du territoire



Diagnostic P.L.U. Drémil-Lafage

Mixité des fonctions intégrées dans le tissu urbain

Accueillant la totalité des équipements communaux, le centre du village est le seul secteur qui offre une mixité de fonctions.

Les quartiers de Montauriol et de Lafage n'offrent pas de mixité des fonctions urbaines et ont une vocation exclusivement résidentielle.

L'activité économique est concentrée dans la zone d'activité et industrielle de la RN 126.

Existant

Dominante habitat

Dominante activités

► Localisation des principaux équipements

Rayonnement communal

► Localisation des principaux commerces, artisanats et services

Pôle

Equipement commercial

Projet

Projet de développement de l'urbanisation

Valorisation du cœur de ville

► Eléments de repère de référence

Réseau viaire, hydro

Limites de communes

2.1 – ASSURER LA DIVERSITE D'OCCUPATION DES TERRITOIRES (SUITE)

► Mutation des territoires

**Des parties du territoire sont-elles frappées d'obsolescence ?
Certains secteurs posent-ils des problèmes de mutation ?**

• On observe entre 1979 et 2000 **d'importantes mutations de l'activité agricole** :

- une diminution du nombre d'exploitations 42 % :

*nombre d'exploitation total: de 24 à 14

(dont professionnel: de 13 à 5).

- une diminution de 17% de la SAU (Superficie Agricole Utilisée) ;

- et une augmentation de la taille des exploitations.

Par ailleurs, on observe au cours de cette période une augmentation significative du fermage (31%) qui risque à terme de compromettre la pérennité de l'activité agricole.

Malgré cette régression, l'agriculture (essentiellement céréalière) occupe encore une place prépondérante avec 1000 hectares et reste viable économiquement.

• **Une zone d'activités**, à l'accès difficile, caractérisée par une image peu valorisante et un fonctionnement difficile (un important trafic de poids lourds).

Le projet d'extension pose aujourd'hui la question des activités à privilégier et des objectifs quantitatifs et qualitatifs à poursuivre. Il reste à mettre en perspective avec le rôle de la zone existante et son devenir.

• **Un projet de développement urbain** structurant est envisagé dans le centre.

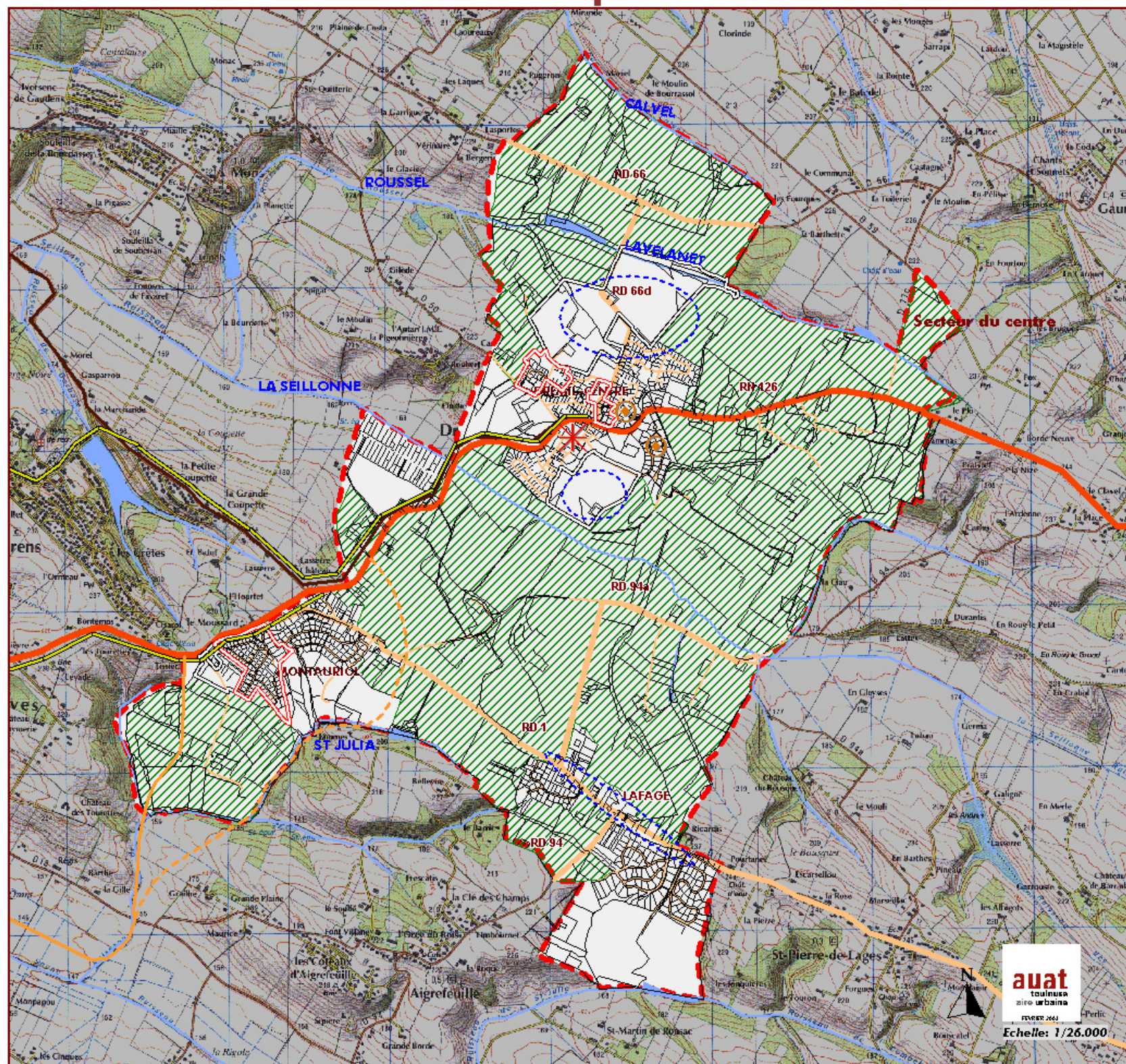
A l'inverse, des territoires de développement futur situés au Nord et au Sud de la commune avaient été identifiés par le POS approuvé en 1991, alors même qu'ils sont situés très à l'écart du cœur de village, et sont contraires aux objectifs de la loi SRU.

Une activité agricole encore très présente qui connaît d'importantes mutations

Avec près de 1 000 hectares, soit plus de la moitié de la superficie du territoire communal, l'activité agricole à Drémil Lafage est fortement présente, et ce même si elle connaît depuis 1979 **d'importantes mutations**.

En effet, Le nombre d'exploitations agricoles n'a cessé de diminuer au cours de cette période, principalement pour des problèmes de successions, passant de 24 en 1979 à 14 en 2000. De même, on a également observé une baisse de la surface agricole utilisée, qui s'élevait à 888 hectares en 1979 pour 739 hectares en 2000. Ainsi, entre 1979 et 2000, 17 % de la surface agricole utile et 42 % des exploitations ont disparu. Ceci a eu pour conséquence une augmentation de la taille des exploitations et du fermage. Cette hausse du fermage risque à terme de compromettre la pérennité de l'activité agricole qui demeure néanmoins viable économiquement pour la commune.

Assurer la diversité d'occupation du territoire





Diagnostic P.L.U. Drémil-Lafage

Mutation des territoires



Comme le montrent les autorisations de construire accordées ces cinq dernières années, le développement urbain à Drémil-Lafage s'est fait principalement à proximité du cœur de village.

Les principales actions d'aménagement d'espaces publics concernent la place de l'église.


Existant

-  Zone NA (POS approuvé en 2002) déjà urbanisée
-  Zone NA (POS approuvé en 2002) non urbanisée




► Mutation du tissu urbain


-  Secteur à forte concentration des autorisations de permis de construire dans les cinq dernières années (à dominante extension et aménagement).
-  Aménagement d'espaces publics dans les cinq dernières années

► Occupation du territoire



-  Secteurs agricoles

Projet

-  Ligne de bus 77 bis
-  Taxis en circulation aux heures creuses
-  Axes routiers inscrits au SDAT

-  Territoire d'enjeu pouvant faire l'objet de pression foncière

► Eléments de repère de référence

-  Réseau viaire, hydro
-  Limites de communes

Une zone d'activités, à l'accès difficile, caractérisée par une image peu valorisante et un fonctionnement difficile, qui fait l'objet d'un projet de revalorisation et d'extension

Face aux difficultés d'accès et des problèmes de cohabitation entre habitat et activités (liés essentiellement à la présence d'entreprises à risques et bruyantes), un projet de valorisation de la zone d'activités est actuellement à l'étude. Dans ce cadre, les aménagements proposés visent notamment à sécuriser l'accès de la zone d'activités et à protéger le secteur de l'habitat par un projet paysager.

Par ailleurs, une extension de cette zone est envisagée sur le futur territoire de développement situé au sud. Dans cette perspective et en lien avec le projet de valorisation de la zone existante, une réflexion devra être menée pour anticiper le développement futur sur le plan qualitatif et quantitatif ainsi qu'en matière de vocation.

Un projet de développement urbain structurant est envisagé dans le centre

Dans le but d'affirmer la centralité du centre-village, la commune souhaite aujourd'hui, recentrer son développement urbain en accueillant des petits collectifs facteur de diversité et de mixité sociale ; et en renforçant l'offre de services (accueil de petits commerces, implantation d'équipements, ...) pour répondre aux besoins de la population actuel et futur. Dans cette perspective, un étude relative à un projet centre-village a été lancé par la commune.

2.1 – ASSURER LA DIVERSITE D'OCCUPATION DES TERRITOIRES (SUITE)

► Maintien de la biodiversité

Les milieux naturels et urbains abritent-ils une faune et une flore abondantes et variées ?

Des espaces naturels diversifiés :

- **des espaces agricoles ouverts, quelques haies encore présentes, des boisements de chênes sur les zones pentues ;**
- **de nombreux ruisseaux et leurs ripisylves, support de biodiversité et de continuités écologiques au sein des espaces naturels et agricoles.**

offrent une identité rurale et verte à la commune, qui bénéficie là d'un important facteur d'attractivité.

Des vallées de cours d'eau à potentialités écologiques faibles

Sur quasiment l'ensemble des cours d'eau traversant la commune, l'absence de lit moyen réduit considérablement les potentialités écologiques des rivières.

Les relations étroites entre les milieux terrestres et aquatiques sont nettement amoindries, réduisant d'autant la richesse du cortège floristique et faunistique normalement présent.

La pression agricole sur les abords des cours d'eau accentue encore ce phénomène.

Néanmoins, les essences arborées et arbustives en place, bien qu'elles soient relativement communes, sont assez variées et offrent abri et nourriture à la petite faune locale. L'effet "corridor écologique", même étroit, est tout de même maintenu.

Une présence arborée importante, sous forme de bois et de haies

L'espace agricole dominant sur la commune se poursuit sans discontinuité sur les communes alentours. Bien qu'il soit essentiellement consacré aux grandes cultures, de nombreuses haies arborées et arbustives persistent entre les parcelles cultivées, principalement aux abords des cours d'eau. Des boisements naturels, dominés par le Chêne, subsistent également, sous forme de taillis sous futaie, dans les secteurs les plus pentus de la commune. Cette présence arborée favorisent une certaine diversité des milieux et participent à multiplier les échanges floristiques et faunistiques sur la commune.

2.2 Faciliter l'intégration urbaine des populations

Objectif et cadre de réflexion

L'objectif est d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants, mais plus largement de maintenir la cohésion sociale de la cité en permettant à tous les habitants de bénéficier des mêmes droits et devoirs. Pour ce faire, il convient de s'interroger sur :

- la répartition et la gestion des équipements et des services publics,
- les critères d'affectation des logements sociaux,
- la formation, notamment des jeunes,
- la vocation des espaces publics.

Choix de questions principales pour aider à la définition des enjeux

Les services urbains sont-ils judicieusement répartis sur le territoire ?

Les quartiers péricentraux sont-ils facilement reliés au centre-ville et entre eux ?

Les espaces publics sont-ils accueillants du fait de leur aménagement et de leur entretien ?

Le niveau et la diversité de qualification des populations sont-ils suffisants pour une bonne intégration ?

Indicateurs et données de référence pour établir le diagnostic

- Identifier les filières d'activités les plus en adéquation avec la diversité des qualifications de la population
- Identifier les systèmes de formation adaptés aux besoins locaux des populations
- Caractériser les spécificités en matière d'aménagement qui concourent à l'intégration des services urbains dans les différents quartiers (accessibilité, proximité des équipements et des commerces, densité d'habitants)
- Identifier tous les modes de déplacements et leur attractivité
- Identifier le rôle (pratiques et représentation) et la fonction des différents espaces publics

Approche préférentielle avec laquelle on cherche à comprendre le territoire

- Les habitants et employés des zones d'activités disposent-ils d'un accès facile aux équipements, communes et services et en conséquence certains secteurs disposent-ils d'une offre de service de proximité restreinte ?
- L'offre de déplacement en transport en commun favorise-t-elle la fréquentation des principaux lieux d'échange ? L'offre de stationnement contraint-elle ou favorise-t-elle l'utilisation de l'automobile pour se rendre dans les lieux d'échange ?
- Y-a-t-il adéquation entre l'aménagement des espaces publics et leurs usages ? Ces aménagements favorisent-ils la rencontre, les loisirs et en conséquence le lien social, et la valorisation des lieux d'échanges ?
- Quels sont les principaux obstacles aux relations entre les différents quartiers (possibilités de déplacement, notamment ceux alternatifs à l'automobile) ? Les infrastructures permettent-elles la continuité des parcours ? Des secteurs de la ville ont-ils tendance à vivre repliés sur eux-mêmes ?

2.2 FACILITER L'INTEGRATION URBAINE DES POPULATIONS

► Qualification des populations

Le niveau de qualification est-il suffisant pour une bonne intégration des populations ?

L'emploi local offert a un niveau peu qualifié et reste globalement modeste sur un plan quantitatif, alors que les CSP dominantes ont pour leur part un niveau de qualification plus élevé :

les employés (21 %), les professions intermédiaires (17,4 %) et les cadres (14 %) sont les catégories socioprofessionnelles les mieux représentées sur la commune.

En conséquence, la commune est très dépendante des pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine. Près de 90 % des actifs résidant à Drémil-Lafage travaillent au sein des grands pôles d'emploi de l'agglomération. Seuls 144 actifs résidants travaillent dans la commune (Source INSEE 99).

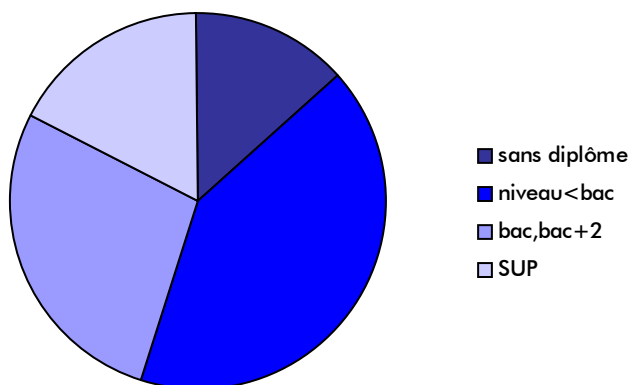
Bien que l'agriculture occupe 80 % du territoire communal, les agriculteurs ne représentent que 0,8 % des actifs en terme de CSP, taux cependant supérieur à la moyenne de l'agglomération.

Le taux de chômage en 99 (7,2 %) se situe en-dessous de la moyenne de l'agglomération (hors Toulouse).

En 1999, seulement 144 emplois étaient recensés par l'INSEE sur la commune de Drémil-lafage. Des emplois offerts peu qualifiés , et occupés en majorité par des personnes ayant un niveau de formation inférieur au bac, en provenance pour la plupart des communes environnantes ,faute de logements à loyer modéré sur le territoire communal.

D'une manière générale, le niveau d'études dans la commune est relativement élevé . Ainsi, 90% de la population est titulaire d'un diplôme et le nombre des personnes ne possédant pas de diplôme (11,1%) se situe en dessous de la moyenne observée dans l'agglomération (13,5%) soit un écart de 2,3%.

Niveau de formation des personnes de 15 ans et plus ayant achevées leurs études



C'est ainsi que les CSP les mieux représentées au sein de la commune comme les cadres ou encore les professions intermédiaires ont un niveau de qualification élevé.

Un taux de chômage faible, situé en dessous de la moyenne de l'agglomération

Le taux de chômage a peu augmenté ces dix dernières années. Au recensement 1999, Drémil-Lafage comptabilise un taux de chômage de 7,2 %. Il reste encore aujourd'hui inférieur à la moyenne de l'agglomération hors Toulouse.

	Total actifs	Nombre de chômeurs	Taux chômage
Drémil-Lafage	1326	96	7,24%
Agglomération (hors Toulouse)	156128	15777	10,10%

UNE COMMUNE DEPENDANTE DES POLE D'EMPLOIS DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

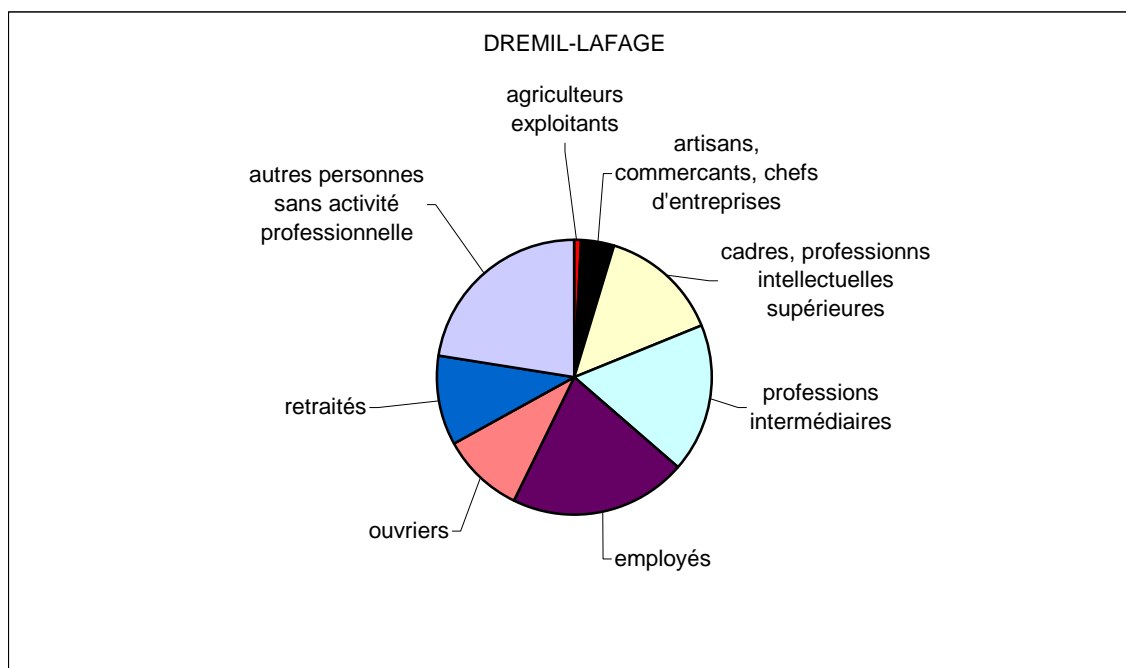
Les activités économiques étant peu développées à Drémil-lafage, la commune reste fortement dépendante des pôles d'emplois de l'agglomération toulousaine.

En 1999 Drémil-Lafage comptait 1 326 actifs mais 144 seulement occupés par des résidents. Ainsi, près de 90% des actifs de la commune quittaient donc celle-ci chaque jour pour aller travailler à l'extérieur. Parmi ces derniers, 398 allaient à Toulouse.

Professions intermédiaires, employés cadres et ouvriers restent les catégories socioprofessionnelles les mieux représentées

La répartition des catégories socioprofessionnelles en 1999 montre la prédominance des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers et les cadres.

Par ailleurs, bien que l'agriculture occupe 80 % du territoire communal, les agriculteurs ne représentent que 0,8 % des actifs en terme de CSP, taux cependant supérieur à la moyenne de l'agglomération avec 0,7%.



► Répartition et fonctionnement des services urbains

Les services urbains sont-ils judicieusement répartis sur le territoire ?

Une commune relativement bien équipée (sport, scolaire, ...), en terme de services de proximité mais ne disposant pas d'équipement structurant sur son territoire.

L'offre de services reste polarisée au centre du village.

L'activité commerciale du centre du village, poumon économique du cœur de ville reste fragile, et dépendante d'une aire de chalandise locale.

Une bonne couverture géographique par les transports (ligne 56 et 77 A) mais une offre modeste en terme de fréquence.

En outre, une réorganisation de la ligne de bus 77 a été effectuée fin 2003, avec un rabattement de celle-ci vers le Terminus de la ligne A du métro (Gramont), et la mise en place d'un système de relais taxi-bus à la demande pour desservir la commune de Drémil-Lafage aux heures creuses en direction :

- de Gramont selon l'itinéraire de la ligne 77B par les coteaux ;
- de la cité de l'Hers via l'avenue de Castres.

Un bon niveau de services et d'équipements de proximité , cependant regroupés dans le centre du village alors que les quartiers de Lafage et de Montauriol ne bénéficient d'aucun équipement et n'assure qu'une fonction résidentielle. D'une manière générale, la commune de Drémil-Lafage offre un bon niveau d'équipements sportifs et scolaires. Les services administratifs et sociaux (crèche) répondent quant à eux aux besoins minimum de la population. Seul la salle des fêtes fait actuellement défaut car elle ne dispose pas des capacités suffisantes pour accueillir les associations et les activités de théâtre, de musique.... Ce qui pose aujourd'hui la question de la création d'un équipement culturel adapté aux besoins. Dans le cadre du projet du centre village, la commune souhaite créer un équipement multiculturel capable d'accueillir l'ensemble des manifestations et des activités culturelles.

Par ailleurs, la richesse des équipements structurants du secteur Sud-est, notamment situés sur la commune de Saint-Orens et Balma complète cette offre. L'activité commerciale à Drémil-Lafage s'est principalement développé au centre-village. Elle représente aujourd'hui le poumon économique du cœur de village et assure un rôle d'animation facteur de convivialité . Même si elle doit se renforcer au cours de l'année 2004 avec l'implantation de quelques commerces, elle demeure cependant une activité fragile et dépendante d'une aire de chalandise locale.

Il en découle que seul le centre de Drémil-Lafage présente une diversité d'équipements. En effet, l'urbanisation qui s'est développée au Sud de la commune depuis plusieurs années et qui se traduit aujourd'hui par la présence de deux quartiers (Montariol et Lafage), n'a pas été accompagnée par la création d'équipements. Aussi, ces quartiers n'assurent-ils qu'une fonction résidentielle.



- _____

- _____

- _____

- _____

- _____

- _____

- _____

► **Qualité des espaces publics**

Les espaces publics sont-ils accueillants du fait de leur aménagement et de leur entretien ?

A l'exception de la place de l'église aménagée récemment, Drémil-Lafage ne possède pas de véritable espace public favorisant le développement du lien social.

Le projet de développement du cœur de village envisagé par la commune devrait renforcer la place et la vocation de l'espace public dans le centre.

Le maillage piétons-cycles est très peu développé, discontinu, et soumis à quelques effets de coupures (RN 126, RD1 et vallée de la Seillonne). En conséquence les liaisons douces sont quasi-inexistantes sur le territoire communal (à l'exception du centre-bourg).

Les espaces publics (places, mails, allées, squares, parcs...) peuvent constituer des lieux de rassemblement et de rencontre et sont la charpente d'un aménagement urbain de proximité. Leur vocation, l'utilisation qui en est réellement faite (stationnement, détente, marché...), la qualité de leur aménagement sont autant d'éléments qui concourent à faire de l'espace public un lieu d'échange privilégié entre les habitants.

A l'exception de la place de l'église aménagée récemment, Drémil-Lafage ne possède pas de véritable espace public favorisant le développement du lien social.

A Drémil-Lafage, l'urbanisation s'est développée au gré des opportunités sans ménager de lieux de convivialité. Seul le cœur de village a bénéficié d'un aménagement au cours de ces dernières années, avec la valorisation de la place de l'église.

Dans le cadre du projet du centre de village qui prévoit un réaménagement du cœur de ville avec la diversification du parc de logement par la création de petits collectifs, la réalisation d'un équipement culturel, la vocation de cette place devrait être renforcée.

Par ailleurs compte tenu du potentiel d'espaces verts et ouvert offrant des points de vues remarquables, il est regrettable de constater l'absence de parcours de promenade, ou encore des points de vues aménagés avec des bancs qui pourraient être porteur de lien social et de convivialité pour les habitants de Drémil.

La configuration très vallonnée du territoire de Drémil-Lafage n'a pas permis le développement d'un maillage piéton-cycle qui demeure aujourd'hui incomplet.

► Continuités et ruptures entre quartiers

Les quartiers péricentraux sont-ils facilement reliés au centre-ville et entre eux ?

Trois coupures physiques sont recensées :

- du nord au Sud la RN126 crée un effet de rupture avec le centre du village;
- de l'Est à l'Ouest, la RD1 supporte un important trafic qui rend son franchissement difficile et dangereux et qui occasionne des difficultés de liaisons entre les hameaux de Lafage et de Montauriol;
- de l'Est à l'Ouest la Vallée de la Seillonne.

La principale rupture est liée à l'éclatement des secteurs d'habitat (3 entités distinctes: le centre-bourg, les hameaux de Montauriol et de Lafage) qui a des incidences lourdes sur le fonctionnement urbain.

L'absence de continuités de liaisons douces accentue l'isolement de ces différents quartiers.

Le fonctionnement et le développement urbain de Drémil-Lafage sont soumis à de nombreuses coupures physiques, d'origine naturelle ou liées à l'histoire de l'urbanisation.

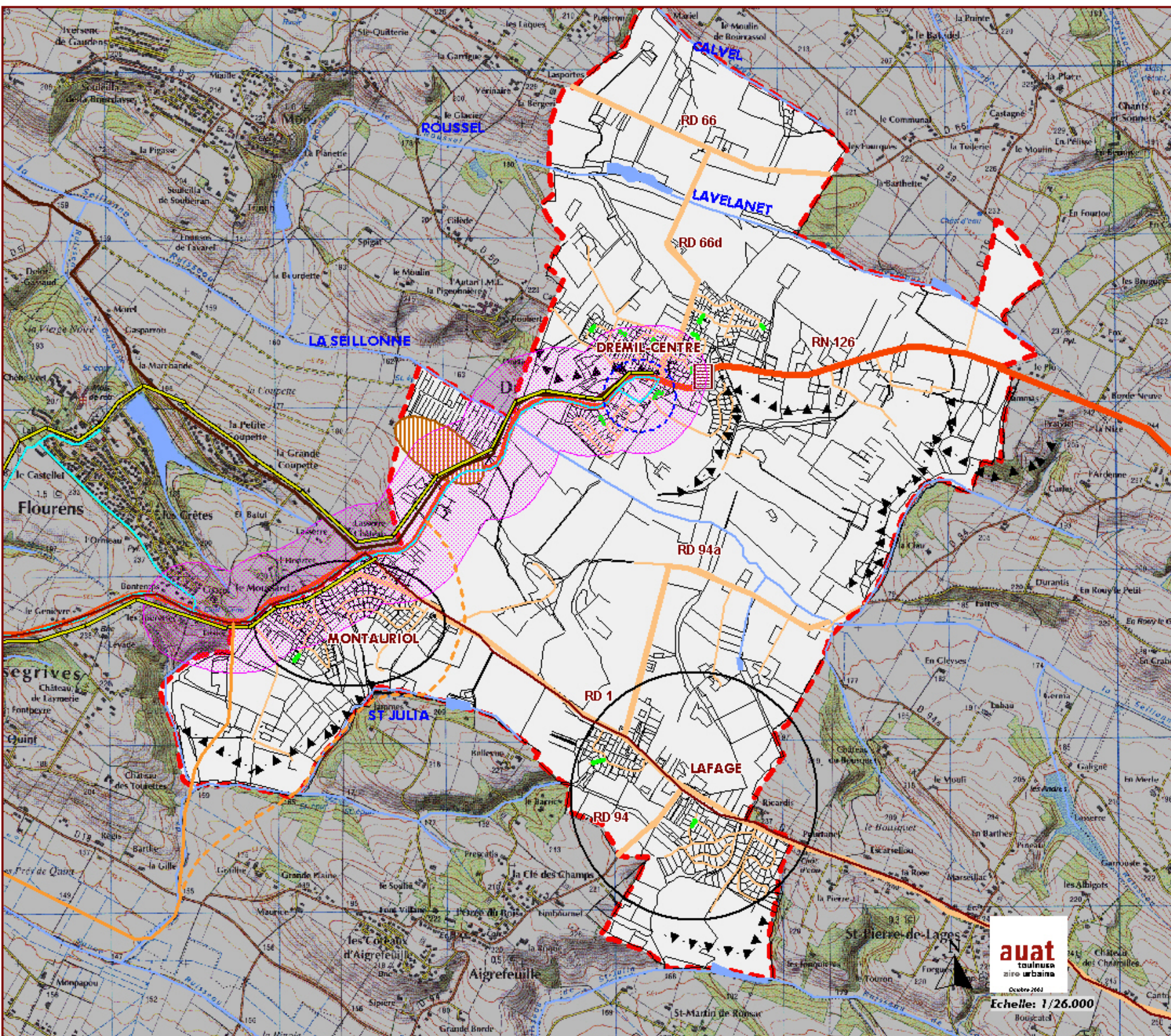
L'aménagement en quatre entités a été contraint par de nombreux obstacles physiques :

- D'origine naturelle :
La Seillonne qui traverse la commune d'Est en Ouest, créant une zone inondable dans le fond de sa vallée.
Un relief important : les premières collines du Lauragais.
- Liées à l'histoire de l'urbanisation :
Dans le Lauragais, les hameaux se sont constitués sur les lignes de crêtes, seuls les fermes et châteaux se sont implantés en zone agricole. C'est à partir de ces germes d'urbanisation que les lotissements récents se sont constitués, de part et d'autre de l'axe structurant RN 126 et de la route départementale RD 1.

Les habitants de Montauriol et de Lafage doivent, s'ils veulent se rendre au centre villageois, emprunter les routes départementales et nationales en voiture car les abords ne sont pas sécurisés (absence de trottoirs, présence de fossés en limite des parcelles cultivées, chaussées étroites, ...).

- Les trois entités urbaines constituées par la zone d'activités, les hameaux de Montauriol et Lafage restent dissociées du noyau central.
- Les projets de développement urbain envisagés rendent nécessaires l'ouverture d'une réflexion approfondie sur l'organisation des déplacements (notamment doux) et la prise en compte de ces contraintes.

Assurer la diversité d'occupation du territoire



Diagnostic P.L.U. Drémil-Lafage

Continuités et ruptures entre quartiers

Drémil-Lafage est confronté à deux principales coupures physiques : d'une part, du Nord au Sud de la RN 126 qui crée un effet de rupture entre les quartiers ; et d'autre part de l'Est à l'Ouest la vallée de la Seillonne.

Le développement urbain de la commune s'est effectué de manière éparpillée, constituant ainsi trois entités isolées : le centre-bourg, les hameaux de Montauriol et de Lafage.

L'absence de continuité de liaisons douces au sein des quartiers accentue ce phénomène d'isolement.

► Éléments de ruptures

- Voies en impasse
- Ruptures de pentes
- Secteurs urbains isolés

► Éléments de continuités

- Tunnel

► Caractéristiques des dessertes transport en commun dans un rayon d'accessibilité

- Ligne de bus 77 et Zone d'influence à 300 m
- Ligne de bus 56 du Conseil Général

Projet

- Ligne de bus 77 bis
- Taxibus en circulation aux heures creuses

► Axes routiers inscrits au SDAT

- Projet de développement de l'urbanisation
- Valorisation du cœur de ville

► Éléments de repère de référence

- Réseau viaire, hydro
- Limites de communes

2.3 Valoriser le patrimoine

Domaine d'intervention en matière d'urbanisme et d'aménagement

L'objectif est de respecter les cultures et les activités humaines qui témoignent des valeurs passées, et présentent à travers les usages les activités d'une société. Ces références s'inscrivent notamment dans le temps -l'héritage-, mais aussi dans l'appropriation collective des lieux -qualité de la vie-. Pour ce faire, il faut s'interroger sur :

- l'histoire et la mémoire des lieux,
- la spécificité du bâti à conserver ou à construire dans l'identité de la ville,
- la pertinence de l'introduction de nouveaux signes dans le milieu urbain au regard de leur capacité de résonance auprès des habitants et des usagers.

Choix de questions principales pour aider à la définition des enjeux

- Sur quels éléments physiques et symboliques de l'espace bâti et non bâti se fonde l'identité locale ?
- Existe-t-il des actions de valorisation du patrimoine ? Y a-t-il eu des opérations récentes de réhabilitation du patrimoine ?
- Les espaces naturels et agricoles aux franges périurbaines sont-ils mis en valeur ? Offrent-ils des services aux citoyens ?

Indicateurs et données de référence pour le diagnostic

- Identifier les atouts paysagers, patrimoniaux et culturels participant à forger l'identité communale (espaces bâtis, non bâtis, lieux et pratiques festifs, pratiques socioculturelles)
- Identifier et caractériser les modalités de préservation et de valorisation en place
- Identifier et caractériser les espaces verts et de loisirs
- Identifier et caractériser la politique et les actions d'accompagnement de l'activité agricole périurbaine

Nouvelle approche relative à la compréhension du territoire

Les éléments qui constituent ou pourraient constituer des repères identitaires sont-ils identifiés, connus, et valorisés ? Des mesures sont-elles prises ou pourraient-elles être prises pour assurer leur protection, leur valorisation et leur promotion ?

2.3 VALORISER LE PATRIMOINE

► **Éléments, espaces et paysages identitaires**

Sur quels éléments physiques et symboliques de l'espace bâti et non bâti se fonde l'identité locale ?

Une commune à l'identité rurale et verte, accueillant un bâti de caractère, qui constitue un important facteur d'attractivité.

Le territoire communal est constitué d'une succession de coteaux agricoles au relief mouvementé, séparés par des petites vallées. Ce vaste domaine agricole est ponctué de grosses fermes et de châteaux, associés à de grands parcs boisés d'où émergent des arbres aux essences remarquables comme les pins parasols ou les cèdres.

Ce type d'essence permet de dissocier le parc des boisements naturels et de constituer avec le bâti associé de véritables éléments de repères.

La vallée de la Seillonne marque la géographie du territoire.

Les zones habitées, groupées généralement autour des voies principales, se situent sur le plateau ou sur le haut de la pente, profitant ainsi des magnifiques point de vue et de la structure villageoise rurale.

Le patrimoine bâti remarquable, représenté par les églises de Drémil et de Montauriol ou les différents châteaux, sert de repère visuel et d'identification de chaque lieu. Hormis les deux églises, le bâti remarquable est essentiellement lié à l'activité agricole et à la propriété terrienne.

Les châteaux de Restes, de Montauriol, de Lafage, de Panayrac et de la Terrasse constituent autant d'éléments identitaires.

► **Valorisation et réhabilitation du patrimoine et du paysage**

Existe-t-il des actions de valorisation du patrimoine ? Y a-t-il eu des opérations récentes de réhabilitation du patrimoine ?

Une valorisation en cours du centre du village, une protection de la richesse boisée de la commune, mais une absence de mesures de préservation du patrimoine bâti pourtant remarquable.

Un patrimoine architectural riche et de qualité, mais délaissé par les mesures de protection

Le patrimoine bâti de la commune : châteaux, maisons de maîtres, fermes lauragaises, églises et petit patrimoine local constitue un de ses atouts majeurs. Il ne fait cependant l'objet d'aucune protection ni d'aucune action de valorisation. Ces édifices présentent pourtant un intérêt certain et pourraient être mis en valeur pour assurer la pérennité du patrimoine dans le temps. Des dispositions urbanistiques définies dans ce sens participeraient grandement à cette protection et cette valorisation.

Seul le jardin d'agrément du château de Restes a été identifié comme présentant un intérêt certain et, à ce titre, a fait l'objet d'une procédure de pré-inventaire par les services du Ministère de la Culture en 1992.

Aucun site protégé au titre de la loi du 2 mai 1930

Aucun site n'a été recensé sur la commune de Drémil-Lafage comme étant protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Des sites d'intérêt local seraient néanmoins à protéger : domaines des différents châteaux, centre du village, hameaux anciens de Lafage et Montauriol, vallée de la Seillonne.

Une valorisation d'ores et déjà prévue pour le cœur de village

Le centre-ville a fait l'objet d'importants efforts de valorisation qui ont permis de valoriser le cœur du village et de lui redonner une certaine unité. Ces efforts doivent être poursuivis dans le cadre du futur projet urbain envisagé à proximité du cœur de village, visant à conforter son attractivité. Une réflexion particulière est ainsi menée sur les formes urbaines à privilégier, la qualité du bâti et des espaces publics, permettant d'affirmer et de renforcer le rôle et l'identité du centre de la commune.

105 hectares d'espaces boisés classés

Ces espaces correspondent principalement à des espaces boisés privés qu'il convient de protéger. Ils représentent un patrimoine végétal important qui entre pour beaucoup dans le charme qu'apprécient les habitants de Drémil-Lafage. Ils constituent des éléments importants du cadre de vie et nécessitent protection et embellissement.

Avec une superficie totale de 105 hectares, pour 34 unités boisées, ils correspondent principalement aux massifs boisés, de taille très variable, émaillant l'ensemble du territoire communal, ainsi qu'aux espaces boisés situés de part et d'autre des cours d'eaux.

L'amendement Dupont : un outil réglementaire participant à la protection du cadre de vie

La route nationale 126 (Toulouse-Castres) fait partie des voies retenues par la Direction Départementale de l'Équipement de la Haute-Garonne pour être soumises à l'application de l'Amendement Dupont.

Cet amendement vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

La loi invite les communes qui disposent d'un Plan Local d'Urbanisme à édicter, surtout dans les entrées de ville, aux abords des grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

A défaut d'avoir mené et formalisé une telle démarche, l'interdiction des constructions ou installations sur une bande de 75 mètres pour les routes classées à grande circulation et 100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviations d'agglomération, est applicable de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces urbanisés, indépendamment de leur classement dans le document d'urbanisme en vigueur ou de leur situation à l'intérieur des panneaux d'agglomération.

L'institution de cette bande inconstructible a pour principal objectif l'amélioration du traitement des entrées de ville et non l'interdiction pure et simple de construire.

Aujourd'hui, un projet d'extension de la zone d'activités est identifié le long de la RN 126 sur la commune dans le secteur dit « Matis ».

Une étude Amendement Dupont a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU afin de permettre la création d'un accès depuis la RN 126 et une constructibilité à 25 mètres de l'axe.

2.4 Economiser et valoriser les ressources

Objectif et cadre de réflexion

L'objectif est de s'interroger sur les pressions exercées par l'urbanisation et donc :

- la maîtrise de la consommation d'espace,
- l'économie des ressources (Cf. carrières et gravières, par exemple),
- la gestion du cycle de l'eau,
- la collecte et la valorisation des déchets (Cf. matériaux de chantier et des mâchefers, chauffage urbain, par exemple),
- la réduction de la mobilité et de la voiture en faveur des modes de déplacements doux (Cf. transports collectifs, vélos...).

Choix de questions principales pour aider à la définition des enjeux

- Le cycle de l'eau est-il pris en compte dans l'aménagement ?
- Y a-t-il une politique foncière visant à limiter l'étalement urbain ?
- Y a-t-il une politique de valorisation des déchets ?

Indicateurs et données de référence pour établir le diagnostic

- Identifier et caractériser les dispositifs et les outils de gestion des eaux, en tant que ressource (AEP, EP, EU), milieu biologique, risque (crue), ...
- Restituer un historique et un état de la consommation des espaces
- Identifier et caractériser les outils fonciers à l'œuvre
- Identifier et restituer la politique de valorisation des déchets

Approche préférentielle avec laquelle on cherche à comprendre le territoire

- La localisation de l'urbanisation ne contraint-elle pas sur certains secteurs la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellement en relation avec les bassins versants ? Dans le tissu urbain le réseau d'assainissement tient-il compte du développement de l'urbanisation et de l'imperméabilisation du sol ? La commune dispose-t-elle de source d'eau exploitées et d'usines de traitement permettant d'économiser la ressource en eau ?
- Le développement de l'urbanisation par l'extension de la tâche urbaine s'accompagne-t-il d'actions de renouvellement urbain notamment là où des secteurs présentent des signes d'obsolescence et/ou une faible densité au regard de leur bon niveau d'offre de services ? Des mesures de politiques publiques incitant au renouvellement urbain permettent-elles de maîtriser l'étalement urbain ?

2.4 ECONOMISER ET VALORISER LES RESSOURCES

► Prise en compte de la gestion de l'eau dans l'aménagement

Le cycle de l'eau est-il pris en compte dans l'aménagement ?

Une alimentation en eau potable assurée par les installations de la ville de Toulouse (Montauriol, zone d'activité) et le Syndicat de la Montagne Noire .

L'assainissement est traité par trois stations d'épuration et un système de lagunage pour les maisons individuelles.

Des problèmes de saturation (les stations d'épuration des hameaux de Lafage, du Pigeonnier et du Colombier) conduisent à des difficultés de raccordement de certains quartiers au réseau d'assainissement.

Pour faire face à ces difficultés, un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation.

En matière de gestion des eaux pluviales sur certains secteurs, une étude du bassin versant de la Seillonne est aujourd'hui en cours.

Un réseau hydrographique géré dans la solidarité intercommunale

La commune de Drémil-Lafage s'est urbanisée sur deux coteaux séparés par le ruisseau de La Seillonne. Cette rivière est un affluent de la Sausse, elle-même affluent de l'Hers-Mort. Si les coteaux font partie de la région « Lauragais », l'ensemble du réseau hydrographique communal est rattaché à la rivière l'Hers-Mort.

Le sous-bassin de la Seillonne couvre 13 communes, sa superficie approximative est de 58,7 km² et la longueur du ruisseau est d'environ 23 kilomètres. Il est aujourd'hui géré par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Seillonne (S.I.A.H.S.) créé en août 1981 dont le siège est situé sur la commune de Mons. Sept communes : Balma, Drémil-Lafage, Flourens, Mons, Montrabé, Pin-Balma et Saint-Pierre de Lages font partie de ce syndicat.

Sur Drémil-Lafage, la Seillonne possède deux affluents, le ruisseau de Roussel qui traverse la partie Nord et le ruisseau de Capelas qui longe la limite Est. D'autres ruisseaux sont présents : au Nord de la commune, le ruisseau de Gascon est un affluent direct de la rivière la Sausse ; au Sud, les ruisseaux de Saint-Julia et de Rivalès sont, eux, des affluents de la Saune.

La partie Nord de la commune irriguée par La Seillonne, le Roussel, le Capelas et le Gascon fait partie du sous-bassin de la Sausse. La partie Sud, avec les affluents de la Saune fait partie du sous-bassin de l'Hers-Mort du confluent de la Marcaissonne au confluent de la Sausse.

Dans cette configuration, la gestion globale du cycle de l'eau ne peut se faire que dans l'intercommunalité et la solidarité du bassin versant de l'Hers.

Pour la commune de Drémil-Lafage, les principales contraintes à la gestion du cycle de l'eau sont :

- l'imperméabilité de la structure molassique des coteaux,
- la vitesse d'écoulement liée au relief (érosion et lessivage),
- la diversité d'orientation des sens d'écoulement.
- l'augmentation des ruissellements (urbanisation, remembrement, pratiques agricoles...),

Des eaux superficielles de bonne qualité

Selon les dernières données qui datent de 1999 et au droit de leurs passages dans la commune, la Sausse et la Marcaissonne présentaient des eaux superficielles de bonne qualité (classe 1B). Leurs affluents, qui constituent tous les ruisseaux de la commune de Drémil-Lafage, ne peuvent contenir que des eaux de même qualité.

Cette qualité de linéaire n'écarte pas pour autant les possibles pollutions ponctuelles (eaux de ruissellement, rejets d'eaux usées...).

Les eaux de la Sausse, de la Marcaissonne et de la Seillonne se dégradent lors de leurs entrées dans l'agglomération.

Deux lieux ressources pour alimenter la commune en eau potable

Deux lieux ressources alimentent la commune en eau potable. Les installations de la ville de Toulouse desservent le hameau de Montauriol et la zone artisanale. Le syndicat des eaux de la Montagne Noire, avec ses réservoirs sur les communes de Mons et Vallesvilles, équipe le reste de la commune.

Cette diversité dans la ressource en eau potable est certainement un gage de sécurité en cas d'incident mais n'est pas sans conséquence sur la gestion globale du cycle de l'eau (gestion des dépenses, coûts différents selon les quartiers...).

Un système d'évacuation des eaux pluviales déficient

La configuration topographique et pédologique de la commune est très favorable au ruissellement intense et amène des difficultés de gestion des eaux de ruissellement. De plus, le système d'évacuation des eaux pluviales est déficient sur certains quartiers de la commune.

Cet état de fait a amené la collectivité à programmer l'étude d'un schéma d'assainissement comportant un volet sur l'évacuation des eaux pluviales.

Les études initiées en 1997 par le S.I.A.H. de la Seillonne ont montré une aggravation des phénomènes de ruissellement par réduction des temps de concentration et par accroissement des volumes ruisselés. Cette aggravation est due à trois causes principales :

- la détérioration du rôle des trois ouvrages de retenues existants sur le Roussel et, dans son bassin versant, l'accroissement de l'urbanisation prévue dans le POS en vigueur,
- l'inadaptation grandissante du réseau de fossés de drainage rejoignant le lit de la Seillonne face à l'accroissement de l'urbanisation,
- l'accroissement des débits de ruissellement avec l'extension de l'urbanisation.

L'urbanisation est ainsi un facteur aggravant dans chacune de ces trois causes d'aggravation des phénomènes de ruissellement.

La gestion de cette partie du cycle de l'eau ne passe pas obligatoirement par des systèmes d'évacuation classiques. Des solutions techniques alternatives sont à envisager sous peine de risquer des phénomènes importants d'érosion, de glissement de terrain, de coulées de boues mais aussi de pollutions.

Une principale station d'épuration des eaux usées efficace, mais un système global dispersé

Du à l'éclatement de l'urbanisation, le système d'épuration des eaux usées repose sur la gestion et le fonctionnement de quatre stations d'épuration. Une station principale, située dans la zone d'activités et sur laquelle est connecté l'essentiel du centre de la commune, puis trois autres stations de moindre importance situées respectivement sur les hameaux de l'Auriol, le Pigeonnier et Lafage.

Si toutes ces stations d'épuration sont de type séparatif, chacune possède un système d'épuration différent. Celle du centre utilise le système de silos, au hameau de l'Auriol c'est le digesteur anaérobie qui est employé, les lits de séchage se retrouvent au hameau du Pigeonnier et le lagunage au hameau de Lafage.

Les dates de mises en service de ces stations d'épuration attestent du récent équipement de la commune. La plus ancienne station date de 1983 (hameau du Pigeonnier) puis viennent respectivement l'Auriol en 1988, Lafage en 1995 et la desserte du centre par la station de la zone d'activités en 1996.

Trois ruisseaux sont concernés par les rejets de ces stations. Ce sont la Seillonne pour la station d'épuration de la zone d'activités et le Rivalès et le Saint-Julia pour les trois autres stations.

La capacité de 3 000 équivalents/habitants pour la station du centre est largement suffisante pour la population desservie. Il n'en est pas de même pour les stations des hameaux de Lafage et du Pigeonnier qui sont saturées.

Pour faire face à ces difficultés et améliorer la gestion de cette partie du cycle de l'eau, un schéma directeur d'assainissement est en cours de réalisation.

Une politique de gestion et d'aménagement de la Seillonne qui intègre le cycle de l'eau

Pour une prise en compte du cycle de l'eau, la valorisation du milieu naturel doit être une composante majeure des politiques d'aménagement et de développement local. Dans le même souci de mise en complémentarité doit s'exercer la solidarité de bassin.

L'agrandissement des parcelles agricoles qui s'est traduit par l'arasement des talus et des haies, les labours dans le sens de la plus grande pente, les cultures plus près des cours d'eau, la disparition des fossés, les travaux de curage et de recalibrage, l'enrochement des ruisseaux, la généralisation du drainage en milieu agricole et urbain,... autant de politiques et de techniques qui ignorent ou rejettent certaines parties du cycle de l'eau et qui peuvent aller à l'encontre du développement local.

Appliquer des techniques banalisantes sur les coteaux du Lauragais va dans le sens de l'accroissement de l'intensité vis à vis du risque des zones habitées (pollutions, inondations, érosions,...).

La commune de Drémil-Lafage n'est pas une exception, mais sa situation géographique en deuxième couronne du développement urbain de l'agglomération et dans le bassin versant de l'Hers oblige à prendre des précautions bien spécifiques. Pour cela, l'application de techniques douces et alternatives est nécessaire. La régulation, et non l'accélération, de l'évacuation des eaux pluviales ainsi qu'une gestion efficace de l'épuration des eaux usées et bien sûr l'embellissement du cadre de vie sont l'actuelle priorité.

Dans ce sens, les travaux d'entretien et de mise en valeur actuellement en cours sur la Seillonne sont l'exemple même des actions à promouvoir et à généraliser. Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Seillonne (S.I.A.H.S.) est le maître d'ouvrage de travaux qui emploient des techniques qui préservent les rôles et fonctions du milieu naturel et concrétisent la solidarité intercommunale.

L'étude réalisée en 1997 par le cabinet ECTARE pour le compte du S.I.A.H.S. a permis de définir une politique d'aménagement et d'entretien de la Seillonne pour les 10 ans à venir. Les axes majeurs de cette politique sont de :

- limiter les risques liés aux inondations, tout en respectant au maximum la nature de la rivière,
- éviter une artificialisation du fond de la vallée qui pourrait à terme provoquer une aggravation des inondations,
- redonner aux berges un attrait paysager tout en limitant les risques d'instabilité.

En 2000, le syndicat a déposé un programme de restauration que l'on peut qualifier de « traitement non systématique des deux berges ». Il vise à redonner un équilibre biologique à la rivière. Les différents types d'actions menés portent sur :

- le retalutage ponctuel de berges ; le choix est fait de laisser la Seillonne se rééquilibrer naturellement. Lorsqu'il est réalisé, le retalutage se fera en profil de pente plus faible que celle observée et quand l'érosion constatée présentera un risque pour certains secteurs (urbanisation...),

- La modification d'enrochements en aval de la RD 66 sur les communes de Montrabé et Balma,
- La mise en place de contrats de gestion de bandes enherbées,
- Le suivi régulier de la qualité de l'eau,
- L'entretien de la végétation rivulaire qui peut être inexistante, envahissante ou peu adaptée.

En 2003, ce dernier type d'action se concrétise par la mise en place d'un chantier à dominante manuelle pour la partie aval de la Seillonne, sur les communes de Balma, Montrabé et Pin-Balma. D'une durée de 10 à 12 mois et dans une démarche d'insertion, ces travaux seront reconduits sur la commune de Drémil-Lafage.

Les besoins sur la commune de Drémil-Lafage portent sur :

- le débroussaillage sélectif et l'égagement,
- le dégagement du lit sur 150 mètres,
- l'élimination ponctuelle des paquets de terre obstruant tout le fond du lit,
- le nettoyage en amont du pont de la RN 126,
- l'enherbement de la berge et de la bande des 5 mètres,
- la plantation d'une haie en crête de berge et en limite externe de la bande,
- la plantation d'arbustes en bordure des fossés curés et créés,
- le retalutage ponctuel selon besoins.

Programmé en 1997 et réactualisé en 2000, le contenu de ces travaux peut changer pour s'adapter aux évolutions du contexte local et intercommunal.

2.4 ECONOMISER ET VALORISER LES RESSOURCES (SUITE)

► Maîtrise de la consommation de l'espace

Y a-t-il une politique foncière visant à limiter l'étalement urbain ?

La consommation de l'espace entre 1975 et 1999 est marquée principalement par l'extension urbaine sous forme d'habitat pavillonnaire dispersé sur la commune.

Il n'y a pas de secteur présentant une véritable densité des formes urbaines sur la commune.

Une volonté existe de maîtriser le développement urbain et de proposer une diversité de l'habitat dans les territoires d'extension future (notamment à proximité du cœur de village).

Si le noyau central (Drémil), situé de part et d'autre de la RN 126, est bien identifiable, les extensions urbaines se sont effectuées de façon plus dispersée sur la commune.

Au Sud, des lotissements d'habitat individuel se sont réalisés récemment à Montauriol et Lafage sur la colonne vertébrale de la RD 1. A l'Ouest, dans la vallée de la Seillonne, près de la zone inondable, une zone d'activités s'est développée le long d'un axe rectiligne Est-Ouest. Au Nord, le noyau de Drémil s'est développé autour de l'ancienne église, un site au relief important (collines du Lauragais). Chaque entité urbaine est distante de plus d'un kilomètre des trois autres.

Au cours de ces dernières années, une volonté de plus grande maîtrise publique est à noter, concernant la gestion et l'organisation de l'espace communal.

Des disponibilités foncières existent, mais elles sont soumises à de fortes contraintes (relief, zone agricole importante, éloignement des services et commerces du centre, ...).

► Valorisation des déchets

Le cycle des déchets permet-il une valorisation de la ressource ?

La collecte et le traitement sont assurés par le SIVOM de Quint.

Une collecte sélective (verre, papier,...) est mise en place dans la commune, avec un ramassage à domicile des déchets verts et encombrants.

Une politique intercommunale d'élimination et de traitement des déchets

La commune a délégué la compétence de la collecte et du ramassage des ordures ménagères et assimilés au Syndicat Intercommunal de Ramassage des Ordures Ménagères dont le siège est situé sur la commune de Quint-Fonsegrives (SIROM de Quint). Ce syndicat regroupe actuellement 18 communes.

La gestion globale s'articule autour :

- D'une collecte des déchets ménagers, 2 fois par semaine,
- D'une collecte sélective en porte à porte, 1 fois par semaine.

Pour la collecte sélective, deux bacs (verre et plastiques/papier) sont mis à la disposition des habitants.

Le SIROM de Quint est lui-même rattaché au Syndicat Mixte DECOSET, en ce qui concerne le traitement des déchets collectés.

Les déchets de la commune de Drémil-Lafage transitent ainsi par la plate forme de tri de la commune de l'Union avant le traitement ultime à l'incinérateur de la commune de Bessières.

L'ensemble de cette politique de collecte et traitement des déchets est conforme aux objectifs des différents textes de loi et notamment celle de juillet 1992 qui prévoit l'enfouissement aux seuls déchets ultimes et la fermeture des anciens lieux de décharges publiques avant 2002.

L'ancien site de stockage des déchets ménagers de 2,5 hectares et localisé en bordure des hameaux de l'Auriol et Montauriol est ainsi fermé depuis 1992. Le gestionnaire d'origine, le Syndicat des Syndicats de Traitement des Ordures Ménagères (SSTOM de Drémil-Lafage), est aujourd'hui chargé de la réhabilitation et du suivi régulier du site. Il regroupe 52 communes et bénéficie d'aides et d'une assistance publique pour assurer sa nouvelle mission.

La convention de réhabilitation, d'une durée de trente ans, prévoit la restitution du site à la commune de Drémil-Lafage, après plantations.

La prise en compte de l'élimination des boues résiduelles des stations d'épuration des eaux usées

L'épandage agricole est la solution retenue pour l'élimination des boues résiduelles des stations d'épuration des eaux usées de la commune de Drémil-Lafage.

Exception faite de la station de Lafage qui a opté pour le lagunage, 28 tonnes de matières sèches ont été produites en 2000 par les trois autres stations d'épuration de la commune.

Pour permettre cette valorisation des mesures de contrôle de qualité sont menées régulièrement. Afin d'en faciliter la gestion, une demande d'autorisation de mélange des boues des trois stations a été formulée auprès du Comité Départemental d'Hygiène de la Haute-Garonne.

Le tri sélectif pratiqué à la source des flux des déchets facilite cette valorisation agricole des boues.

2.5 Assurer la santé publique

Objectif et cadre de réflexion

L'objectif est de s'interroger sur les mesures permettant la préservation et l'amélioration de :

- la qualité de l'eau, de l'air et des sols,
- la gestion des risques naturels (inondations, tempêtes, tremblements de terre...) et technologiques (pollutions industrielles, transport des matières dangereuses...),
- mais aussi la lutte contre la pauvreté et l'accès de tous aux services publics.

Choix de questions principales pour aider à la définition des enjeux

- Y a-t-il des zones d'habitation fortement exposées aux bruits ?
- Les sources de bruit sont-elles connues ?
- Y a-t-il des activités industrielles dangereuses ? Si oui, l'occupation du sol est-elle maîtrisée à proximité ?
- Y a-t-il des risques naturels ? Si oui, comment sont-ils gérés ?

Indicateurs et données de référence pour établir le diagnostic

- Identifier les territoires et les habitants exposés à des nuisances ou des risques majeurs (individuel / conjugués)
- Caractériser les mesures et dispositifs mis en place en terme de prévention, de protection et de gestion de ces nuisances et risques
- Evaluer l'impact de ces mesures et dispositifs sur la vie quotidienne des populations (confort / contrainte)

Approche préférentielle avec laquelle on cherche à comprendre le territoire

Certaines zones au regard de l'impact de différents risques, nécessitent-elles des mesures de protection particulières, et en conséquence nécessitent-elles d'être dévolues à des usages spécifiques, et aménager en conséquence ?

2.5 ASSURER LA SANTE PUBLIQUE

► Gestion des nuisances sonores

**Y a-t-il des zones d'habitation fortement exposées aux bruits ?
Les sources de bruit sont-elles connues ?**

**Une source de nuisance sonore liée au trafic de la RN126 et la RD1 localisée principalement à l'entrée de la commune (et sortie en ce qui concerne la RN126) selon l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestre en Haute-Garonne.
La commune subit aujourd'hui une légère gêne sonore des avions de ligne liée aux couloirs d'approche de l'aéroport Toulouse-Lasbordes.**

Un important trafic routier

En matière de déplacement sur la commune de Drémil-Lafage, les sources des nuisances sonores sont issues de deux types de trafic, le routier et l'aérien.

Ces trafics sont associés à des nuisances sonores plus ou moins fortement perçues. Le classement en "voie bruyante"² pointe en effet principalement la RN 126.

Selon les catégories définies par ce classement, des largeurs de bandes affectées par le bruit encadrent ces voies. Ce sont les empreintes sonores.

Nom des voies	Tronçon	Catégorie	Largeur affectée par le bruit
RN 126	Limite communale avec la commune de Flourens au RD1	4	30
RN 126	De l'entrée de l'agglomération à la sortie de l'agglomération = dans la traversée du centre du village	4	30

Ce classement entraîne deux mesures d'application immédiate en matière d'urbanisme :

- une obligation d'isolement acoustique de façade qui devient une règle à part entière pour les constructions nouvelles³.
- une mesure d'information, par le biais du report des secteurs affectés par le bruit dans les documents d'urbanisme et du report de l'information dans les certificats d'urbanisme.

Longueurs des voies sonores sur la commune de Drémil-Lafage (en mètres)						
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Catégorie 4	Catégorie 5	total
Rn 126				500 + 550		1050

A l'entrée de la commune, en limite communale avec la commune de Flourens, un premier tronçon d'environ 550 mètres reste bruyant pour les habitants du hameau de Montauriol. La nuisance sonore est jugée d'un niveau identique pour les 500 autres mètres de la traversée du centre du village.

Pour ces deux tronçons de la RN 126, l'indice 4 de niveau sonore détermine un couloir d'une largeur de 30 mètres mais la topographie des lieux tend à propager le bruit bien au delà de cette distance.

² Voies supportant un trafic supérieur à 5 000 véhicules/jour. Arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 en Haute-Garonne.

³ Constructions nouvelles concernées : bâtiment d'habitation, établissement d'enseignement, bâtiment de santé, de soins et d'action sociale, bâtiment d'hébergement à caractère touristique.

Sur les mesures effectuées à Toulouse-Labordes, en nombre de véhicules par jour dans les deux sens, le trafic annuel de la RN 126 était de :

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
RN 126 Fonsegrives	9 543	9 631	9 663	10 105	10 084	10 032

Source trafic routier : DDE 31

Les nuisances sonores de ces voies de circulation suivent les évolutions de trafic qui est essentiellement de transit.

En dehors des secteurs encadrant ces axes bruyants, certaines zones peuvent éventuellement connaître des niveaux sonores gênants, liés au fonctionnement de certaines entreprises ou de l'aérodrome de Toulouse-Lasbordes.

Des nuisances sonores apportées par l'aérodrome de Toulouse-Lasbordes

En matière d'infrastructures de transports aériens, l'aérodrome civil de Toulouse – Lasbordes, à fonction d'aéro-club et bénéficie d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral du 24/09/1990. Ce plan est destiné à protéger les habitations riveraines vis-à-vis des nuisances sonores dues aux mouvements aériens.

La commune de Drémil-Lafage située en dehors de ces courbes subit tout de même les nuisances sonores de cet aérodrome. En fonction des conditions météorologiques et notamment de la direction des vents, les habitants de la commune sont susceptibles de connaître quelques gênes sonores liées au trafic aérien. En effet, l'aérodrome de Toulouse – Lasbordes, après avoir atteint près de 82000 mouvements en 1999-2000, soit une augmentation de +13.5% entre 1995 et 2000, a connu une baisse du trafic en 2001 mais conserve néanmoins près de 67900 mouvements cette année-là. La part de trafic nocturne est négligeable, vu la vocation de l'aérodrome.

► Gestion des risques majeurs technologiques et naturels

Trois installations à risques implantées dans la zone industrielle et artisanale, dont une soumise à autorisation et une en cours d'instruction pour être soumise à autorisation.

Un territoire exposé à des risques naturels sous forme d'inondation (principalement la Seillonne) et de quelques mouvements de terrain.

Y a-t-il des activités industrielles dangereuses ? Si oui, l'occupation du sol est-elle maîtrisée à proximité ?

Des risques industriels sont présents dans la zone d'activités

La commune de Drémil-Lafage accueille aujourd'hui deux établissements industriels répertoriés en tant qu'installations classées pour l'environnement⁴ soumises à autorisation par arrêté préfectoral et suivies par les services de surveillance de la DRIRE⁵ : la Toulousaine de Céréales et Protière Automobiles.

La société SPUR toujours répertoriée par les services compétents n'a plus d'existence sur la commune.

C'est le stockage de GPL qui est à l'origine du classement de la seule entreprise soumise à déclaration présente sur la commune.

Nom de l'exploitant	adresse	Nature de l'activité	Date de l'arrêté préfectoral d'autorisation	filiales	observations
Etablissements soumis à autorisation					
SPUR	Avenue de Mouyssaguese	Stockage d'huiles usagées	16 avril 1993		N'a plus d'activités sur la commune
TOULOUSAINE de CEREALES	Avenue de Mouyssaguese	Dépôt de produits agro-pharmaceutiques	11 mars 1998		
PROTIERE AUTOMOBILES	Avenue de Mouyssaguese	Dépôt de véhicules hors d'usage	23 décembre 2003	déchets (Stockage de métaux)	
Etablissement soumis à déclaration					
DAGUZAN	Avenue de Mouyssaguese	Stockage de GPL	8 décembre 1997	Dépôt de carburant	

Tous ces établissements sont concentrés dans la zone d'activités.

Aucun n'est classé SEVESO⁶ et ne bénéficie à ce titre de plan particulier d'intervention.

Une organisation du transport des matières dangereuses

Aucun itinéraire de transport de matières dangereuses n'est aujourd'hui répertorié sur la commune de Drémil-Lafage.

Néanmoins, en raison du caractère potentiellement dangereux des produits manipulés, les installations à risques de la commune bénéficient d'un itinéraire privilégié de desserte, le plus court possible, empruntant des axes routiers. Ces itinéraires se raccordent à la RN126 et au périphérique Est, inscrits dans le plan de circulation pour le transport de matières dangereuses et desservant le centre de la commune.

⁴ C.P.E. : loi du 19.07.1976

⁵ DRIRE : Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement

⁶ Etablissement SEVESO : certains établissements industriels disposent d'un dispositif de maîtrise des risques, en raison de la manipulation de produits toxiques ou de gaz liquéfiés, susceptibles d'être à l'origine d'incendie, d'explosion ou de relâchement de gaz toxiques ; ils sont alors classés SEVESO.

Il convient de maintenir, autour de ces axes, des marges suffisantes d'éloignement des constructions, afin de minimiser les risques et les conséquences d'explosion, d'incendie et de dispersion de gaz toxiques dans l'atmosphère.

Un risque de pollution des sols identifié et géré par un syndicat intercommunal

Sur l'ancien site de stockage de déchets ménagers situé à Montauriol, ce sont environ 400 tonnes de déchets qui étaient amenées journallement et ce, pendant de nombreuses années. Ils étaient broyés et enfouis sur place et séjournent aujourd'hui sous une couverture de 1 mètre d'argile compacté. Les eaux de lessivage sont récupérées et évacuées régulièrement. Selon la pluviométrie il est collecté entre 3 500 et 5 000 m³/an. 3 800 m³ l'ont été en 2002. Les gaz de fermentation traités avec une torchère en début de réhabilitation sont aujourd'hui canalisés et évacués à travers un évent.

Il est également à noter l'ancienne existence d'un stockage d'huiles usagées dans un établissement classé soumis à autorisation et situé dans la zone d'activités.

► Les risques naturels

Y a-t-il des risques naturels ? Si oui, comment sont-ils gérés ?

Des débordements de la Seillonne régulièrement constatés avec un risque particulier pour la zone d'activités

La commune est principalement concernée par le risque d'inondation inhérent aux débordements potentiels des principaux cours d'eau la traversant et plus particulièrement de la Seillonne.

En 1997, une étude pour la détermination des zones inondables sur la Seillonne a été menée par le bureau d'études ECTARE. Une étude intitulée « aménagement hydraulique de la Seillonne au niveau de la route nationale 126 sur la commune de Drémil-Lafage » est venue la compléter en juillet 2002.

Pour l'ensemble du bassin versant, 300 hectares (5,5% du bassin) correspondent à des zones potentiellement ou actuellement inondables et 24 hectares à des terrains remblayés et inondables. Ce champ d'inondation des plus hautes eaux connues (PHEC) correspond à l'ensemble des crues et non à une crue particulière. De par la configuration de la vallée il n'est pas possible que celle-ci soit inondée entièrement au cours d'un seul évènement.

L'onde de crue rapide est de 3 à 4 heures entre Drémil-Lafage et Pin-Balma. Les eaux peuvent stagner de 1 à 2 jours et avoir des extensions variables dans des ampoules de débordement sur les communes de Drémil-Lafage, Pin-Balma et Montrabé.

La Seillonne à Drémil-Lafage présente un tronçon de 1200 mètres avec des inondations importantes et durables impliquant des limitations ou des pertes agricoles sensibles et un ouvrage, le pont de la RN 126, qui est un obstacle au libre passage de l'eau et favorable aux formations d'embâcles.

Plus récemment, en 2001, sous maîtrise d'ouvrage de l'état, en collaboration avec le Conseil Régional de la région Midi-Pyrénées, une cartographie informative a été menée sous la conduite de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN). Avec un travail important sur l'historique des crues, cette étude fait aujourd'hui référence et sert de base de comparaison pour les communes de l'aire urbaine.

Cette étude détermine deux niveaux d'aléa pour la Seillonne.

Même si l'occupation des sols de la commune de Drémil-Lafage est principalement de type agricole, l'absence de régulation des eaux pluviales participe à l'augmentation des débits et de la vitesse d'évacuation des eaux naturelles. De par l'accroissement des surfaces imperméabilisées, les risques d'inondation ne peuvent que s'aggraver. Les phénomènes constatés sont presque toujours dus à des accumulations d'eau de ruissellement avec sursaturation des sols.

Les crues constatées sur la commune de Drémil-Lafage (étude ECTARE) :

- 11 au 13 septembre 1991 : inondation et coulées de boues.
- 9 et 10 juin 1992 : sous-sol et cave noyé d'un riverain du lotissement « coteau de France ».
- 23 au 25 décembre 1993 : la commune est classée sinistrée.
- Août 1996 : un riverain est touché.

L'accélération des eaux qui ruissellent des zones bâties sur des pentes relativement fortes peut avoir d'importantes conséquences sur les hommes, le matériel et le milieu naturel (pollutions, érosions, coulées, débordements...).

Pour la commune de Drémil-Lafage les dégâts des crues récemment constatées concernent essentiellement une retenue d'eau située en amont des remblais de la RN 126. La zone artisanale qui s'est établie sur des terrains partiellement remblayés est régulièrement touchée par des inondations. Sur ces sols industriels, au risque de débordement de la Seillonne s'ajoute celui d'une possible pollution des eaux.

Les études du S.I.A.H.S ont prévu la création de deux bassins de rétention des eaux de crue. Un de ces bassins concerne la commune de Drémil-Lafage et est situé sur un terrain agricole en rive droite, en amont du pont de la RN 126. Cet ouvrage prévu en 1997, abandonné en 1999 suite à l'opposition manifestée lors de l'enquête publique, a fait l'objet d'une étude complémentaire en juillet 2002. Indispensable à la gestion globale du bassin versant de la Seillonne ce projet réadapté devrait faire l'objet d'une nouvelle démarche de création.

Hormis la Seillonne, les autres cours d'eau traversant la commune n'ont fait l'objet d'aucune étude sur ce sujet. Aucun champ d'inondation n'a donc été délimité. Il conviendrait néanmoins de progresser dans la connaissance de ce risque d'inondation. En tout état de cause, et en application du principe de précaution, il y a lieu de réaliser l'historique des crues et de ne pas urbaniser des terrains dont la cote est inférieure à 1 mètre de la cote de la crête de berge du ruisseau.

Le risque de mouvement de terrains naturel

Dans le Lauragais, les phénomènes d'érosion sont fréquents. Ils se manifestent chaque année, à la faveur des pluies printanières ou des orages d'été. Les ruissellements occasionnent aussi des problèmes de coulées de boues. Quelques mouvements de terrain ont été signalés sur la commune, liés principalement aux phénomènes successifs de sécheresse et de réhydratation des sols.

L'estimation de l'érosion en Lauragais sur versants de même dénivelé selon les essais de ROOSE et REVAL :

- sur une pente de 100 mètres de long : entre 2,5 tonnes et 16,5 tonnes/hectare/an,
- sur une pente de 500 mètres de long : entre 0.1 tonne et 1,1 tonne/hectare/an.

Il est important de prendre totalement en compte ces phénomènes de mouvement de terrain et d'érosion. Cela passe, par exemple, par la cartographie des pentes ou d'un historique des faits connus. Les secteurs de forte pente et notamment ceux de plus de 15% doivent être repérés et faire l'objet d'attentions particulières (protection, suivi, plantations,...).

Cette vigilance doit s'exercer sur tout projet à impact sur le ruissellement, qu'il soit en milieu urbain, agricole ou naturel.

Un PPR mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, en cours de finalisation, **devra s'appliquer sur la commune**. Les prescriptions et recommandations décrites dans le règlement sont pour l'essentiel des dispositions constructives et visent surtout les constructions neuves. Certaines s'appliquent néanmoins aussi aux constructions existantes, avec pour principal objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité actuelle de ces maisons vis à vis du phénomène de retrait-gonflement. Ce PPR doit être approuvé prochainement.

Des mesures d'informations ...

Une information est donnée sur l'ensemble de ces risques technologiques et naturels, via le Dossier départemental sur les risques majeurs (1994) et le Dossier communal sur les risques majeurs, établis par la préfecture de la Haute-Garonne. Ces informations sont portées à la connaissance de la population par le maire de la commune.

► Préservation et amélioration de la qualité de l'air

Se pose-t-il des problèmes de pollution de l'air ?

Un air de qualité sur l'agglomération toulousaine

Le réseau de surveillance de la qualité de l'air est en constante évolution (16 stations de mesures fixes sur l'agglomération toulousaine au 31 octobre 2002, soit 31 analyseurs), et comprend désormais le suivi des particules et du benzène.

Les teneurs en composants atmosphériques sont globalement conformes aux seuils et valeurs guide, avec cependant une attention à porter au dioxyde d'azote en zone urbaine et au plomb sur les sites industriels.

Pour l'année 2003, l'indice ATMO a évolué entre 2 et 8 ; il s'est stabilisé globalement autour d'une qualité de l'air satisfaisante "très bonne" à "moyenne" sur près de 302 jours.

La qualité de l'air a tendance à se dégrader durant la période estivale avec des pics d'ozone.

Les transports et le secteur industriel apparaissent prépondérants dans les émissions de polluants dans l'air. Sur l'agglomération, les rejets industriels, comportant encore quelques traces de pollution, sont principalement liés aux filières «chimie», «traitement de déchets» et «traitements de surface». La lutte contre ces pollutions résiduelles se traduit par des investissements importants, nécessitant cependant d'être poursuivis.

► Les risques sanitaires

Risque d'exposition au plomb

Drémil-Lafage fait partie des communes recensées par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2003 délimitant les zones à risque d'exposition au plomb, arrêté pris en application du code de la santé publique et des décrets du 9 juin 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. Cet arrêté impose qu'un état des risques d'accessibilité au plomb (dressé par un contrôleur technique agréé) soit annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1948. Les renseignements d'urbanisme ou certificats d'urbanisme devraient mentionner cette obligation.

Surveillance et lutte contre les termites

Un arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 a institué sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

Les risques et nuisances induits par les termites sont susceptibles de présenter un impact sur les constructions.

Présence d'amiante dans les bâtiments

De même, le décret n°96-67 du 7 février 1996, modifié par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002, prévoit certaines dispositions pour la protection de la population contre les risques liés à l'amiante.

2.6 L'organisation de la gestion des territoires

Objectif et cadre de réflexion

L'objectif est de définir et mettre en place une politique de développement durable des villes. Pour ce faire, il convient de s'interroger sur:

- l'existence d'une réflexion prospective et d'une démarche de planification globale et partagée,
- l'adéquation entre structure administrative et politique, et périmètre de projet,
- l'identification de ce qui relève des court, moyen et long termes,
- la définition des priorités à l'échelle de l'agglomération et la cohérence des actions ponctuelles à cet égard,
- les dispositifs institutionnels et réglementaires ad hoc à mettre en place et à utiliser aux échelles du territoire concerné.

Choix de questions principales pour aider à la définition des enjeux

- Existe-t-il une structure intercommunale d'aménagement ? Quelles sont les missions qui lui sont dévolues ?
- Existe-t-il des documents de planification et des documents contractuels permettant d'avoir une vision prospective ?

Indicateurs et données de référence pour établir le diagnostic

- Resituer la commune dans le réseau d'intercommunalités de projets existant
- Resituer la commune dans le réseau d'intercommunalités de gestion : syndicats de gestions des services urbains
- Resituer les conditions, antérieures et futures, du développement de la commune à travers les différents documents de politiques contractuelles (SDAT, PDU, PLH, DVA, Contrat de Ville, Contrat de Plan, PPA)
- Donner un état des lieux de la gestion du document d'urbanisme, relativement au droit des sols

Approche préférentielle avec laquelle on cherche à comprendre le territoire

- Au regard de son positionnement dans l'agglomération, les perspectives de développement de la commune et sa gestion s'inscrivent-elles dans des intercommunalités de gestion et de projet, dont les compétences concernent tout ou partie de ses principaux enjeux ? Des regroupements de compétence sont-ils en cours pour améliorer l'efficacité des politiques publiques ?
- Quels sont les éléments de planification ou de programmation supracommunaux les plus stratégiques à prendre en compte dans le PLU, pour concevoir son développement ? Des choix sur la programmation et le phasage opérationnels des projets sont-ils à faire ?
- Au regard des capacités d'accueil de l'urbanisation du secteur définies dans le schéma directeur, et les projets d'extension des communes limitrophes, la commune doit-elle se mettre en situation de maîtriser des phénomènes de pression foncière non souhaités, ou au contraire peut-elle bénéficier d'une dynamique de développement ?
- L'analyse du règlement en vigueur, et l'analyse des caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant et de son niveau d'équipement, mettent-elle en évidence des secteurs du POS qui nécessiteraient une harmonisation des dispositions réglementaires, permettant de préserver les qualités architecturales et urbanistiques ? Au regard de l'occupation et du niveau d'équipement, un changement de zonage pourrait-il être envisagé, tout en maintenant les droits à construire acquis ?

2.6 L'ORGANISATION DE LA GESTION DES TERRITOIRES

► Les structures intercommunales d'aménagement

Existe-t-il une structure intercommunale d'aménagement ? Quelles sont les missions qui lui sont dévolues ?

La commune adhère à différents syndicats intercommunaux (SIVOM) : SDEGM pour l'électricité, le SIROM pour la collecte et le traitement des déchets ménagers, le SITPRT pour les transports à travers le réseau TISSEO.

- ❑ Les autres structures intercommunales

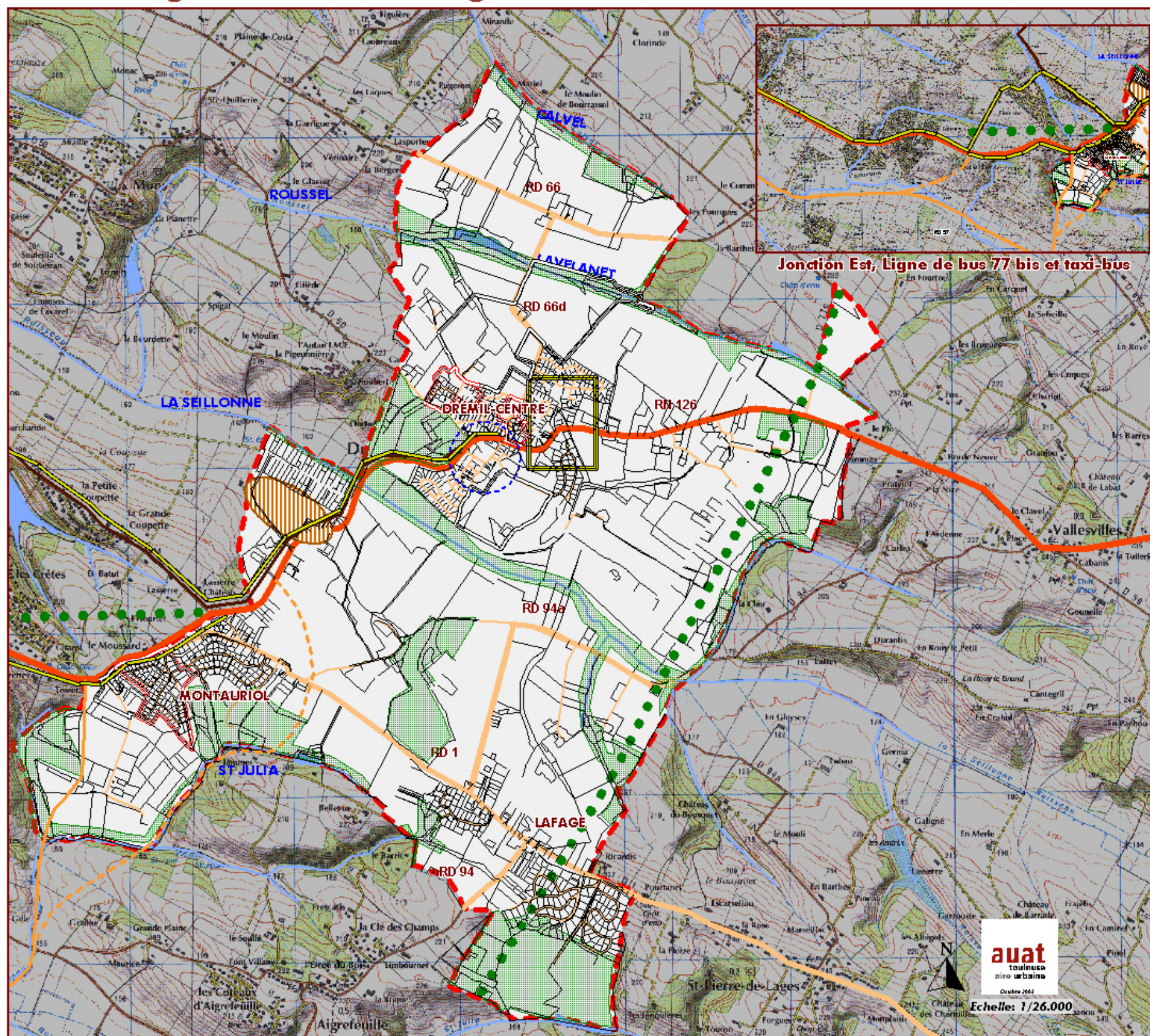
LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES DE PROJET

NOM DE LA STRUCTURE	MISSION COMMUNES ADHERENTES
Syndicat Mixte pour l'Étude en vue de la révision du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT)	Révision du Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine
Syndicat Mixte des Transports en Commun	Conception et mise en oeuvre de la politique des transports en commun à l'échelle de l'agglomération toulousaine
Syndicat Intercommunal Pour l'Aménagement hydraulique de la Vallée de l'Hers	Aménagement du cours de l'Hers afin d'éviter les inondations en regroupant les communes traversées et les propriétaires riverains
Conseil Intercommunal de la Prévention de la Délinquance (CIPD)	Etude de la délinquance et de réalisation de projets visant à la réduire

LES SYNDICATS DE GESTION DES SERVICES URBAINS

NOM DE LA STRUCTURE	VOCATIONS COMMUNES ADHERENTES
Syndicat Intercommunal d'Electricité de Toulouse Sud	Gestion du réseau électrique, maintenance et aménagement
Syndicat Intercommunal des Eaux des Banlieues Sud et Sud Est de Toulouse (SIEBSSET)	Alimentation en eau potable
Syndicat Mixte pour l'Étude et la protection de l'Environnement de la Haute-Garonne	Protection de l'Environnement
Syndicat Intercommunal d'Études pour l'Accueil des nomades dans l'Agglomération toulousaine (SIEANAT)	Etude d'implantation d'aires des gens du voyage (43 communes adhérentes)
Syndicat Intercommunal à vocation Multiple (SIVOM) de la banlieue sud-est	Voirie, ramassage des déchets, fourrière (17 communes adhérentes)
Association des Communes du Canal des 2 mers	Valorisation et activité du Canal des 2 mers

Organisation de la gestion du territoire





Diagnostic P.L.U. Drémil-Lafage




Éléments de planification supracommunales

Le SDAT permet d'avoir une vision prospective du développement communal. En revanche, le POS, aujourd'hui ancien, doit être remis à jour.






Existant

-  Zone NA (POS approuvé en 2002) déjà urbanisée
-  Zone NA (POS approuvé en 2002) non urbanisée

► Principaux éléments de planification supracommunales

-  Trame verte du schéma directeur
-  Coulée verte du schéma directeur
-  Confortement des noyaux villageois

Projet

-  Ligne de bus 77 bis
-  Taxibus en circulation aux heures creuses
-  Axes routiers inscrits au SDAT
-  Projet de développement de l'urbanisation
-  Valorisation du cœur de ville

► Éléments de repère de référence

-  Réseau viaire, hydro
-  Limites de communes

2.6 L'ORGANISATION DE LA GESTION DES TERRITOIRES (SUITE)

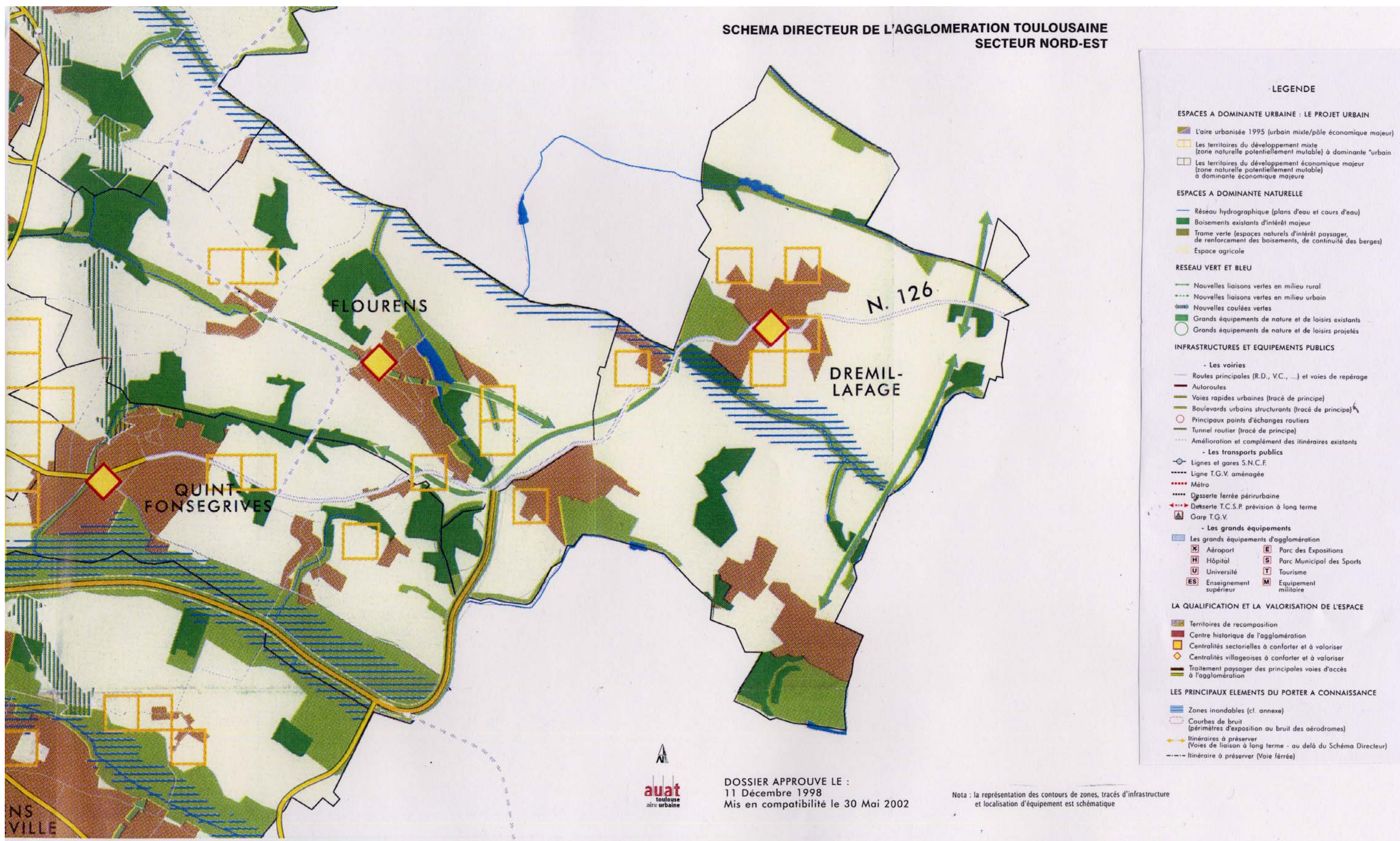
► Planification, contractualisation et vision prospective

Existe-il des documents de planification et des documents contractuels permettant d'avoir une vision prospective ?

Le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les documents supra-communaux : Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine et Plan de Déplacements Urbain.

Dans le cadre de nombreux enjeux supra-communaux ou de dimension communale sont à prendre en compte :

- confortement du noyau villageois
- réalisation de nouvelles infrastructures : jonction est, liaison Saint-Orens – Quint, déviation de la RD 57 vers Labège
- réalisation d'un boulevard urbain avec comme axe structurant les RN 88 et 126
- maintien d'une coulée verte



2.7 Favoriser la démocratie locale

Objectif et cadre de réflexion

L'objectif est de favoriser la concertation entre la population et les décideurs. Ceci suppose de s'interroger sur :

- les mécanismes de dialogue, d'échange et de médiation entre les différents acteurs tout au long du processus de décision (élus, techniciens, société civile, habitants),
- la mise en place d'actions de sensibilisation, de formation et d'éducation tant pour les responsables que pour les populations de manière à ce que ceux-ci prennent mieux la mesure des réalités locales et de la pluralité des intérêts présents,
- la mise en place d'une aide multicritère au débat public -avant la décision- et à l'évaluation a posteriori -après la réalisation.

Choix de questions principales pour aider à la définition des enjeux

- Le tissu associatif est-il dynamique et associé en amont des décisions ?
- Existe-t-il des lieux et des modalités de concertation de la population ?
- Des actions de sensibilisation au développement durable sont-elles menées auprès des responsables de l'aménagement du territoire et du public ?

Indicateurs et données de référence pour établir le diagnostic

- Identifier et caractériser les interventions des associations relativement à l'aménagement de la ville
- Restituer les différents cadres et modalités de concertation mis en place par la commune en matière d'aménagement, avec les associations et avec les habitants
- Identifier et caractériser les actions de sensibilisation, d'information, de formation au développement durable menées auprès des élus, des techniciens et de la population

Approche préférentielle avec laquelle on cherche à comprendre le territoire

La population et les décideurs sont-ils informés et/ou organisés de manière à pouvoir connaître et débattre de réels enjeux de développement de la commune ? Les intérêts partisans peuvent-ils être entendus dans un cadre de débat au service de l'intérêt général ?

2.7 FAVORISER LA DEMOCRATIE LOCALE

► Organisation de la prise de décision

Le tissu associatif est-il dynamique et associé en amont des décisions ?

Existe-t-il des lieux et des modalités de concertation de la population ?

Des actions de sensibilisation au développement durable sont-elles menées auprès des responsables de l'aménagement du territoire et du public ?

- La collectivité s'est engagée à développer la démocratie locale (réunions publiques, affichage, concertation, ...).
- Une dizaine d'associations existent sur la commune de Drémil-Lafage ; autour d'activités diverses telles que l'association des commerçants et des artisans, les jardiniers de France, l'association culturelle, l'Elan, Djabarra Afrique Noire, le foyer rural, la chasse, Eclair, ...
- Des associations sportives sont présentes sur la commune autour du volley-ball, du tennis, du judo, du football, ...
- Un point information jeunesse, une structure d'animation jeunesse, les jeunes drémilois du Lauragais, un atelier artistique et musical, la bibliothèque municipale, une crèche / halte-garderie sont présentes également sur la commune.

Un tissu associatif dynamique et présent sur la commune, peu ou pas associé en amont des décisions.
--



3 - CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

3.1. Les enseignements du diagnostic

3.2. Les enjeux

3.1. Les enseignements du diagnostic

Drémil-Lafage bénéficie d'un cadre de vie privilégié marqué par la présence d'espaces naturels et agricoles de qualité, facteurs d'attractivité pour la commune.

En revanche, l'éclatement de l'habitat a de fortes incidences sur le fonctionnement urbain de la commune.

Un centre-bourg qui a bénéficié d'importants efforts de valorisation et qui fait l'objet d'un projet visant à conforter son attractivité.

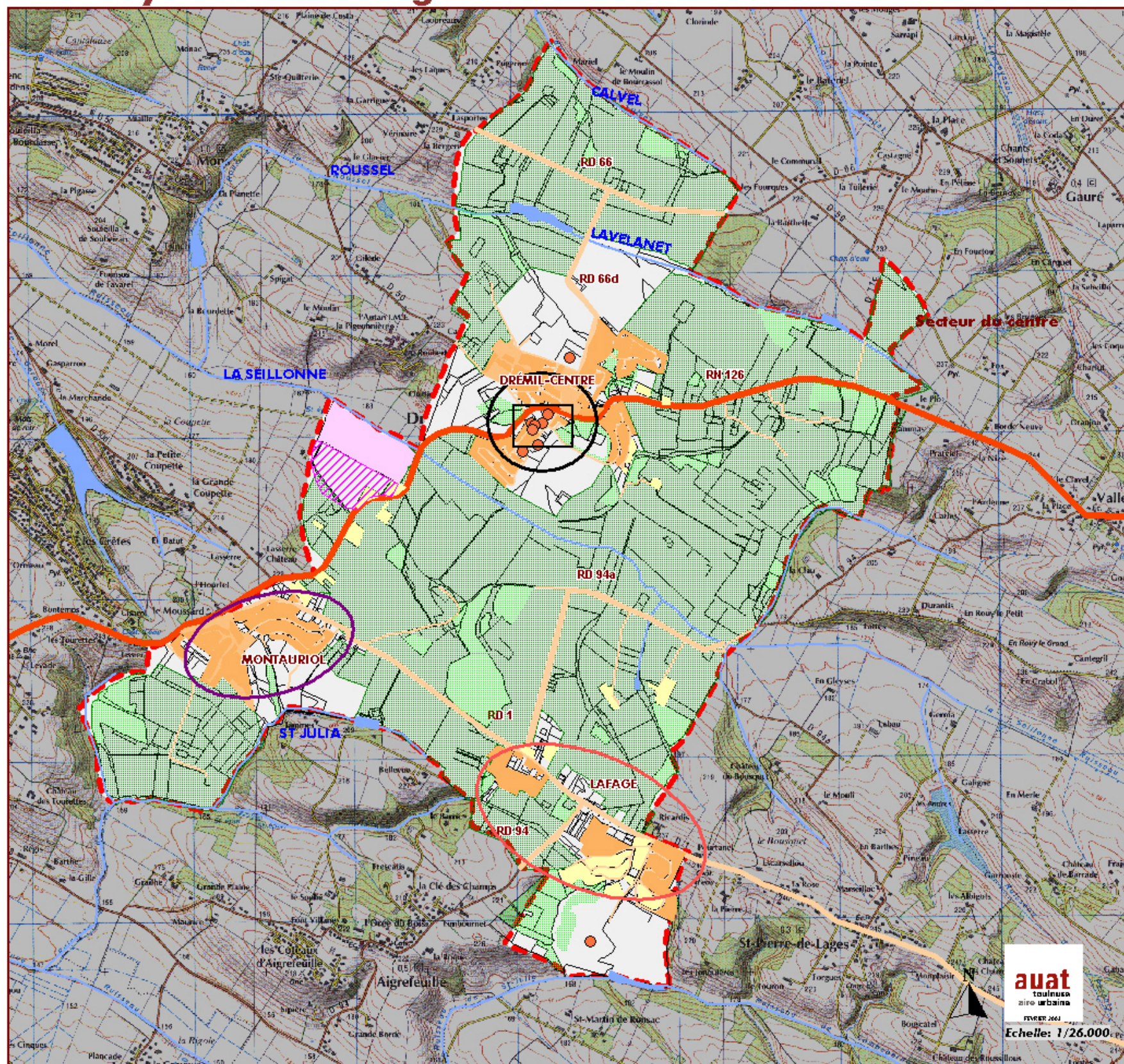
Peu d'espace public porteur de lien social entre les quartiers.

Le parc de logements de Drémil-Lafage n'offre pas de mixité et de diversité d'habitat : peu de collectifs, de locatifs et pas de logements sociaux.

L'offre de services est satisfaisante, mais elle reste une offre de proximité polarisée dans le centre.

L'activité économique est plutôt modeste, peu organisée et fonctionnelle, mais un potentiel existe sur les futurs territoires d'extensions.

Synthèse du diagnostic



Diagnostic P.L.U. Drémil-Lafage

Un cadre de vie privilégié, facteur d'attractivité pour Drémil

- Secteurs agricoles
- Espaces boisés classés

Un espace urbain édaté qui a des incidences sur le fonctionnement urbain

- Drémil centre
- Quartier de Montauriol
- Quartier de Lafage

Une offre en logement insuffisamment diversifiées

- Habitat pavillonnaire
- Habitat pavillonnaire très aéré

Un centre-bourg attractif dont le renforcement est projeté

- Une offre de service de proximité et polarisée dans le centre
- Projet d'extension urbaine en prise directe avec le centre

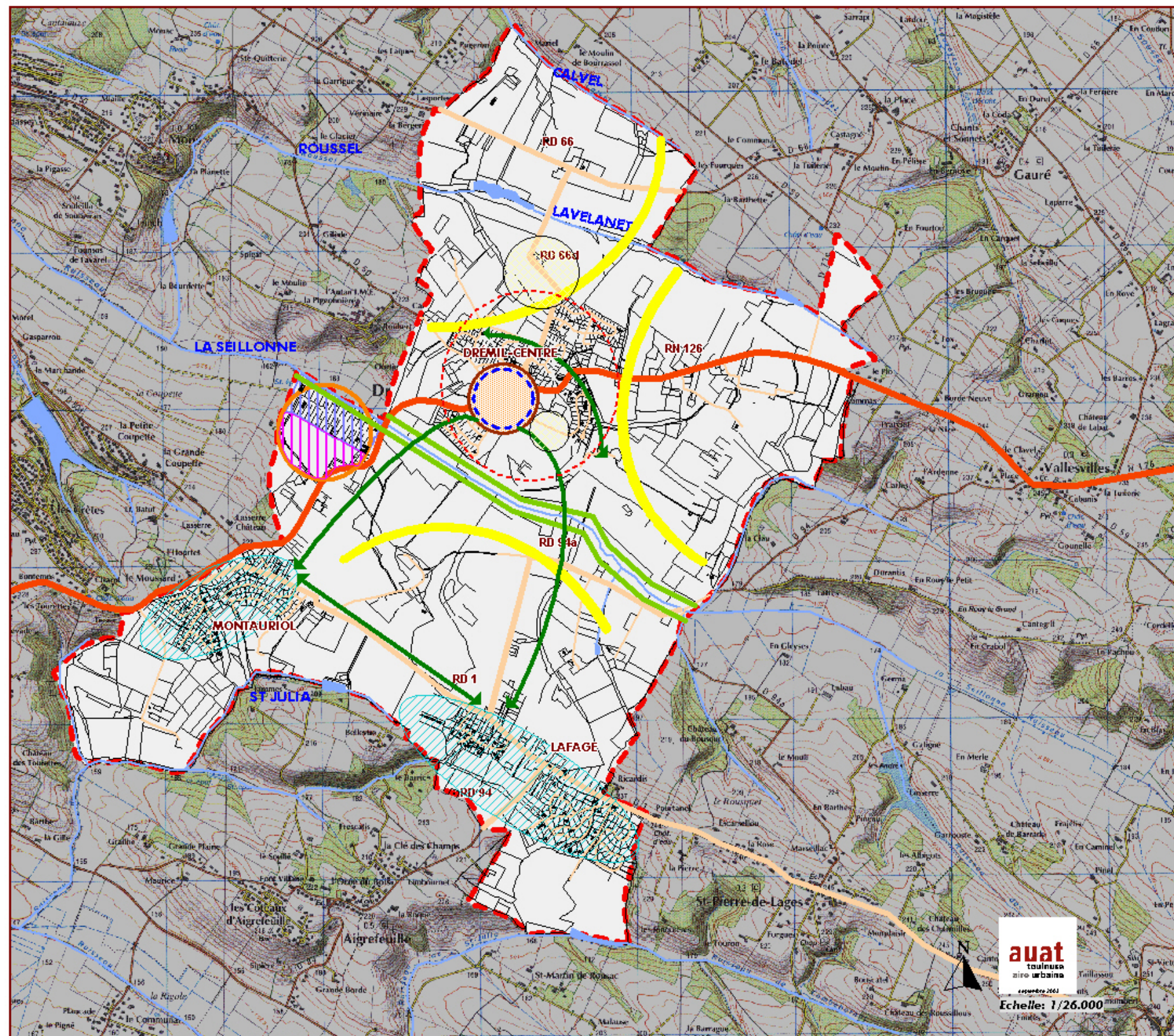
Une activité économique plutôt modeste

- Zone d'activités existante, peu valorisée et peu fonctionnelle
- Projet d'extension de la zone d'activités

► Eléments de repère de référence




- Réseau viaire, hydro
- Limites de communes

Territoires et enjeux






Diagnostic P.L.U. Drémil-Lafage




Maîtriser le développement

-  Extension de l'habitat en prise directe avec le centre
-  Extension de la zone d'activités
-  Limiter le développement de l'urbanisation dans les zones 2NA identifiées en 2002 par le POS



Valorisation des quartiers existants

-  Valorisation du cœur de ville
-  Valorisation /paysagement ZA existante
-  Quartiers de Montauriol/Lafage



Maintien potentiel/développement économique

-  ZA existante + projet d'extension
-  Maintien/développement des Commerces et services du centre
-  Préservation des activités agricoles

Valorisation cadre de vie/environnement

-  Liaisons douces
-  Berges de la Seillonne

► Eléments de repère de référence

-  Réseau viarie, hydro
-  Limites de communes

3.2. Quatre enjeux pour Drémil-Lafage

Poursuivre l'affirmation de la centralité en recentrant le développement urbain en prise directe avec le centre :

- Renforcer l'offre de services
- Développer des espaces publics porteurs de lien social
- Créer une diversité de l'habitat et une mixité sociale en imposant un minimum de construction de logements sociaux dans les opérations d'ensemble ou d'immeubles collectifs

Maintenir un potentiel de développement économique :

- Valoriser la zone d'activités existantes (sécuriser l'accès, en protégeant le secteur habitat par un projet paysager)
- Anticiper le développement futur de la ZA (sur un plan qualitatif et quantitatif, en matière de vocation)
- Pérenniser l'activité commerciale du centre
- Préserver les grands espaces agricoles de la commune
- Développer les activités para-agricoles (gîte, maisons d'hôte, ...)

Limiter l'étalement et l'éclatement urbain :

- Circonscrire l'urbanisation sur les deux quartiers existants (Lafage et Montauriol)
- Ne pas favoriser les secteurs d'extension urbaine à l'écart du centre
- Maîtriser l'accroissement démographique pour atteindre une population de 3000 habitants en 2007 (2500 en 2005) et 200 habitants supplémentaires dans le cadre de ce PLU

Valoriser le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain :

- Articuler les différents secteurs d'urbanisation par un réseau de liaisons douces, continu et complet
- Valoriser les berges de la Seillonne
- Relier de manière significative le centre et ses quartiers excentrés (s'affranchir de la coupure de la RN 126 et de la RD 1)
- Mettre en place un partenariat avec le Conseil Général pour la réalisation de liaisons douces et le franchissement de la RD 1

.



Partie 2

Le P.L.U. et sa mise en oeuvre

- 1 - Traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable, et explication des choix retenus au regard du PDU, et des principes de l'article L 121-1
- 2 - Caractéristiques réglementaires des différentes zones / Explications
- 3 - Evolution des caractéristiques réglementaires des différentes zones

1 - Traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable, et explication des choix retenus, au regard du PDU, et des principes de l'article L.121-1

► 1- Affirmer la centralité en limitant le développement urbain dans un rayon déterminé

Les choix du PADD :	Les explications au regard des objectifs de la commune	Traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et /ou autres dispositifs de mise en œuvre	Les explications au regard des objectifs, du P.D.U. et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
<div>Renforcer l'offre commerciale et de services</div> <div>Proposer une diversité de l'habitat</div>	<p>L'objectif est ici, d'asseoir les perspectives de développement urbain de Drémil-Lafage sur le court et le moyen terme au travers d'un encouragement au développement urbain du noyau central, et l'extension de la zone d'activités et de limitation des 2 hameaux situés au Sud de la commune.</p> <p>→ Le parti d'aménagement global doit apporter une réponse rapide et diversifiée à la demande de services, de commerces et d'habitat dont fait l'objet la commune, principalement sur les disponibilités foncières existantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- En développant le commerce de proximité pour favoriser l'attractivité du village.- En intégrant la possibilité de réaliser à terme un équipement culturel pour accueillir les associations, les manifestations à proximité du pôle de services existant et en profitant du vaste espace public potentiel que constitue la place du village.- En réutilisant les anciens locaux de l'école primaire et la salle des fêtes pour effectuer des opérations tiroirs (pour remplacement à terme par un petit collectif).- En réorganisant et développant les équipements publics à proximité du complexe sportif et scolaire pour une meilleure synergie.- En déterminant les territoires d'extension future situés au Nord et au Sud du cœur du village pour limiter l'étalement urbain (pas de construction à plus d'un rayon d'un kilomètre environ du centre).- En créant des logements collectifs (à hauteur limitée à R + 1 / R + 2 maximum) et individuels dans le cadre de petites opérations d'urbanisme pour répondre aux besoins exprimés par les habitants de la commune et pour accueillir une nouvelle population.- En imposant un minimum de logements sociaux dans les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs.	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Le zonage des quartiers centraux a été globalement remanié, dans un souci de simplification et d'harmonisation.❑ Renforcement des caractéristiques urbaines et patrimoniales du noyau villageois, au travers de la zone UA (anciennement UB) grâce à un programme d'habitat collectif, de commerces et de services.❑ Remplacement du secteur UB par deux secteurs UB et UC correspondant à la dédensification progressive du centre vers la périphérie ; l'objet étant de rechercher la centralité et la diversité d'occupation et également d'améliorer la lisibilité du zonage.❑ La zone UB regroupe l'ensemble des équipements sportifs ainsi que l'école primaire situés sur le plateau.❑ La zone UC regroupe l'ensemble du tissu pavillonnaire situé autour du centre du village❑ Une zone d'urbanisation future a été définie au Nord du noyau central sur le plateau en deux sous-secteurs AUB, réservé à l'habitat groupé et AUC, d'habitat pavillonnaire.❑ Une zone d'urbanisation future a été déterminée au Sud, à proximité de l'école maternelle, AU₀, dont l'orientation d'aménagement n° 2 propose une diversification de l'habitat ; depuis le logement collectif jusqu'à l'habitat pavillonnaire en passant par une opération d'habitat groupé intermédiaire.❑ Un emplacement réservé est identifié sur le chemin de Lafage, pour l'implantation d'une crèche ou d'équipements culturels.❑ L'accès à cette zone d'urbanisation future ne pourra se faire que par le chemin de Lafage.❑ Les intentions sont traduites par deux orientations d'aménagement intégrées au PLU en pièce n° 3.❑ Une dernière zone est identifiée à moins d'un kilomètre du centre, la zone AUF à vocation d'accueil de structures à usage médical ou paramédical.❑ Les zones d'urbanisation futures (AU) représentent une surface bien plus réduite que celles affichées au POS en vigueur (IINA). <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Le principe général retenu est, sur le plan réglementaire, de permettre une intensification urbaine maîtrisée, en cohérence avec le bâti existant.❑ Le parti a été pris de permettre des hauteurs plus élevées sur une partie du bâti en bordure de la RN 126, afin de bien marquer la frontalité urbaine, mais de rester à une hauteur raisonnable autour des voies existantes (proximité mairie et église).❑ La zone AU du plateau est ouverte à l'urbanisation, mais sous condition de réaliser les équipements d'infrastructures dans l'objectif d'un aménagement d'ensemble et cohérent du site.❑ La zone AU₀ sur le chemin de Lafage est fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte que par modification du PLU.	<p>Le SDAT</p> <p><u>Les principales options d'aménagement d'intérêt sectoriel :</u> → le renforcement des centralités existantes → l'opportunité d'exploiter 6 pixels ouverts à l'urbanisation future. La possibilité d'urbanisation à terme, grâce à 4 pixels autour du noyau ancien, d'un pixel au Sud de la zone d'activités, le pixel restant étant consommé sur le hameau de Montauriol (voir page 67).</p> <p>Le PDU</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u> → la localisation prioritaire de l'urbanisation en continuité avec l'existant, à proximité de la desserte TC par bus tout en intégrant l'existence du TAD, en particulier dont un arrêt pourra être installé près de la zone AUF. → le respect du principe de cohérence urbanisme / transports : intensification urbaine et mixité privilégiées dans le secteur central → le développement d'un urbanisme de proximité grâce à la possibilité laissée ouverte par le règlement d'une implantation de commerces et de services dans le noyau villageois</p> <p>L'article L-121-1</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u> → l'utilisation économe et équilibrée des espaces urbains en terme de choix de phasage, de continuité avec l'existant → le principe de satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs des populations, en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics → le maintien d'un équilibre habitat / emploi → la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat → la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti</p>

► **2 - Proposer une offre en logements diversifiés, dans un rayon limité**

Les choix du PADD :	Les explications au regard des objectifs de la commune	Traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et/ou autres dispositifs de mise en œuvre	Les explications au regard des objectifs, du P.D.U. et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
<p>Diversifier l'offre d'habitat sur l'ensemble de la commune</p> <p>Maîtriser l'éclatement urbain</p> <p>Constituer de nouvelles réserves foncières</p>	<p>Les projets de développement et d'extension de l'urbanisation identifiés dans le cadre du PADD ont pour objectif de créer une diversification de l'offre en logements, en proposant un développement équilibré de l'habitat, à destination de l'ensemble des populations. Plusieurs actions sont ici envisagées :</p> <p>→ Encourager une densification de l'habitat dans le centre et protéger les secteurs périphériques par :</p> <ul style="list-style-type: none">- l'accueil d'un nouvel habitat collectif sur les terrains libres proches de la RN 126 et de l'école maternelle (environ 30 logements en zone UA)- le développement d'un habitat de type « maisons de ville » dans les quartiers péri-centraux- l'accueil d'un habitat pavillonnaire dans les zones d'urbanisation situées plus en périphérie <p>→ Maîtriser l'éclatement urbain initialement prévu au POS (zone IINA)</p> <ul style="list-style-type: none">- réduire les zones d'urbanisation future- privilégier l'extension urbaine en continuité avec le bâti existant- maîtriser l'accroissement géographique pour ne pas dépasser une population de 3 000 habitants en 2007 (2500 environ en 2005) et 200 habitants supplémentaires dans le cadre de ce PLU- transformer les zones NB non connectées au secteur urbanisé en zones naturelles N <p>→ Identifier des zones réservées pour équipements futurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- créer par emplacement réservé une réserve foncière à proximité du centre vouée à accueillir une crèche ou des équipements culturels	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none">❑ La diversification de l'offre en logements est prise en compte au travers des différentes zones recouvrant les secteurs de projets : UA, UB, AU₀, AUB, AUC, ...❑ Dans les zones AUB et AUO, un pourcentage minimum de logements sociaux est exigé.❑ Les zones NA figurant au POS ont été réduites sur les secteurs de Pelinquin, Labourdette et Lamothe.❑ Un emplacement réservé n° 42 est prévu sur le chemin de Lafage à proximité immédiate de l'école maternelle et de l'église pour l'implantation d'une crèche ou d'équipements publics❑ La zone NB du POS actuel, réservée à l'habitat diffus, est classée au PLU en zone U lorsqu'il est connecté avec l'urbanisation existante, ou en zone N, zone naturelle à caractère d'habitation aux extensions limitées, lorsqu'il est situé vers le grand secteur agricole.❑ Tel que cela a été évoqué pour les orientations 1 et 2, le zonage a été affiné à partir de la recherche d'une lecture spatiale plus cohérente, tout en proposant une vision prospective (intégration des secteurs à projet dans le zonage et le règlement).❑ Dans ce cadre, la zone UA centrale englobe les territoires urbains porteurs de reconquête urbaine et permet d'agir sur les espaces publics.❑ La zone UB concentre les équipements sportifs au cœur du noyau villageois sur un territoire plat (le plateau).❑ La zone UC regroupe l'habitat pavillonnaire constitué récemment. Il n'y reste plus de disponibilité foncière.❑ La zone UD correspond aux deux noyaux éloignés de Montauriol et Lafage où il ne reste plus de disponibilité foncière.❑ Aucun secteur d'extension n'est identifié sur ces deux zones. <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Les dispositions réglementaires des différentes zones évoquées ci-dessus permettent, au travers des articles 1 et 2, des prospectus, des règles de hauteur, d'emprise et de COS, de proposer une diversification de l'offre en logements.❑ Dans ce contexte, les règles des zones d'urbanisation, U et AU, autorisent la construction de bâtiments adaptés aux différents types de besoins de la population, du logement individuel au logement collectif, de l'étudiant aux personnes âgées.<ul style="list-style-type: none">→ l'une des principales évolutions communes à la zone centrale UA est la recherche d'un ré-étalonnage de la hauteur, et de définitions de prescriptions d'alignement,→ les règles des zones AUB, AUC, UC et UD permettent le développement et la gestion d'un habitat pavillonnaire plus ou moins dense (la zone UD conserve son caractère très aéré à proximité des zones naturelles).❑ La zone UB est uniquement consacrée aux équipements publics et sportifs (école, stade, tennis, ...)	<p>Le SDAT</p> <p><u>Les principales options d'aménagement d'intérêt sectoriel :</u></p> <ul style="list-style-type: none">→ le renforcement des centralités existantes en complétant leur développement par des équipements et des services indispensables à la vie quotidienne de leurs habitants→ un premier maillon de l'urbain comprendra la RN 126 comme axe structurant de développement <p>Le PDU</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u></p> <ul style="list-style-type: none">→ la localisation prioritaire de l'urbanisation en continuité avec l'existant, à proximité de la desserte TC→ le respect du principe de cohérence urbanisme / transports : intensification urbaine et mixité dans le noyau villageois (dans un rayon d'un kilomètre de la mairie)→ le développement d'un urbanisme de proximité grâce à la possibilité ouverte par le règlement d'une implantation de commerces, de services et de locaux associatifs dans le centre→ l'organisation du stationnement, en favorisant le développement du stationnement privé (augmentation des normes en la matière), pour alléger la pression sur l'espace public→ la promotion d'un espace public de qualité, donnant aux piétons d'avantage de place, de confort et d'agrément <p>L'article L-121-1</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u></p> <ul style="list-style-type: none">→ l'utilisation économe et équilibrée des espaces urbains en terme de choix de phasage, de continuité avec l'existant→ le principe de satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs des populations, en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics→ la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat→ la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile

► **3 - Développer l’attractivité économique de la commune et pérenniser l’activité commerciale**

Les choix du PADD :	Les explications au regard des objectifs de la commune	Traduction réglementaire du Projet d’Aménagement et de Développement Durable et/ou autres dispositifs de mise en œuvre	Les explications au regard des objectifs, du P.D.U. et de l’article L-121-1 du Code de l’Urbanisme
<p>Anticiper le développement de la zone d’activités</p> <p>Pérenniser l’activité commerciale et de services du centre de village</p> <p>Réorganiser les équipements scolaires et sportifs sur le plateau</p>	<p>→ Confirmation du développement de la zone d’activités à l’Ouest de la commune dans la vallée de la Seillonne. Une extension accueillera des activités mixtes. Le PLU va permettre la réalisation des aménagements.</p> <p>→ Améliorer l’image de la zone d’activités par l’installation d’activités diversifiées de qualité, de bureaux, de services. Limiter le développement de l’habitat au strict nécessaire pour la surveillance des activités.</p> <p>→ Renforcer la vocation de pôle de services du centre de la commune en favorisant la synergie entre commerces de proximité, équipements publics, services et espaces publics.</p> <p>→ Regrouper les équipements sportifs et d’une partie des équipements scolaires sur le plateau en lien avec les nouveaux quartiers.</p>	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Intégration de l’ancien périmètre de la zone IIINA d’extension de la zone d’activités en zone AUE.❑ Volonté de diversification des activités et d’amélioration de l’image de zone artisanale à la fois par un découpage des lots plus ou moins grands, par la création d’une nouvelle entrée (giratoire) sur la RN 126.❑ Création d’une zone AUF sur un terrain appartenant à la commune à vocation d’implantation d’une structure d’accueil à usage médical ou paramédical, à proximité du centre du village et profitant d’un environnement naturel et agricole (premier jalon d’une continuité urbaine à long terme).❑ Création d’un emplacement réservé n° 2 pour création d’un giratoire sécurisant l’accès à la zone d’activités depuis la RN 126. <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Le règlement du secteur AUE permet l’accueil d’activités diversifiées à dominante tertiaire, sous conditions de réalisation des équipements d’infrastructures.❑ Le règlement renvoie également à l’orientation d’aménagement n° 3, intégré au PLU en pièce n° 3, précisant une réorganisation urbaine qualitative de la zone d’activités.❑ Un emplacement réservé existant au POS (n° 41) est conservé dans le but de permettre l’extension du complexe sportif communal. <p>Autres dispositifs</p> <ul style="list-style-type: none">❑ A titre d’information, une étude portant sur l’extension de la zone d’activités a été réalisée en 2004 et est disponible en commune.	<p>Le SDAT</p> <p><u>Les principales options d’aménagement d’intérêt sectoriel :</u></p> <ul style="list-style-type: none">→ le maintien de l’activité économique agricole→ l’aménagement de nouvelles zones de développement économique→ un premier maillon de l’urbain comprendra la RN 126 comme axe structurant de développement→ Un ensemble de voies communales et de routes départementales existantes sont à compléter par de nouveaux tronçons <p>Le PDU</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u></p> <ul style="list-style-type: none">→ la localisation prioritaire de l’urbanisation en continuité avec la zone d’activités existante et sur l’axe de circulation des transports en commun→ le respect du principe de cohérence urbanisme / transports : intensification urbaine d’une zone existante et amélioration de l’accès depuis la RN 126→ création d’un arrêt supplémentaire du TAD en bordure de la future zone AUF (chemin du Chastel) <p>L’article L-121-1</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u></p> <ul style="list-style-type: none">→ le maintien d’un équilibre du développement urbain grâce à la constitution d’une entité à vocation économique et le renforcement des commerces et services du centre→ l’utilisation économe et équilibrée des espaces urbains→ le principe de satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs des populations→ le maintien d’un équilibre habitat/emploi→ la surveillance des installations à risques

► 4 - Organiser et sécuriser les déplacements tous modes au sein de la commune

Les choix du PADD :	Les explications au regard des objectifs de la commune	Traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et/ou autres dispositifs de mise en œuvre	Les explications au regard des objectifs, du P.D.U. et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
Améliorer la desserte viaire et TC sur la commune	<p>L'amélioration de l'offre en TC a été réalisée en 2004 par la modification de la ligne du bus et par la création d'un TAD en relation avec l'arrivée du métro à Balma / Gramont.</p> <p>Le morcellement de l'urbanisation de la commune en 4 entités distinctes ainsi que son éloignement par rapport à l'agglomération toulousaine ont de fortes incidences sur les déplacements tant au niveau interne qu'en ce qui concerne les relations avec sa périphérie. En conséquence, le PADD milite pour que soient poursuivis plusieurs objectifs :</p> <p>→ Améliorer les conditions de circulation automobile dans les différents hameaux</p> <p>→ Améliorer les conditions de sécurité sur les axes principaux (RN 126, RD1)</p> <p>→ Favoriser le développement des modes alternatifs à l'automobile (modes « doux »)</p> <ul style="list-style-type: none">. mettre en œuvre un principe de cohérence habitat/transport. réaliser un réseau de liaisons douces. mieux gérer l'offre de stationnement privé	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Redéfinition des ER existants, et création de nouveaux emplacements réservés, pour les aménagements / créations d'infrastructures (notamment au niveau des territoires de développement futur), pour l'aménagement des carrefours, la sécurisation de certains accès, ... Identification d'un ER pour un rond-point sur la RN 126 pour l'accès à l'extension de la zone artisanale. Identification d'un ER pour un rond-point sur la RD 1 pour sécuriser la sortie du lotissement du hameau de Lafage, faciliter la connexion entre la RD 1 et la RD 64 (ce rond-point permettra de plus de casser la vitesse normalement limitée à 50 sur la RD 1 qui est de plus en plus empruntée).❑ Inscription sur le plan de zonage des tracés de liaisons douces inter-quartiers et permettent d'accéder à l'offre de services du centre du village. <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Les règles sur les accès, les limites d'implantation et de stationnement des zones urbaines contraignent l'espace public (forme en continu, préservation d'allées plantées,...), améliorent la desserte (limitation des accès, dimension minimale des voies, création de pistes cyclables,...) et facilitent la mise en œuvre d'opérations en faveur de la sécurité.❑ En outre, dans les zones urbaines ou d'urbanisation future, les normes applicables en matière de stationnement pour les habitations ont été augmentées, afin de privilégier le stationnement dans les opérations privées, et réduire la part de celui-ci sur le domaine public.❑ En zone UA, UB, UC et UD, il est exigé une place de stationnement pour une surface de construction inférieure ou égale à 30 m², et deux places pour une surface supérieure à 30 m², alors que dans le POS actuel dans l'unique zone UB, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de construction.❑ En zone d'urbanisation future AUB et AUC, il est exigé deux places de stationnement par unité de logement et dans le cas d'habitat en collectif comportant 30 logements ou plus, il est exigé 50 % des places enterrées ou semi-enterrées, alors qu'en zone INA du POS actuel, il est exigé deux places par tranche de 60 m² de surface de construction, avec au minimum une place par logement.❑ La mixité des fonctions urbaines que permet le règlement dans la zone centrale, participe au renforcement de l'accessibilité aux pôles de commerces et services du noyau villageois. <p>Autres dispositifs</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Un plan du réseau vert et cyclable a été réalisé et figure en annexe 6c du présent PLU. La commune a identifié 4 types de liaisons douces reliant les 4 entités urbaines, les chemins propriétés de la commune à valoriser, la création de chemins de randonnées d'une largeur de 1,50 mètre, la création d'ER pour des voies cycles-piétons (plate-forme de 2,50 mètres) et la réalisation d'un axe sécurisé sur terrain communal vers l'école élémentaire.	<p>Le SDAT</p> <p><u>Les principales options d'aménagement d'intérêt sectoriel :</u></p> <p>→ un premier maillon de l'urbain comprendra la RN 126 comme axe structurant de développement</p> <p>→ les déplacements par modes doux seront favorisés</p> <p>Le PDU</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u></p> <p>→ la promotion des transports collectifs et le développement de la multimodalité, (modification depuis le 22.12.03. du tracé de la ligne 35 du centre du village vers le métro, ligne A à Gramont. Création d'un TAD sur tout le territoire).</p> <p>→ le respect du principe de cohérence urbanisme / transports : intensification urbaine dans le secteur central autour de la RN 126</p> <p>→ le maintien d'une bonne accessibilité aux différents hameaux, tout en offrant une réelle alternative à l'usage de la voiture, en développant notamment le réseau de liaisons douces</p> <p>→ l'organisation du stationnement, en favorisant le développement du stationnement privé (augmentation des normes en la matière), pour alléger la pression sur l'espace public</p> <p>→ prise en compte des questions d'accessibilité et de sécurisation des carrefours.</p> <p>L'article L-121-1</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u></p> <p>→ la définition de capacités de constructions suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, en tenant compte des moyens de transports</p> <p>→ la préservation de la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores</p>

► 5 -Limiter l'étalement urbain, valoriser le cadre de vie, facteur d'attractivité et d'identité pour la commune

Les choix du PADD :	Les explications au regard des objectifs de la commune	Traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et/ou autres dispositifs de mise en œuvre	Les explications au regard des objectifs, du P.D.U. et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
<p>Achever la restructuration de l'espace central de la commune</p> <p>Développer les espaces publics porteurs de lien social</p>	<p>Le centre de la commune de Drémil-Lafage présente devant l'église et la mairie un espace public de grande qualité, reconnu de tous et très utilisé par les habitants pour les manifestations ayant pour vocation de rassembler la population (fête du village, fête des écoles, vide grenier, ...). Pour autant, plusieurs actions sont à mettre en œuvre :</p> <p>→ Maîtriser la place occupée par l'automobile dans le centre de Drémil</p> <p>→ Développer les liens et les sécuriser entre le centre et les quartiers périphériques existant et futurs</p> <p>→ Créer des espaces publics de qualité et aménagés de façon à favoriser les échanges et l'animation urbaine, sur l'ensemble du territoire et particulièrement dans le centre ancien</p> <p>→ Créer des chemins et des pistes cyclables à travers la zone A pour relier les quatre entités urbaines</p>	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none">❑ La délimitation de la zone UA centrale a été définie de manière à générer un espace public de qualité.❑ Les zones vertes peuvent structurer et relier les espaces urbains. Dans les secteurs d'urbanisation future AUB et AUC, une coulée verte autour d'un ruisseau est préservée et mise en valeur. Elle reliera les quartiers d'habitat existant du plateau, le secteur de l'école élémentaire et le pôle sportif vers la zone naturelle et agricole d'Est en Ouest.❑ Dans les futurs secteurs d'extension urbaine, les orientations d'aménagement font apparaître, par des tracés de principe, des coulées vertes destinées à relier ou permettre des futures liaisons (AUB, AUC et AUo).❑ L'espace vert du lotissement de Lauriol qui était en zone U a été classé en zone N afin de pérenniser sa vocation d'espace de jeux au service des habitants de ce quartier. <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Les règles d'implantation des constructions en zone UA, UB et AUB créent et structurent de l'espace public.❑ En zone UA du PLU, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des autres voies que la RN 126 et des décrochements ou retraits sont admis sans excéder 5 mètres pour permettre une continuité avec la construction immédiatement voisine ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain alors qu'en zone UB du POS actuel, toute construction doit être implantée à 4 mètres de l'alignement et l'on en permet pas d'éventuels retraits ou décrochements.❑ Dans toutes les zones, l'article 3 du règlement édicte des dispositions relatives aux pistes cyclables et aux cheminements piétonniers. <p>Autres dispositifs</p> <ul style="list-style-type: none">❑ La réalisation d'un schéma communal des liaisons douces (pistes cyclables, cheminements piétonniers, sentiers de randonnées, ...) a été réalisé et figure en annexe 6c du PLU.❑ A titre d'information, une étude de recomposition du noyau villageois a été réalisée en 2004 et y est disponible.	<p>Le SDAT</p> <p><u>Les principales options d'aménagement d'intérêt sectoriel :</u></p> <p>→ le renforcement des centralités existantes</p> <p>→ En matière d'environnement, sont préconisées :</p> <ul style="list-style-type: none">. la valorisation et l'embellissement des espaces de nature. la protection des sites contre les nuisances urbaines. la lutte contre la pollution des eaux <p>Le PDU</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u></p> <p>→ la localisation prioritaire de l'urbanisation en continuité avec l'existant, à proximité de la desserte TC</p> <p>→ le respect du principe de cohérence urbanisme / transports : intensification urbaine et mixité des fonctions dans le centre autour de la RN 126</p> <p>→ le maintien d'une bonne accessibilité aux différents hameaux, tout en offrant une réelle alternative à l'usage de la voiture, en développant le réseau de liaisons douces</p> <p>→ l'organisation du stationnement, en favorisant le développement du stationnement privé pour alléger la pression sur l'espace public</p> <p>→ la promotion d'un espace public de qualité, donnant aux piétons davantage de place, de confort et d'agrément.</p> <p>L'article L-121-1</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte :</u></p> <p>→ l'utilisation économe et équilibrée des espaces urbains (en terme de phasage, de continuité avec l'existant)</p> <p>→ la maîtrise des besoins en déplacements tous modes</p> <p>→ la préservation de la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores</p>

► **6 - Protéger l'espace agricole et naturel de la commune**

Les choix du PADD :	Les explications au regard des objectifs de la commune	Traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et/ou autres dispositifs de mise en œuvre	Les explications au regard des objectifs, du P.D.U. et de l'article L-121-1 du Code de l'Urbanisme
<p>Valoriser les berges de la Seillonne</p> <p>Maintenir le caractère rural et valoriser le patrimoine</p> <p>Préserver l'activité agricole et développer les activités para-agricoles</p>	<p>Pour améliorer son identité de commune rurale et verte située aux portes de l'agglomération toulousaine, la commune de Drémil-Lafage envisage d'agir sur les dimensions que sont : le patrimoine bâti, ancien et récent, le patrimoine naturel et agricole et la gestion des risques et nuisances.</p> <p>Dans le cadre du maintien et du développement des éléments patrimoniaux bâtis, agricoles et naturels de la commune, plusieurs objectifs sont poursuivis :</p> <p>→ Mettre en valeur le patrimoine naturel : utiliser un des côtés des berges de la Seillonne pour développer des liaisons douces, interdire l'abattage des arbres qui la bordent. Eviter les constructions agricoles proches du ruisseau</p> <p>→ Préserver les grandes unités naturelles et développer leur mise en relation avec les zones urbaines (coupures et liaisons vertes)</p> <p>→ Maintenir l'activité agricole, en préservant l'ensemble des 80 % du territoire communal voué à l'agriculture</p> <p>→ Développer le tourisme vert notamment en favorisant la réalisation de gîtes ruraux ou de chambres d'hôtes</p> <p>→ Faciliter et sécuriser les déplacements par modes doux en empruntant les espaces naturels et agricoles (anciens chemins ruraux, sentiers, berges, ...)</p> <p>→ Maintenir et valoriser le pôle de loisirs du golf de Borde-Haute</p>	<p>Zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ La multitude de zones naturelles et agricoles soulignent les espaces à protéger en raison de leur biodiversité ou de leur sensibilité paysagère. Elles ont été étendues lors de la transformation du POS en PLU. ❑ La zone agricole a été maintenue et renforcée par le déclassement de plusieurs anciennes zones IINA en A. ❑ La volonté de concentration des extensions urbaines en continuités de l'existant, participe à préserver l'unité de l'espace agricole. ❑ La création d'un « pastillage » (zone Nh) en zone A, a comme objectif d'identifier les constructions non liées à l'activité agricole, afin de leur permettre des extensions limitées. ❑ L'identification sur le plan de zonage des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial (représentation par une étoile). ❑ La plupart des EBC du précédent POS ont été maintenus voire renforcés. ❑ Sur le site de Borde-Haute, la création d'un sous-secteur NL1 vient conforter la vocation de pôle de loisirs du secteur. <p>Règlement</p> <ul style="list-style-type: none"> ❑ Les règles de la zone N n'autorisent que des extensions limitées, des constructions et en aucun cas la possibilité de créer des constructions nouvelles : ce faisant, elles contribuent à la protection de ces espaces. ❑ Avec la prise en compte des lois SRU et UH, les règles relatives à la zone A sont plus restrictives qu'elles ne l'étaient dans le précédent POS. Seules sont autorisées les constructions liées ou nécessaires à l'activité agricole. De fait, ces espaces sont mieux identifiés et bénéficient d'une meilleure protection. ❑ Les dispositions du secteur NL1 permettent l'accueil d'activités de loisirs. ❑ Les dispositions du secteur NL2 correspondent au site de la station de traitement des ordures ménagères. ❑ Les dispositions réglementaires du PLU ne permettent plus l'ouverture ou l'exploitation de gravières. ❑ Les dispositions de la zone UD ne permettent que la création d'un habitat pavillonnaire très aéré, afin de ne pas favoriser la densification urbaine dans les secteurs caractérisés par une forte sensibilité paysagère. 	<p>Le SDAT</p> <p><u>L'occupation du sol aujourd'hui</u> :</p> <p>→ L'espace naturel du secteur est remarquable par la topographie et par la qualité des grandes entités mixtes, des terrains agricoles et espaces boisés qui le composent.</p> <p>→ Les points de vue et perspectives visuelles sont nombreux sur les vallées et les espaces ruraux dominants sur les communes de deuxième et troisième couronne.</p> <p>→ L'activité agricole occupe encore aujourd'hui une part importante du territoire de l'agglomération</p> <p><u>Les principales options d'aménagement d'intérêt sectoriel</u> :</p> <p>→ le renforcement des centralités existantes</p> <p>→ la valorisation de l'activité agricole</p> <p>→ En matière d'environnement, sont préconisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> . la valorisation et l'embellissement des espaces de nature . la protection des sites contre les nuisances urbaines . la lutte contre la pollution des eaux <p>Le PDU</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte</u> :</p> <p>→ le développement d'une offre de transport alternative (TC, transport à la demande, liaisons douces), susceptible de mieux maîtriser l'usage de la voiture</p> <p>→ la localisation prioritaire de l'urbanisation en continuité avec l'existant, à proximité de la desserte TC. Installation d'arrêts du TAD en secteur naturel et agricole et en zone UD afin de ne pas isoler les territoires d'une offre de transports en commun</p> <p>→ la promotion d'un espace public de qualité, donnant aux piétons d'avantage de place, de confort et d'agrément</p> <p>→ le principe de protection des populations vis à vis des nuisances sonores</p> <p>L'article L-121-1</p> <p><u>Les choix du PADD prennent en compte</u> :</p> <p>→ une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux</p> <p>→ le respect du principe d'équilibre entre développement urbain maîtrisé, et protection des espaces naturels et des paysages</p> <p>→ la sauvegarde du patrimoine bâti</p> <p>→ la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages urbains ou naturels</p> <p>→ la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature : prise en compte de la zone inondable et des installations classées</p>

2 - Caractéristiques réglementaires des différentes zones / Explications

LES CARACTERISTIQUES												
Zone ou secteur	Surface (ha)	Caractère	Article 1 Sont interdits	Article 5 Unité foncière	Article 6 Implantations par rapport aux emprises publiques et voies privées	Article 7 Implantations par rapport aux limites séparatives (LS)	Article 9 CES	Article 10 Hauteur	Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces verts	Article 14 COS	LES EXPLICATIONS
ZONES URBANISEES (U)												
U A	5,745 ha	Secteur de centralité	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole. - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public. - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme). - Les carrières. 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> 20m de la RN126 Alignement ou 5 m de recul max. Autre implantation possible en cas d'opérations d'ensemble si Plan de Masse ou pour les extensions et créations d'annexes 1,50m des espaces verts, pistes cyclables et espaces publics autres que voiries Piscines à 1m50 des emprises publiques et voies privées 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les opérations d'ensemble : sur LS ou H/2 min. 3 m Pour les autres constructions : 3m des LS Implantation des annexes H/2 min 3m, ou si $H \leq 2,8$ m sur les limites séparatives (sur 10 m de longueur) Autre implantation possible si Plan de Masse ou si une construction voisine existe sur les LS piscines à 1m50 des LS 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> 7 m pour constructions situées allée de l'Eglise, rue Jules Ferry et rue du Maréchal Foch 9m avec R+2 (sur 30% max de l'emprise au sol, sinon 7m) 10m pour les équipements publics 	<p><u>Habitat</u> : 1 place pour SHON < ou = 35m² et 2 places pour SHON > 35m²</p> <ul style="list-style-type: none"> de plus pour les opérations d'ensemble 0,25 place par lot/logement dans les espaces collectifs dans les opérations de 30 logements ou +, 50% des aires seront enterrées, ou semi-enterrées ou fermées <p><u>Commerces</u> : 1 place minimum / 40 m² SHON</p> <p><u>Services/bureaux</u> : 1 place par poste de travail min.</p> <p><u>Hôtelier/restauration</u> : 1 place par chambre ou 10 m² SHON restaurant</p> <p><u>Scolaire</u> : 1 ou 2 places par classe</p> <p><u>Etablissements médicaux, sociaux ou assimilés</u> : 1 place pour 2 lits</p>	10%	Art. 3 à 13	Ces dispositions ont pour objectif de prévoir une densification progressive de la centralité, de manière à éviter un étalement urbain de la commune.
U B	4,85 ha	Petite partie du territoire urbanisé intégrant des bâtiments sportifs et l'école primaire, d'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif	Toute construction ou installation autre que celles à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif (sportifs, éducatifs, sociaux et/ou culturels), ainsi que les équipements et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui leurs sont liés.	Néant	<ul style="list-style-type: none"> 5 m minimum Autres implantations possibles pour les extensions de bâtiments existants et pour les annexes si homogénéité, dans le cas de parcelles d'angles, recul obligatoire de 5m sur une des deux voies, sur l'autre, 3m min. Implantation des constructions à 1,50m des espaces verts, pistes cyclables et chemins piétonniers Implantation des piscines à 1,50m des limites d'emprises publiques et voiries 	<ul style="list-style-type: none"> 3m des LS Implantation des annexes H/2 min 3m, ou si $H \leq 2,8$ m sur les limites séparatives (sur 10 m de longueur) Autre implantation possible si une construction voisine existe sur les LS Piscines à 1m50 des LS 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> 10m pour les équipements publics 7m pour les autres constructions 	<p><u>Equipements publics</u> : selon nature, fonctionnement et localisation de l'équipement</p> <p><u>Scolaire</u> : 1 ou 2 places par classe</p> <p><u>Habitat</u> : 1 place pour SHON < ou = 35m² et 2 places pour SHON > 35m²</p>	Néant	Art. 3 à 13	L'objectif est de favoriser le développement des équipements publics nécessaires à la commune
U C	50,82 ha	Ensemble du territoire urbanisé, d'accueil d'habitat pavillonnaire autour du noyau de Dremil	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole. - Les commerces. - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public. - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme). - Les carrières. 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> RN126 : 35m habitat RN126 : 25m autres Autres voies : 5m minimum Autre implantation possible pour les extensions et création d'annexes Dans le cas de parcelles d'angles, recul obligatoire de 5m sur une des deux voies, sur l'autre, 3m min. Implantation des constructions à 1,50m des espaces verts, pistes cyclables et chemins piétonniers Implantation des piscines à 1,50m des limites d'emprises publiques et voiries 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les opérations d'ensemble : sur LS ou H/2 min. 3 m Pour les autres constructions : 3m des LS Implantation des annexes H/2 min 3m, ou si $H \leq 2,8$ m sur les limites séparatives (sur 10 m de longueur) Autre implantation possible si Plan de Masse ou si une construction voisine existe sur les LS Piscines à 1m50 des LS 	35%	<ul style="list-style-type: none"> 7 m 10m pour les équipements publics Dépassements autorisés si terrains pentus 	<p><u>Habitat</u> : 1 place pour SHON < ou = 35m² et 2 places pour SHON > 35m²</p> <p><u>Services/bureaux</u> : 1 place par poste de travail min.</p> <p><u>Hôtelier/restauration</u> : 1 place par chambre ou 10 m² SHON restaurant</p> <p><u>Etablissements médicaux, sociaux ou assimilés</u> : 1 place pour 2 lits</p>	10%	. 0,30 . Art L.123-1-1	L'objectif est de permettre une pérennité des droits à construire (limitée) dans cette zone jouxtant la centralité, de manière à limiter l'étalement urbain en densifiant le noyau de Dremil.

LES CARACTERISTIQUES												
Zone ou secteur	Surface (ha)	Caractère	Article 1 Sont interdits	Article 5 Unité foncière	Article 6 Implantations par rapport aux emprises publiques et voies privées	Article 7 Implantations par rapport aux limites séparatives (LS)	Article 9 CES	Article 10 Hauteur	Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces verts	Article 14 COS	LES EXPLICATIONS
ZONES URBANISEES (U) suite)												
U D	70,75 ha	Territoires urbanisés d'accueil d'habitat pavillonnaire de type lotissements, situé aux hameaux de Montauriol et de Lafage	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole. - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public. - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme). - Les carrières. 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> . RN126 : 35m habitat . RN126 : 25m autres . RD1 : 25m habitat . RD1 : 20m autres constructions . Autres voies : 5m minimum . Autre implantation possible pour les extensions et création d'annexes . Dans le cas de parcelles d'angles, recul obligatoire de 5m sur une des deux voies, sur l'autre, 3m min. . Implantation des constructions à 1,50m des espaces verts, pistes cyclables et chemins piétonniers . Implantation des piscines à 1,50m des limites d'emprises publiques et voiries 	<ul style="list-style-type: none"> . H/2 minimum 3 m . Implantation possible sur les LS ou à moins de 3 m, si H ≤ 2,8 m, et L≤= 10 m par LS (ou 16 m si construction existante sur la LS) . Implantation des piscines à 1,5m des limites séparatives 	30%	<ul style="list-style-type: none"> . 7 m . 10m pour les équipements publics . Dépassements autorisés si terrains pentus 	<p><u>Habitat</u> : 1 place pour SHON < ou = 35m² et 2 places pour SHON > 35m²</p> <p><u>Services/bureaux</u> : 1 place par poste de travail min.</p> <p><u>Commerces >100 m² de surface de vente</u> : 1 place minimum / 40 m² SHON</p> <p><u>Commerces <100 m² de surface de vente</u> : 1 place minimum / 40 m² SHON</p> <p><u>Hôtelier/restauration</u> : 1 place par chambre ou 10 m² SHON restaurant</p> <p><u>Etablissements médicaux, sociaux ou assimilés</u> : 1 place pour 2 lits</p>	10%	<p>. 0,30</p> <p>. Art L.123-1-1</p>	Les enjeux de renforcement de l'urbanisation de la commune sont identifiés au niveau de la centralité. En ce qui concerne les hameaux de Montauriol et de Lafage, l'extension et la création d'annexes restent autorisées, mais la création de nouveaux logements est limitée.
UE	13,71 ha	Zone d'accueil d'activités diversifiées	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole ou d'habitat (sauf conditions article UE2), - Tout changement d'affectation. - Les extensions des logements existants - Les installations et travaux divers de type (article 442.2 du Code de l'Urbanisme) : <ul style="list-style-type: none"> . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent, . les garages collectifs de caravanes, . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée, . les terrains de camping et les caravanes isolées - L'ouverture de carrières et de gravières. - Les établissements rejetant quotidiennement des volumes d'eaux usées importants (hôtels, restaurants, établissements de soins, maison de retraite) non desservis par le réseau public d'assainissement. - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public. - La création de logements. 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> . RN126 : 35m logements de fonction . RN126 : 25m autres . 5 mètres du bord de la Seillonne 	<ul style="list-style-type: none"> . 4m pour l'activité 	<p>. 60% (+10% pour les appareillages)</p> <p>. néant pour les équipements publics</p>	<ul style="list-style-type: none"> . 12m . Dépassements de 3 m autorisés pour les éléments fonctionnels nécessaires à l'activité . Ouvrages publics non assujettis à cet article . 7 m maximum pour les constructions à usage d'habitations isolées 	<p><u>Services/bureaux</u> : 1 place par 80 m² de SHON et 1 place minimum par poste de travail</p> <p><u>Hôtelier/restauration</u> : 1 place par chambre ou 10 m² SHON restaurant</p> <p><u>Etablissements industriels et artisanaux</u> : 1 place par poste de travail</p> <p><u>Deux roues</u> : 20 % du nombre de places destinées aux voitures doit être réalisé pour les 2 roues</p>	<p>. 25%</p> <p>. si <1ha, 20%</p> <p>. si >1ha, une bande plantée sur les limites de zone N</p>	Art. 3 à 13	<ul style="list-style-type: none"> . L'objectif est de pérenniser l'accueil exclusif d'activités dans un petit territoire . Les dispositions réglementaires fixées visent à veiller à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone, à assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances et à protéger les personnes et les biens du risque d'inondation. . Elles permettent une certaine souplesse, tout en maintenant une constructibilité cohérente avec l'environnement (naturel et petits secteurs d'habitat) : emprise au sol limitée à 60% et espaces verts à créer.

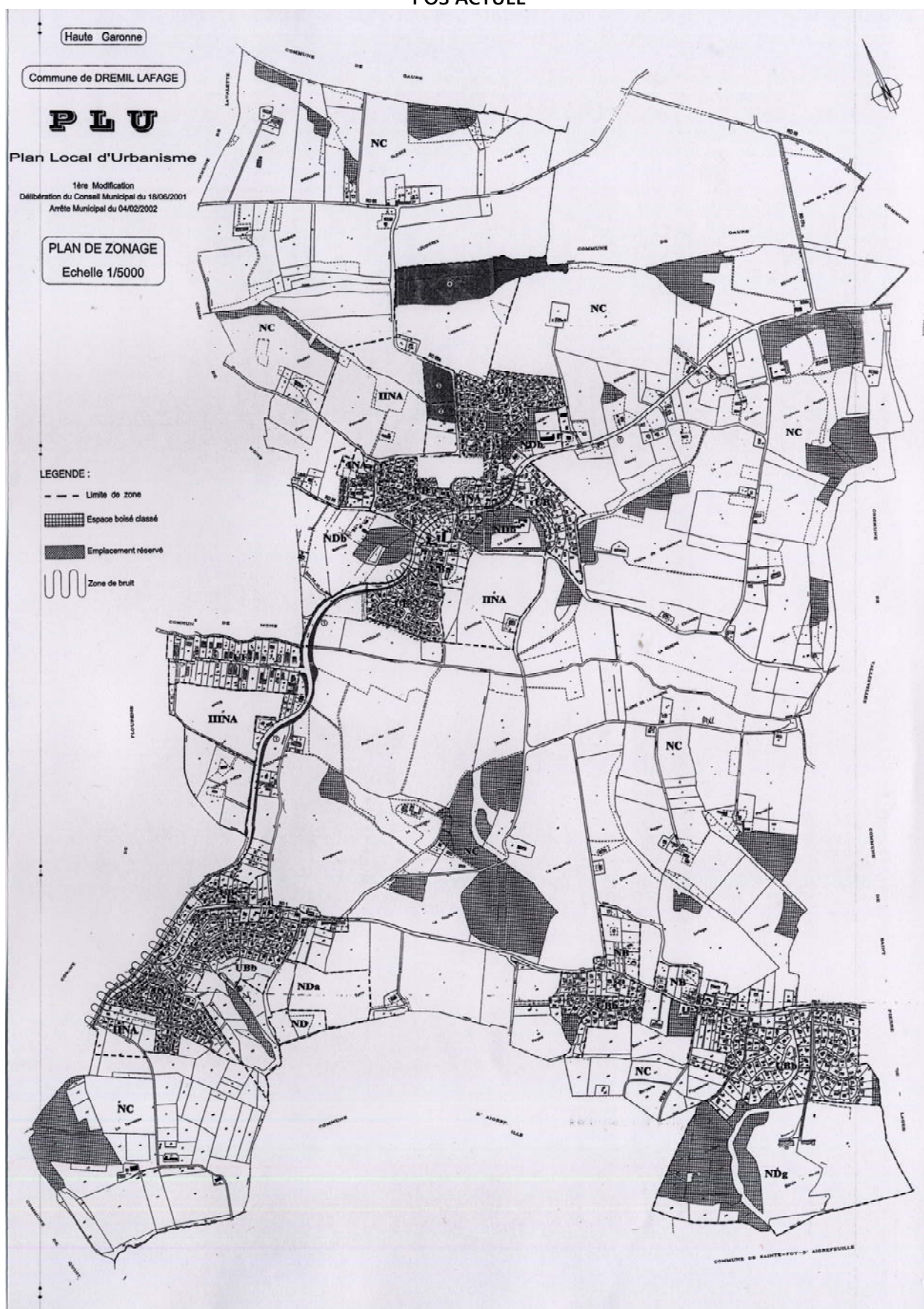
LES CARACTERISTIQUES												
Zone ou sec-teur	Sur-face (ha)	Caractère	Article 1 Sont interdits	Article 5 Unité fon-ciè-re	Article 6 Implantations par rapport aux emprises publiques et voies privées	Article 7 Implantations par rapport aux limites séparatives (LS)	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur	Article 12 Stationnement	Arti-cle 13 Espa-ces verts	Arti-cle 14 COS	LES EXPLICATIONS
ZONES A URBANISER (AU)												
AU ₀	4,75 ha	Secteur d'urbanisation future, d'accueil -à terme- diversifié à dominante habitat, avec des équipements, commerces et services	Est interdite toute occupation du sol à l'exception des équipements d'infrastructure				Néant				COS nul	Les dispositions réglementaires ont comme objectif de maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur et d'anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en maintenant des réserves foncières qui permettront à terme de poursuivre l'extension de la centralité du noyau villageois.
AUB	3,69 ha	Territoire en contact avec le secteur d'équipements publics et sportifs, qui sera urbanisable à court terme, après réalisation des équipements et infrastructures nécessaires.	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux activités agricoles, industrielles et d'entrepôt. - Les commerces. - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public. - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443 du Code de l'Urbanisme). - Les affouillements et exhaussements du sol liées à une opération non autorisée. - Les carrières. 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> . Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement. Une partie de la construction (sur une largeur minimale de 3 mètres) doit être implantée dans cette même bande de 20 mètres avec un recul de 5 mètres minimum de l'emprise de la voie. . Autre implantation possible pour les extensions de bâtiments existants et pour la création d'annexes pour l'homogénéité de l'ensemble . Implantation des constructions à 1,50m des espaces verts, pistes cyclables et chemins piétonniers . Implantation des piscines à 1,50m des limites d'emprises publiques et voiries 	<ul style="list-style-type: none"> . Opérations d'ensemble : <ul style="list-style-type: none"> - sur une LS au moins, - et à H/2 min. 3m . Autres constructions : 3m . Autre implantation possible si Plan de Masse ou si une construction voisine existe sur les LS . Annexes : H/2 min. 3m, ou implantation possible sur les LS ou à moins de 3 m, si $H \leq 2,8$ m, et $L \leq 10$ m par LS (ou 16 m si construction existante sur la LS) . Implantation des piscines à 1,5m des limites séparatives 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> . 7 m . 10m pour les équipements publics 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Habitat</u> :. 2 places par unité de logement . de plus pour les ensembles d'habitations 0,25 place par lot/logement dans les espaces collectifs . dans les opérations de 30 logements ou +, 50% des aires seront enterrées, ou semi-enterrées ou fermées <u>Services/bureaux</u> : 1 place par poste de travail min. <u>Etablissements médicaux, sociaux ou assimilés</u> : 1 place pour 2 lits 	10%	COS 0,5 L-1231.1	<ul style="list-style-type: none"> . La volonté de la commune est de recentrer l'urbanisation autour du noyau de Drémil, dans un périmètre défini, de façon à limiter l'éclatement urbain. La zone AUB fait partie de ce périmètre de nouvelle urbanisation et le schéma d'orientation n°1 détermine les grandes lignes de son développement.. . Ce secteur a vocation à recevoir de l'habitat groupé et les dispositions réglementaires favorisent une mixité urbaine et une diversité d'habitat, conformément aux objectifs du PADD (voir orientation d'aménagement n° 1)

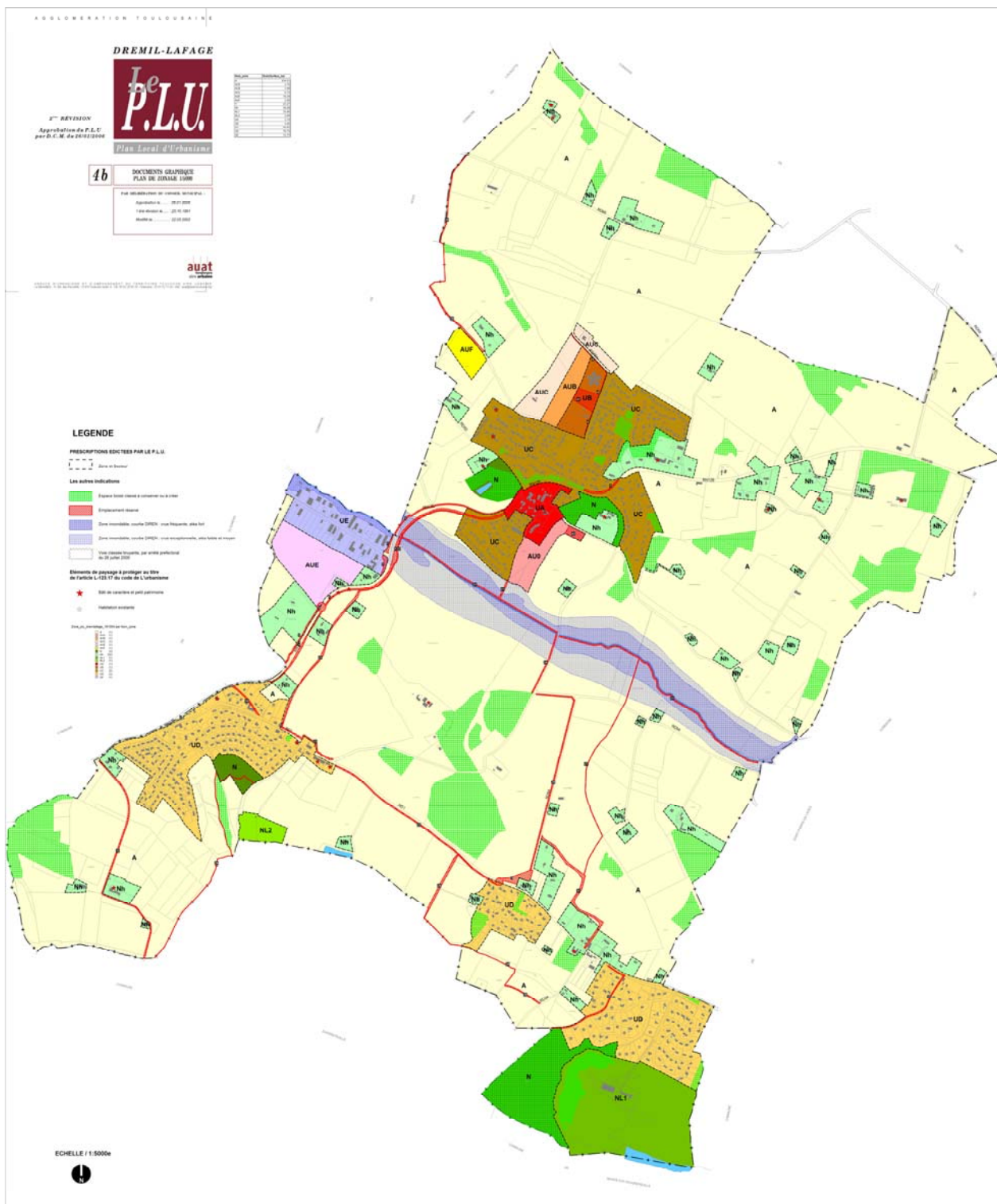
LES CARACTERISTIQUES												
Zone ou sec-teur	Sur-face (ha)	Caractère	Article 1 Sont interdits	Article 5 Unité fon-ciè-re	Article 6 Implantations par rapport aux emprises publiques et voies privées	Article 7 Implantations par rapport aux limites séparatives (LS)	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur	Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces verts	Article 14 COS	LES EXPLICATIONS
ZONES A URBANISER (AU) SUITE												
AUC	6,73 ha	Territoire en continuité d'AUB, d'extension de la centralité, d'urbanisation future à court-terme, à voca-tion d'habitat résidentiel. Il ne sera urbanisa-ble qu'après réalisation des équipements et infrastructures nécessaires.	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole. - les commerces, les équipements hôteliers et de restauration. - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public. - Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à auto-risation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme). - Les carrières. 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> . 5m minimum . Autre implantation possible pour les extensions de bâ-timents existants et pour la création d'annexes . Dans le cas de parcelles d'angle, recul de 5 mètres obligatoires que sur l'une des deux voies. . Implantation des construc-tions à 1,50m des espaces verts, pistes cyclables et chemins piétonniers . Implantation des piscines à 1,50m des limites d'emprises publiques et voi-ries 	<ul style="list-style-type: none"> . Opérations d'ensemble : <ul style="list-style-type: none"> - soit en LS au moins, - soit à H/2 min. 3m . Autres constructions : 3m . Autre implantation possi-ble si Plan de Masse ou si une construction voisine existe sur les LS . Annexes : H/2 min. 3m, ou implantation possible sur les LS ou à moins de 3 m, si $H \leq 2,8$ m, et $L \leq 10$ m par LS (ou 16 m si construction existante sur la LS) . Implantation des piscines à 1,5m des limites sépara-tives 	35%	<ul style="list-style-type: none"> . 7 m . 10m pour les équipements publics 	Habitat :. 1 place pour SHON < ou = 35 ² et 2 places pour SHON > 35 ² Services/bureaux : 1 place par poste de travail min. Etablissements médicaux, sociaux ou assimilés : 1 place pour 2 lits	Néant	. 0,30 . Art L.123-1-1	. Ce secteur a vocation à recevoir de l'habitat pavillonnaire et les dispositions réglementaires ont été calquées sur celles de la zone pavillonnaire de Drémil : UC, de façon à favoriser une homogénéi-té urbaine.
AUE	10,34 ha	Territoire d'extension et de valorisation de la zone d'activités arti-sanales exis-tante, située à l'Ouest de la RN126 On cherchera à privilégier les activités tertiai-res, les servi-ces et l'artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole ou d'habitat. - Les installations et travaux divers de type (article 442.2 du Code de l'Urbanisme) : <ul style="list-style-type: none"> . les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à ca-ractère permanent, . les garages collectifs de carava-nes, . les affouillements et exhausse-ments des sols non liés à une opération autorisée, . les terrains de camping et les ca-ravanes isolées - L'ouverture de carrières et de gra-vières. - Les établissements rejetant quoti-diennement des volumes d'eaux usées importants (hôtels, restau-rants, établissements de soins, mai-son de retraite) non desservis par le réseau public d'assainissement. - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public. - Les déchetteries. - Les activités industrielles. - Les logements y compris dans les bâtiments d'activités. 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> . RN126 : 25m . autres voies : alignement ou 5 m de recul max. 	<ul style="list-style-type: none"> . H/2 min. 3m des LS pour l'habitat . H/2 min. 4m des LS pour l'activité . 1m50 min des LS pour annexes si suppression de haie . Sur LS si plan de masse pour deux unités voisines 	<ul style="list-style-type: none"> . 60% (+10% pour les appareilla-ges) . néant pour les équipe-ments publics 	<ul style="list-style-type: none"> . 12m pour l'activité et l'habitat intégré au bâtiment d'activité . Dépassements autorisés pour les éléments fonctionnels né-cessaires à l'activité . Ouvrages pu-blics non assu-jettis à cet article 	Services/bureaux : 1 place par 80 m ² de SHON, avec 1 place minimum par poste de travail Hôtelier/restauration : 1 place par chambre ou 10 m ² SHON restau-rant Etablissements artisanaux : 1 place par poste de travail Deux roues : 20% du nombre de places destinées aux voitures doit être réalisé pour les 2 roues	<ul style="list-style-type: none"> . 25% si S<1ha . 20% si S>1ha et <10ha . 10% si S>10ha Une bande plantée sur les limites de zone N	Art. 3 à 13	<ul style="list-style-type: none"> . Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développe-ment économique de la com-mune. . La bonne intégration du nouveau secteur AUE en continuité de la zone économique existante, a été assurée par une homogénéi-sation des règles entre les zo-nes. . Les secteurs d'habitat avoisi-nants ont été protégés des nui-sances des activités par une bande verte tampon d'une lar-geur de 10 mètres.

LES CARACTERISTIQUES												
Zone ou secteur	Surface (ha)	Caractère	Article 1 Sont interdits	Article 5 Unité foncière	Article 6 Implantations par rapport aux emprises publiques et voies privées	Article 7 Implantations par rapport aux limites séparatives (LS)	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur	Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces verts	Article 14 COS	LES EXPLICATIONS
ZONES A URBANISER (AU) SUITE												
AUF	2,82 ha	Territoire d'urbanisation future à vocation médicale ou paramédicale situé au Nord-Ouest à proximité du centre et desservi par le chemin de Chastel.	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées aux activités industrielles, d'entrepôt et agricole. - Les constructions à usage de commerces, d'artisanat. - Les installations et travaux divers de type (article 442.2 du Code de l'Urbanisme) : <ul style="list-style-type: none"> · les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à caractère permanent, · les garages collectifs de caravanes, · les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée, · les terrains de camping et les caravanes isolées - L'ouverture de carrières et de gravières. - Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouverts au public. - Les déchetteries. 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> · Chemin du Chastel : 15 mètres, pour les habitations, 20 m pour les autres constructions · Autres voies : 5 mètres 	<ul style="list-style-type: none"> · H/2 min. 3m, des limites séparatives pour l'habitat · Bâtiments jointifs si ensemble architectural cohérent. · 5 mètres pour les constructions autres qu'annexes à l'habitat 	60%	<ul style="list-style-type: none"> · 10m 7m pour l'habitat isolé 	<p>Logements de fonction : 2 places par logement autorisés</p> <p>Services/bureaux : 1 place minimum par poste de travail</p> <p>Hôtelier et restauration : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² SHON restaurant</p> <p>Etablissements médicaux, paramédicaux ou assimilés : 1 place pour 2 lits</p>	<p>25 % si < 1 ha</p> <p>20 % si > à 1 ha</p>	Art 3 à 13	. Ce secteur a pour vocation de recevoir une résidence médicalisée dans un environnement naturel à proximité du centre ancien où sont implantés la totalité des services, commerces et associations.

LES CARACTERISTIQUES												
Zone ou secteur	Surface (ha)	Caractère	Article 1 Sont interdits	Article 5 Unité foncière	Article 6 Implantations par rapport aux emprises publiques et voies privées	Article 7 Implantations par rapport aux limites séparatives (LS)	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur	Article 12 Stationnement	Article 13 Espaces verts	Article 14 COS	LES EXPLICATIONS
ZONES AGRICOLES / NATURELLES ET FORESTIERES												
A	954,61 ha	Territoire agricole de la commune	Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> de celles nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir les constructions et extensions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations à usage agricole, y compris celles relevant du régime des installations classées, de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de type ouvrage technique et cimetière, de l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement), sans création de nouveau logement ou changement d'affectation des bâtiments, des annexes à l'habitat, des piscines. <ul style="list-style-type: none"> Sont interdits les changements de destination des bâtiments quand l'affectation nouvelle n'est pas liée à l'activité agricole. En zone inondable (CIZI), sont interdits toute construction à l'exception des talus ou remblais strictement nécessaires aux aménagements autorisés, les clôtures hydrauliquement transparentes. 	2 500m ² si fossé et 1 500 m ² si infiltration	<ul style="list-style-type: none"> RN126 : 35m de l'axe RD1 : 25m Autres voies : 15m minimum Autres implantations possibles pour les annexes et extensions selon l'homogénéité avec le bâtiment principal. Ouvrages techniques nécessaires aux services publics non concernés Piscines implantées à 3m de la limite des emprises publiques et voies privées 	<ul style="list-style-type: none"> H/2 min. 3m annexes sur LS si H<2,50 m sans dépasser une distance de 20m annexes à 1m50 des LS min. si suppression de haie Bâtiments à usage agricole, serres et équipements collectifs implantés à 100m des zones U et N Ouvrages techniques nécessaires aux services publics non concernés Piscines implantées à 1m50 min. des LS 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> 10m : constructions à usage agricole et bâtiments d'intérêt collectif 7m : autres constructions ou s'inscrire dans la hauteur du bâtiment existant 	<u>Habitat</u> <ul style="list-style-type: none"> 2 places par logement Pour les activités recevant des personnes extérieures à l'exploitation, des places de stationnement supplémentaires pourront être exigées sur l'unité foncière. 	Néant	Art. 3 à 13	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions réglementaires établies ont pour objectif la préservation de l'activité agricole et du patrimoine bâti qui lui est lié, ainsi que la protection des paysages. L'accueil est strictement limité aux constructions liées à l'agriculture. Le règlement a pour objectif de protéger les personnes et les biens du risque d'inondation.
N 121 h dont :												
dont Nh	59,28 ha	Zone de territoires naturels à caractère d'habitat diffus	Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> des bassins d'orage, des extensions des constructions existantes ainsi que des constructions d'annexes et des changements de destination des bâtiments existants, aux conditions à l'article N2, des piscines. 	2 500m ² si fossé et 1 500 m ² si infiltration	<ul style="list-style-type: none"> RN126 : 35m de l'axe RD1 : 25m Autres voies : 15m minimum Station d'épuration : 100m de la clôture pour l'habitat Station d'épuration : 50m de la clôture pour les constructions autres qu'habitat. Implantation des constructions à 1,50m des espaces verts, pistes cyclables et chemins piétonniers Implantation des piscines à 1,50m des limites d'emprises publiques et voiries 	<ul style="list-style-type: none"> H/2 minimum 3 m Annexes : en LS si H<2,50m et à 1m50 des LS min. si suppression de haie Implantation des piscines à 1,5m des LS 	Néant	<ul style="list-style-type: none"> 7 m 10m pour les équipements publics 	<u>Habitat</u> : 2 places par logement dont une hors clôture <u>Hôtelier/restauration</u> : 1 place par chambre ou 10 m ² SHON restaurant <u>Etablissements à usage d'activité</u> : 1 place par poste de travail	Néant	Art. 3 à 13	Les dispositions du règlement ont pour objectifs : <ul style="list-style-type: none"> La préservation des espaces naturels en raison de la qualité des sites, du paysage et des boisements. La valorisation du lieu-dit « Borde Haute » qui accueille un pôle d'activités plein air de sports et de loisirs, d'intérêt communal, ainsi que l'accueil de constructions limitées et d'installations liées aux activités sur ce site, dans un cadre de préservation du paysage naturel.
dont NL1	33,95 ha	Golf à Borde-Haute	Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> des bassins d'orage, des constructions, installations et équipements directement liés à des activités de loisirs (terrain de sports, équipement hôtelier, restaurant, club house, club de remise en forme, hangars), ainsi que des aires de stationnement ouvertes au public, à l'exclusion des installations et travaux divers de type campings, parcs d'attraction, stands de tir, pistes de karting, ou toute activité créant une nuisance sonore. 									
dont NL2	2,94 ha	Station de traitement des ordures ménagères	Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> des bassins d'orage, des travaux de réhabilitation 									

POS ACTUEL





3 - Evolution des caractéristiques réglementaires des différentes zones et explications

Zones urbaines	
POS approuvé	PLU en révision
UBa : Bâti plus dense situé au centre du village	Zone UA : Zone de centralité de la commune
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<p><u>ZONAGE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre de la zone anciennement UBa a été réduit : → un lotissement au sud de la zone a été intégré à la zone UC pavillonnaire. <p><u>REGLEMENT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ensemble bâti homogène à protéger (dispositions générales) - Limitation à deux accès voiture par unité foncière (initialement limitation selon le danger), largeur réglementée à 4m (initialement néant) - Réglementation des voiries nouvelles, notamment ne pas créer de ligne droite >100 m (initialement néant) - Intégration de voies cyclables et chemins piétonniers de 2m50 de large - Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale (initialement néant) - Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (initialement néant) - Implantation des constructions à l'alignement des voies, autres que RN126 (initialement 4m), et à 25 m de la RN126 (initialement 35m habitation et 25 m autre) - Implantation des piscines à 1m50 des voies et des LS (initialement non réglementé) - Implantation des opérations d'ensemble sur les LS admise (initialement 3 m min.) - L'emprise au sol passe de 30% à néant - Hauteur augmentée à 9m (R+2) pour 30% de la surface au sol du bâtiment et laissée à 7m allée de l'Eglise, rue Jules Ferry et rue du Maréchal Foch (initialement 7m partout) - Les chiens-assis et les toits-terrasse sont interdits (initialement uniquement les toits-terrasse étaient interdits) - Hauteur des clôtures en LS abaissée à 2m et à 1m80 en limite d'emprise publique (initialement 2m50) - Stationnement passé de une place par tranche de 60 m² à une place si SHON < 35 m² et deux pour plus de 35 m² de SHON - COS passe de 0,5 à résulte des articles 3 à 13 	<ul style="list-style-type: none"> . Densifier le cœur de village pour le renforcer comme lieu de vie, augmenter son attractivité et le rendre plus unifié. La densification du centre permet d'accueillir de nouveaux habitants sans augmenter l'étalement urbain, et en proposant des logements diversifiés. . Préserver le noyau ancien en conservant son aspect patrimonial et identitaire (règles de protection du patrimoine en dispositions générales, front bâti, à l'alignement et à l'image de bâti de centralité dans le secteur UA) . Gérer les problèmes de stationnement, assurer un bon fonctionnement, ne pas démultiplier à l'infini le nombre de places de stationnement (comme c'était le cas avec une place par tranche de 60m²). . Contrôler l'implantation et les écoulements d'eaux des piscines. . Favoriser le développement d'un réseau cyclable sur la commune.

POS approuvé	PLU en révision
<p>UB : Lotissements proche du centre du village</p> <p>IINA : Terrains destinés à une urbanisation future à vocation d'accueil d'habitat.</p>	<p>Zone UB : Zone d'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif (sportifs, école primaire)</p>
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<p>ZONAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone UB a été entièrement créée sur des parties de 2 zones : UB et IINA <p>REGLEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation sont interdites (autres que logements de fonction) - Limitation à deux accès voiture par unité foncière (initialement limitation selon le danger), largeur réglementée à 4m (initialement néant) - Réglementation des voiries nouvelles, notamment ne pas créer de ligne droite >100m (initialement néant) - Intégration de voies cyclables et chemins piétonniers de 2m50 de large - Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale (initialement néant) - Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (initialement néant) - Implantation des constructions à 5m des voies, (initialement 4m) - Implantation des piscines à 1m50 des voies et des LS (initialement non réglementé) - Implantation des constructions à 3m des LS (initialement H/2 min. 3m) - L'emprise au sol passe de 30% à néant - Les toits-terrasse sont autorisés (initialement interdits) - Hauteur des clôtures en limite d'emprise publique abaissée à 2m (initialement 2m50) - Stationnement passé de une place par tranche de 60m² à une place si SHON < 30m² et deux pour plus de 30m² de SHON - COS résulte des articles 3 à 13 (initialement 0,3 en UB, 0,25 en INA et néant en IINA). 	<ul style="list-style-type: none"> . Création d'une zone d'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif autour de la nouvelle école primaire et des équipements sportifs existants. . L'objectif est d'augmenter l'attractivité sur le noyau de Drémil et de pouvoir répondre aux besoins en infrastructure d'une population arrivante avec l'ouverture de zones à l'urbanisation. . Gérer les problèmes de stationnement, assurer un bon fonctionnement, ne pas démultiplier à l'infini le nombre de places de stationnement (comme c'était le cas avec une place par tranche de 60m²). . Contrôler l'implantation et les écoulements d'eaux des piscines. . Favoriser le développement d'un réseau cyclable sur la commune.

POS approuvé	PLU en révision
<p>UB : Lotissements proche du centre du village</p> <p>UBa : Bâti plus dense situé au centre du village</p> <p>INA : Terrains non équipés réservés à de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble</p>	<p>Zone UC : Territoire urbanisé d'accueil d'habitat pavillonnaire développé autour du noyau de Dremil.</p>
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<p><u>ZONAGE</u></p> <p>- Le périmètre de la zone UC, anciennement UB, a été agrandi : → il a récupéré les parcelles aujourd'hui construites de la zone INA → il englobe également un lotissement anciennement situé en zone UBa</p> <p><u>REGLEMENT</u></p> <p>- Les accès sur la RN126 sont interdits (initialement « les parcelles ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie »)</p> <p>- Limitation à deux accès voiture par unité foncière (initialement limitation selon le danger), largeur réglementée à 4m (initialement néant)</p> <p>- Réglementation des voiries nouvelles, notamment ne pas créer de ligne droite >100m (initialement néant)</p> <p>- Intégration de voies cyclables et chemins piétonniers de 2m50 de large</p> <p>- Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale (initialement néant)</p> <p>- Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (initialement néant)</p> <p>- Implantation des constructions à 5m des voies, (initialement 4m)</p> <p>- Implantation des piscines à 1m50 des voies et des LS (initialement non réglementé)</p> <p>- Implantation des opérations d'ensemble autorisée sur les LS (initialement 3m min.)</p> <p>- L'emprise au sol passe de 30% à 35%</p> <p>- Les toits-terrasse sont autorisés (initialement interdits)</p> <p>- Hauteur des clôtures en limite d'emprise publique et en LS abaissée à 2m (initialement 2m50)</p> <p>- Stationnement passé de une place par tranche de 60m² à une place si SHON < 35m² et deux pour plus de 35m² de SHON</p> <p>- COS passe à 0,30 (initialement 0,3 en UB et 0,25 en INA)</p>	<p>. L'objectif est de permettre une pérennité des droits à construire (limitée) dans cette zone jouxtant la centralité, de manière à limiter l'étalement urbain en densifiant le noyau de Dremil (COS et CES augmenté).</p> <p>. Contrôler l'implantation et les écoulements d'eaux des piscines.</p> <p>. Favoriser le développement d'un réseau cyclable sur la commune.</p>

POS approuvé	PLU en révision
<p>UBb : Lotissements pavillonnaires autour des hameaux de Montauriol et de Lafage</p> <p>UBc : Bâti ancien de Montauriol</p> <p>NB : Zone d'habitat diffus</p> <p>INA : Terrains non équipés réservés à de l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble</p>	<p>Zone UD : Territoire urbanisé d'accueil d'habitat pavillonnaire de type lotissements aux hameaux de Montauriol et de Lafage</p>
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<p><u>ZONAGE</u></p> <p>La zone UD a été homogénéisée en absorbant les secteurs UBb, UBc, INA et NB en une grande zone UD.</p> <p><u>REGLEMENT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les accès sur la RD1 sont interdits (initialement « les parcelles ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ») - Limitation à deux accès voiture par unité foncière (initialement limitation selon le danger), largeur réglementée à 4m (initialement néant) - Réglementation des voiries nouvelles, notamment ne pas créer de ligne droite >100m (initialement néant) - Intégration de voies cyclables et chemins piétons de 2m50 de large - Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale (initialement néant) - Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (initialement néant) - Implantation des constructions à 5m des voies, (initialement 4m) - Implantation des piscines à 1m50 des voies et des LS (initialement non réglementé) - Homogénéisation de l'emprise au sol : de 30% en ex-UBc et 25% en ex-UBb, à 30% - Les toits-terrasse sont autorisés (initialement interdits) - Hauteur des clôtures en limite d'emprise publique abaissée à 1,80m et à 2m en LS (initialement 2m50) - Stationnement passé de une place par tranche de 60m² à une place si SHON < 35m² et deux pour plus de 35m² de SHON - Homogénéisation du COS : de 0,30 en ex-UBc et 0,25 en ex-UBb, à 0,30 	<ul style="list-style-type: none"> . Homogénéisation réglementaire sur les anciennes zones regroupées en une seule zone UD, aujourd'hui entièrement desservie, dans un souci de simplification, conformément à la loi SRU. . Les enjeux de renforcement de l'urbanisation de la commune sont identifiés au niveau de la centralité. En ce qui concerne les hameaux de Montauriol et de Lafage, l'extension et la création d'annexes restent autorisées, mais la création de nouveaux logements est limitée (CES à 30% étendu à toute la zone et COS à 0,30 étendu à toute la zone). . Contrôler l'implantation et les écoulements d'eaux des piscines. . Favoriser le développement d'un réseau cyclable sur la commune.

POS approuvé	PLU en révision
<p>UF : Zone artisanale et terrains destinés à recevoir des implantations à usage d'activité</p>	<p>Zone UE : Zone d'activités diversifiées</p>
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<p><u>ZONAGE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre de l'ex-zone UF n'a presque pas été transformé. Seule une parcelle en limite de commune lui a été enlevée et a été reclassé en A - Intégration des zones inondables selon les courbes de la CIZI-DIREN au plan graphique <p><u>REGLEMENT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration des prescriptions en zone inondable - Les logements de fonction doivent être situés dans le bloc du bâtiment principal (initialement non réglementé) - Les accès sur la RN126 sont interdits (initialement « les parcelles ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ») - Largeur de l'accès limité à 4,50m (initialement néant) - Intégration de voies cyclables et chemins piétons de 2m50 de large - Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (initialement néant) - Implantation des constructions à l'alignement des voies (hors RN126) (initialement 12m) - L'emprise au sol est de 60% + 10% d'appareillages techniques (initialement seulement 60%) - Espaces verts de 10% à 25% de la parcelle à créer selon la taille de la parcelle (initialement « Les parties restantes en dehors des bâtiments, parking et stockage seront gazonnées et plantées. ») 	<ul style="list-style-type: none"> . L'objectif est de pérenniser l'accueil exclusif d'activités dans ce territoire . Les nouvelles dispositions réglementaires fixées visent à une amélioration qualitative du bâti et de l'aspect général de la zone, à assurer une bonne insertion des activités tout en limitant les nuisances et à protéger les personnes et les biens du risque d'inondation. . Elles permettent une constructibilité cohérente avec le voisinage environnant (naturel et petits secteurs d'habitat) : emprise au sol limitée à 60% et espaces verts à créer.

Zones à urbaniser	
POS approuvé	PLU en révision
IINA : Terrains destinés à une urbanisation future à vocation d'accueil d'habitat.	Zone AU₀ : Zone de développement futur du centre de la commune, d'accueil mixte habitat, équipements
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<u>ZONAGE</u> Le périmètre de la zone AU ₀ a été créé dans une partie de la zone IINA qui a été réduite pour limiter l'étalement urbain.	<ul style="list-style-type: none"> · Réduire la zone urbanisable pour limiter l'étalement urbain en diminuant le périmètre des zones anciennement IINA · Accueillir au moins 20 % de logements sociaux · Maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur et anticiper, dans le cadre du parti d'aménagement proposé par le PADD, le développement urbain futur de la commune, en maintenant des réserves foncières qui permettront à terme de poursuivre l'extension de la centralité du noyau villageois
<u>REGLEMENT</u> La zone AU ₀ est toujours fermée à l'urbanisation, seuls sont autorisés les équipements d'infrastructure	

POS approuvé	PLU en révision
IINA : Terrains destinés à une urbanisation future à vocation d'accueil d'habitat.	Zone AUB : Zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'habitat groupé
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<u>ZONAGE</u> La zone AUB a été créée dans l'ancienne zone IINA, en limite de la nouvelle zone UB.	<ul style="list-style-type: none"> · Les règles générales ont été homogénéisées avec celles des autres zones (accès et voirie, assainissement, aspect extérieur, stationnement), dans un souci de simplification selon l'esprit de la loi SRU. · Les règles déterminant la forme urbaine des constructions incitent à une densification, de façon à favoriser la création de petit bâti de ville, dans le noyau de Drémil. · L'objectif est la diversification de l'offre de logements et d'accueillir au moins 20 % de logements sociaux. · Contrôler l'implantation et les écoulements d'eaux des piscines. · Favoriser le développement d'un réseau cyclable sur la commune.
<u>REGLEMENT</u> La zone IINA était fermée à l'urbanisation. Aujourd'hui ouverte, des règles favorisant l'accueil d'habitat groupé lui ont été attribuées : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ne sont autorisées qu'à la condition de se faire sous forme d'opération d'ensemble - Intégration de voies cyclables et chemins piétons de 2m50 de large - Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale (initialement néant) - Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (initialement néant) - Implantation des constructions dans une bande de 20m à compter de l'alignement. Une partie de la construction (sur une largeur minimale de 3 m) doit être implantée dans cette même bande de 20 m avec un recul de 5 m minimum - Implantation des constructions en LS pour les opérations d'ensemble sur une limite séparative au moins et à 3 m sinon - Pas d'emprise au sol ni de coefficient d'occupation du sol - H=7m (R+2) 	

POS approuvé	PLU en révision
IIINA : Terrains destinés à une urbanisation future à vocation d'accueil d'habitat.	Zone AUC : Zone d'urbanisation future à vocation d'accueil d'habitat résidentiel
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
ZONAGE Le périmètre de la zone AUC a été créé dans la zone IIINA.	. Permettre l' accueil d'habitat pavillonnaire dans un périmètre centré sur le noyau de Drémil , de façon à éviter l'étalement urbain et le mitage.
REGLEMENT La zone IIINA était fermée à l'urbanisation. Aujourd'hui ouverte, les mêmes règles que celles de la zone UC qu'elle jouxte, lui ont été attribuées.	. Favoriser une homogénéité urbaine entre les zones pavillonnaires UC et AUC.

POS approuvé	PLU en révision
IIINA : Terrains non équipés réservés à de l'urbanisation à vocation d'accueil d'activité	Zone AUE : Territoire d'urbanisation future d'accueil d'activités Secteur d'extension et de valorisation de la zone artisanale existante
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
ZONAGE - Une parcelle en limite de commune a été supprimée du périmètre de l'ancienne zone IIINA reclassée en A	. Favoriser l' accueil d'activités sur la commune.
REGLEMENT La zone IIINA était fermée à l'urbanisation. Aujourd'hui ouverte, les mêmes règles que celles de la zone UE qu'elle jouxte en AU, lui ont été attribuées - La zone ne sera urbanisable que lorsque les équipements publics d'infrastructure nécessaires à son urbanisation seront réalisés - En AUE, une bande plantée doit être prévue en limite de la zone N	. Permettre une bonne intégration des activités dans le voisinage (espaces verts tampons avec les parcelles d'habitat pour éviter les nuisances), ainsi qu'avec la zone d'activités existantes (règles similaires pour une forme urbaine homogène).

POS approuvé	PLU en révision
NC : Territoire agricole	Zone AUF : Secteur situé au Nord-Ouest de la commune, le long du chemin de Chastel, de vocation à accueillir des équipements médicaux ou paramédicaux
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
ZONAGE - La zone AUF a été créée sur des parcelles qui appartiennent à la zone agricole	. Permettre l'accueil d'une résidence médicalisée sur la commune à proximité du centre ancien dans un environnement naturel et agricole.
REGLEMENT - En zone AUF, l'urbanisation est réservée exclusivement à l'équipement public ou d'intérêt collectif (notamment tourné vers le médical et paramédical), ainsi qu'au logement de fonction - L'emprise au sol est de 60 % (+ 10 % d'appareillage technique, initialement 0) - Clôture à 2,50 m (initialement néant).	

Zones naturelles et agricoles	
POS approuvé	PLU en révision
<p>NC : Zone agricole</p> <p>NDa : Périmètre inconstructible autour de la station de traitement des ordures ménagères</p> <p>NDb : Zone de protection des châteaux et parcs aux lieux-dits « Barton » et « Castelet »</p> <p>IINA : Terrains destinés à une urbanisation future à vocation d'accueil d'habitat</p>	<p>Zone A : Zone agricole</p>
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<p><u>ZONAGE</u></p> <p>-Le périmètre de la zone anciennement NC agricole a été transformé. Il prend aujourd'hui en compte des territoires qui étaient jusqu'alors en IINA, destinés à de l'urbanisation, ainsi que la zone NDa autour de la station de traitement des ordures ménagères et NDb autour des châteaux et Parc Barton et Castelet.</p> <p>-Un pastillage de l'habitat diffus a été opéré : les habitations non liées aux activités agricoles, ont été reclassées en zone N.</p> <p>- Intégration des zones inondables selon les courbes de la CIZI-DIREN au plan graphique.</p> <p><u>REGLEMENT</u></p> <p>- Ensemble bâti homogène à protéger (dispositions générales), repéré au document graphique</p> <p>- L Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que dans la limite d'une seule par exploitation, max. 200m² de SHON et à 100m du siège d'exploitation (initialement le logement devait être en continuité du siège)</p> <p>- Les hangars et serres sont interdits à moins de 100 m des zones U et N</p> <p>- Intégration des prescriptions en zone inondable</p> <p>- Les accès sur la RN126 et la RD1 sont interdits (initialement « les parcelles ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie »)</p> <p>- Intégration de voies cyclables et chemins piétonniers</p> <p>- Les écoulements d'eau de piscine doivent être raccordés au réseau d'eau pluviale (initialement néant)</p> <p>- Les relais téléphoniques sont interdits sur les bâtiments (initialement néant)</p> <p>- Superficie minimale des terrains constructibles : 2000m² si non desservis par le réseau d'assainissement collectif (initialement néant)</p> <p>- Implantation des bâtiments à vocation agricole à 100m min. des zones U et N (initialement néant)</p> <p>- Clôtures H=2m (initialement 2m50)</p>	<p>. Regroupement des différents secteurs et homogénéisation des règles dans un souci de simplification, conformément à l'esprit de la loi SRU.</p> <p>. Stopper le mitage en réalisant des secteurs N de constructibilité limitée autour de l'habitat diffus.</p> <p>. Protéger l'environnement paysager et bâti de la commune.</p> <p>. Contrôler l'implantation et les écoulements d'eaux des piscines.</p> <p>. Favoriser le développement d'un réseau cyclable sur la commune.</p> <p>. Protéger la zone agricole du risque inondation</p> <p>. Limiter les nuisances et assurer un bon voisinage entre les zones A et les secteurs d'habitat</p>

Zones naturelles et agricoles	
POS approuvé	PLU en révision
<p>NC : Zone agricole</p> <p>ND : Territoires qui bénéficient d'une protection particulière (station de traitement des ordures ménagères)</p> <p>NDg : Terrains destinés à des activités sportives ou de loisirs au lieu-dit « Borde Haute »</p> <p>NDb : Protection des châteaux et parcs aux lieux-dits « Barton » et « Le Castelet »</p> <p>NB : Zone d'habitat diffus</p> <p>IINA : Terrains destinés à une urbanisation future à vocation d'accueil d'habitat</p> <p>UBb : Lotissements pavillonnaires autour des hameaux de Montauriol et de Lafage</p>	<p>Zone Nh : Territoires naturels à caractère d'habitation</p> <p>Secteur NL1 : Golf de « Borde Haute »</p> <p>Secteur NL2 : Station de traitement des ordures ménagères</p>
Les principales évolutions	Les explications des évolutions
<p><u>ZONAGE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un pastillage a été réalisé pour limiter le mitage en « enfermant » l'habitat diffus dans des zones Nh de constructibilité limitée - La zone sportive et de loisirs du golf de Borde Haute a été reclassé en NL1 (auparavant NDg) - La station de traitement des ordures ménagères est toujours en zone « naturelle » (elle passe de ND à NL2) <p><u>REGLEMENT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ensemble bâti homogène à protéger (dispositions générales), repéré au document graphique - Les extensions des constructions existantes ne seront autorisées que dans une limite de 30% de la SHON existante et 200m² de SHON pour l'habitat en Nh et 300 m² de SHON en NL1 (initialement devaient être justifiées seulement) - Les changements de destination sont autorisés à la condition de ne pas entraîner de création de logement (excepté dans le cadre de gîtes ruraux) - Les accès sur la RN126 et la RD1 sont interdits (initialement « les parcelles ne seront constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ») - Intégration de voies cyclables et chemins piétonniers - Implantation des piscines à 1m50 des voies et des LS (initialement non réglementé) - Clôtures H=2m (initialement 2m50) - Stationnement idem autres zones (initialement 2 par logement en NC et néant en ND) 	<ul style="list-style-type: none"> . Stopper le mitage en réalisant des secteurs N de constructibilité limitée autour de l'habitat diffus . Protéger l'environnement paysager et bâti de la commune . Favoriser un développement contrôlé du golf de Borde-Haute . Contrôler l'implantation et les écoulements d'eaux des piscines. . Favoriser le développement d'un réseau cyclable sur la commune.

Tableau des surfaces

Zone PLU	Surface	Sous secteur de zone	Surface (hectares)
UA Zone centrale	5,745 ha soit 0,5 %	UA : Zone centrale	5,745
UB Zone d'équipement	4,85 ha soit 0,5 %	UB : Zone d'équipement public	4,85
UC Zone pavillonnaire	50,82 ha soit 4 %	UC : Zone pavillonnaire à Drémil centre	50,82
UD Zone pavillonnaire	70,75 ha soit 6 %	UD : Zone pavillonnaire aux hameaux de Montauriol et Lafage	70,75
UE Zones d'activités	13,71 ha soit 1 %	UE : Zone d'activités	13,71
AU Zones à urbaniser	28,33 ha soit 2 %	AU₀ : Zone à urbaniser fermée à vocation d'accueil d'habitat et d'équipements culturel et social	4,75
		AUB : Zone à urbaniser à vocation d'accueil d'habitat groupé	3,69
		AUC : Zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat pavillonnaire	6,73
		AUE : Zone à urbaniser à vocation économique	10,34
		AUF : Zone à urbaniser à vocation d'accueillir des équipements médicaux ou paramédicaux	2,82
A Zone agricole	954,61 ha soit 76 %	A : Zone agricole	954,61
N Zones naturelles	121 ha soit 10 %	N : zone naturelle	25,27
		Nh : Zone d'habitat diffus	59,28
		NL1 : Secteur de sports et loisirs (golf de Borde Haute)	33,95
		NL2 : Station de traitement des ordures ménagères	2,94
Total : 1 248,80 hectares			



Partie 3

Les incidences du PLU sur l'environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

- 1 - L'état initial du site et de son environnement
- 2 - Les incidences du P.A.D.D. sur l'environnement et les mesures de sa préservation et de sa mise en valeur

1 - Etat du site et de son environnement

1 - Les ressources naturelles

1.1. La morphologie générale

Le territoire de la commune de Drémil-Lafage se rattache au secteur Nord-Est de l'agglomération toulousaine sur les coteaux du Lauragais. Elle prend place sur trois coteaux parallèles, d'orientation Sud-Est/Nord-Ouest séparés par trois vallons creusés par la Saune et ses affluents, la Seillonne et par le ruisseau de Lavelanet. Les vallées sont dissymétriques, le versant exposé au midi étant plus abrupt que le versant opposé.

L'altitude oscille entre 166 mètres, le long de la Seillonne, et 246 mètres, le long de la RD1.

1.2. Le sol et le sous-sol

► LA GEOLOGIE

La commune s'inscrit sur les coteaux molassiques, découpés par les vallées de petites rivières secondaires : la Seillonne et la Saune. La région est sculptée sur un substratum de marnes et molasses d'âge stampien, recouvert par des formations résiduelles sur les plateaux et par des argiles éboulées sur les versants.

Dans la vallée de la Seillonne, **les alluvions actuelles et modernes des cours d'eau secondaires** affleurent. Elles sont composées de limons d'inondation à éléments fins un peu calcaires. Assez fréquemment ces limons recouvrent des couches parfois épaisses (3 à 5 m) d'argile tourbeuse à débris végétaux.

Sur les coteaux, trois formations affleurent :

- **Le stampien supérieur** composé de dépôts marno-mollassiques sous forme de sable peu aggloméré par un ciment sur une épaisseur de 90 mètres environ ;
- **Les formations résiduelles des plateaux**, composées de molasses décomposées sur place donnant une formation de 1 à 2 mètres d'épaisseur, plus ou moins décalcifiée, et parfois légèrement acide ;
- **Les formations de pente, éboulis et solifluxions** constituées de molasses et de marnes stampiennes recouvertes d'une formation argilo-limoneuse de plusieurs mètres d'épaisseur.

► LA PEDOLOGIE

Deux types de sols se distinguent : les sols des petites vallées de basse plaine et terrasse, le long de la Seillonne, et les sols des coteaux.

- **Les sols des petites vallées** sont des sols d'alluvions argileuses calcaires ou calciques plus ou moins lessivés et hydromorphes.
- **Les sols des coteaux** sont argileux, profonds, calcaires sur les pentes moyennes, et calciques sur les pentes les plus faibles. Les réserves en eaux sont assez bonnes. Ces sols évoluent par érosion depuis la mise en culture. Il porte le nom local de «Terrefort». Les potentialités agronomiques sont très variables sur les coteaux (terreforts de bas de pentes, coteaux sur marne ou molasse, terreforts décalcifiés ou lessivés) et les rendements agricoles peuvent varier considérablement.

1.3. Le climat

Le climat de la région toulousaine subit des influences à la fois océaniques et méditerranéennes mais présente cependant un caractère relativement continental.

Les composantes climatiques de la commune ont été évaluées à partir des mesures de la station de Toulouse-Francazal sur la commune de Cugnaux sur la période de 1961 à 1990.

Elles sont les suivantes :

- Deux types de vents dominant : l'un d'origine Ouest Nord-Ouest souvent humide, l'autre d'origine Est Sud-Est (vent d'Autan) aux vitesses élevées plus fréquentes.
- La moyenne annuelle des précipitations était de 610 mm
- Le maxima quotidien des précipitations enregistré sur une période de 50 ans (1947 à 1992) est de 89 mm
- La température moyenne annuelle atteint 13,1 °C
- La température moyenne mensuelle du mois le plus froid (janvier) est de 5,5°C, celle du mois le plus chaud (juillet) est de 21,5°C
- La durée d'insolation moyenne est de 2052 h par an.

1.4. L'eau

► HYDROGEOLOGIE

Communément appelée « nappe », l'eau souterraine est contenue dans une formation géologique poreuse appelée aquifère.

Le site appartient à l'aquifère : « l'Albigeois Toulousain ». C'est un aquifère captif qui couvre plus de 5000 km² sous une couverture « imperméable » constituée de marnes et molasses. Ce système aquifère ne présente pas de vulnérabilité du fait de l'imperméabilité des couches sédimentaires.

► HYDROLOGIE ET HYDRAULIQUE

Le réseau hydrographique du secteur se structure autour de la vallée de l'Hers et ses cours d'eau secondaires.

Sur la commune de Drémil-Lafage, la Seillonne présente deux petits affluents rive gauche, ainsi que deux affluents rive droite : le ruisseau de Roussel et le ruisseau de Lavelanet qui traversent la partie Nord et le ruisseau de Capelas qui longe la limite Est.

Le ruisseau de Calvet, en limite Nord, est un affluent direct de la rivière la Sausse.

Les ruisseaux de Saint-Julia et de Rivalès, au Sud, sont des affluents de la Saune.

Le ruisseau de la **Seillonne**, affluent rive gauche de la Sausse, prend sa source à Caraman. Son bassin versant couvre 13 communes, sa superficie approximative est de 58,7 km² et la longueur du ruisseau est d'environ 23 kilomètres. On peut estimer à 26.4 l/s son débit moyen ordinaire.

Le tracé et le lit sont « artificiels ». Il s'agit d'anciens fossés de drainage qui avaient pour objectif d'assainir les bas-fonds de vallées afin de les exploiter en terre agricole. Les terrains traversés par la Seillonne sont facilement mobilisables et les berges ont tendance à s'éroder. Sans intervention humaine la rivière se stabiliserait à un profil d'équilibre, mais comme les berges sont périodiquement remises à nu, lors de phase d'entretien, les phénomènes érosifs recommencent.

Le transport solide est un phénomène important. Les matières transportées, à granulométrie fine, proviennent de l'érosion des berges et du ruissellement des versants. En se déposant dans le lit de la rivière plus en aval, elles rehaussent le niveau du lit et peuvent aggraver les phénomènes d'inondation.

Localement sur la commune, la rivière présente une ouverture de 5 mètres, la hauteur des berges est de 2.5 mètres. A partir de la voie communale menant à Montauriol, il existe une digue de 1 à 1.5 mètres de haut tout le long de la crête de la berge gauche.

2 - Caractéristiques et fonctionnement des milieux naturels

La majorité de la commune est couverte par des espaces agricoles et naturels. Mais hormis quelques bois et bosquets, héritage de la forêt paysanne du XVIII^{ème} siècle, et les ripisylves⁷ le long des ruisseaux, le paysage est très anthropisé par l'activité agricole.

On peut distinguer les éléments caractéristiques suivants :

- Les écosystèmes des cours d'eau
- Les bois et bosquets
- L'espace agricole

2.1. Les écosystèmes des cours d'eau

La Seillonne

La densité de la ripisylve est très hétérogène sur la commune. Elle est bien développée sur la partie amont de la rivière :

- Sur le haut de berge et le talus, on peut trouver du Chêne pubescent et pédonculé, du Prunellier, de l'Erable champêtre, du Cornouiller sanguin, de l'Orme, des ronces, de l'Eglantier de l'Aubépine....
- En pied de berge, on peut trouver du Peuplier, des ronces, des Saules, des Frênes, des Typha, des Carex,

Suite à une forte pression agricole, le cordon boisé est discontinu et réduit à une bande de quelques mètres. Il est composé globalement d'une végétation bocagère de talus sec et humide.

La densité de cette végétation est très faible dans la majorité des cas en raison des débroussaillages successifs ou parfois trop forte avec des ronces.

L'état sanitaire des plantations est passable, le renouvellement des peuplements est quasi nul.

Sur l'ensemble du cours, on note une très faible productivité piscicole. Les espèces rencontrées sont peu nombreuses : vairons, chevaines, carassins, et les populations sont très dispersées.

Le ruisseau Lavelanet/Roussel

La ripisylve de ce cours d'eau est plus fournie. Le cordon boisé, plus large, s'étend quasiment sur toute la longueur du ruisseau lors de la traversée de la commune. Quelques boisements, de plus ou moins grande taille, viennent ainsi jusqu'aux berges. La retenue collinaire, créée sur le Lavelanet, est également encadrée d'une ripisylve bien marquée. La pression agricole, bien que plus limitée sur la végétation rivulaire, ne permet cependant pas de conserver un lit plus large que le lit mineur, réduisant d'autant la biodiversité potentielle.

Les espèces végétales restent similaires à celles rencontrées le long de la Seillonne. Il en est de même pour les espèces piscicoles recensées.

D'une manière générale pour l'ensemble des cours d'eau, l'absence quasi constante de lit moyen réduit considérablement les potentialités écologiques des rivières.

Les relations étroites entre le milieu aquatique et terrestre n'étant plus réalisées, le cortège floristique et faunistique, normalement très riche d'une ripisylve, est peu présent.

De plus, la pression agricole sur les abords a accentué la réduction de la végétation, ce qui a diminué aussi les potentialités écologiques bocagères.

De ce fait, les espaces refuges pour la faune, normalement constituée d'insectes, de petits mammifères et d'oiseaux, sont limités et l'effet corridor de la ripisylve est d'autant plus faible.

⁷Ripisylve : formation végétale naturelle et riveraine d'un milieu aquatique

2.2. Les bois et les bosquets

En limite communale, sur les parties les plus pentues des coteaux, subsistent des reliquats de boisements. Ces secteurs pentus n'ont pas été cultivés et sont restés en boisements naturels. Les essences dominantes sont le Chêne pédonculé avec alternance de Chêne pubescent et Chêne sessile mais également le Robinier, l'Alisier, le Frêne, l'Erable champêtre, l'Orme champêtre.... Ces boisements ne sont pas entretenus et sont pour la plupart des taillis sous futaie.

2.3. Les espaces agricoles

L'espace agricole est prédominant sur la commune et présent sur tout le territoire. Il se poursuit sans discontinuité sur les communes alentours. Les terres sont exploitées essentiellement en céréaliculture et culture industrielle sur des grandes parcelles pouvant occuper tout un versant.

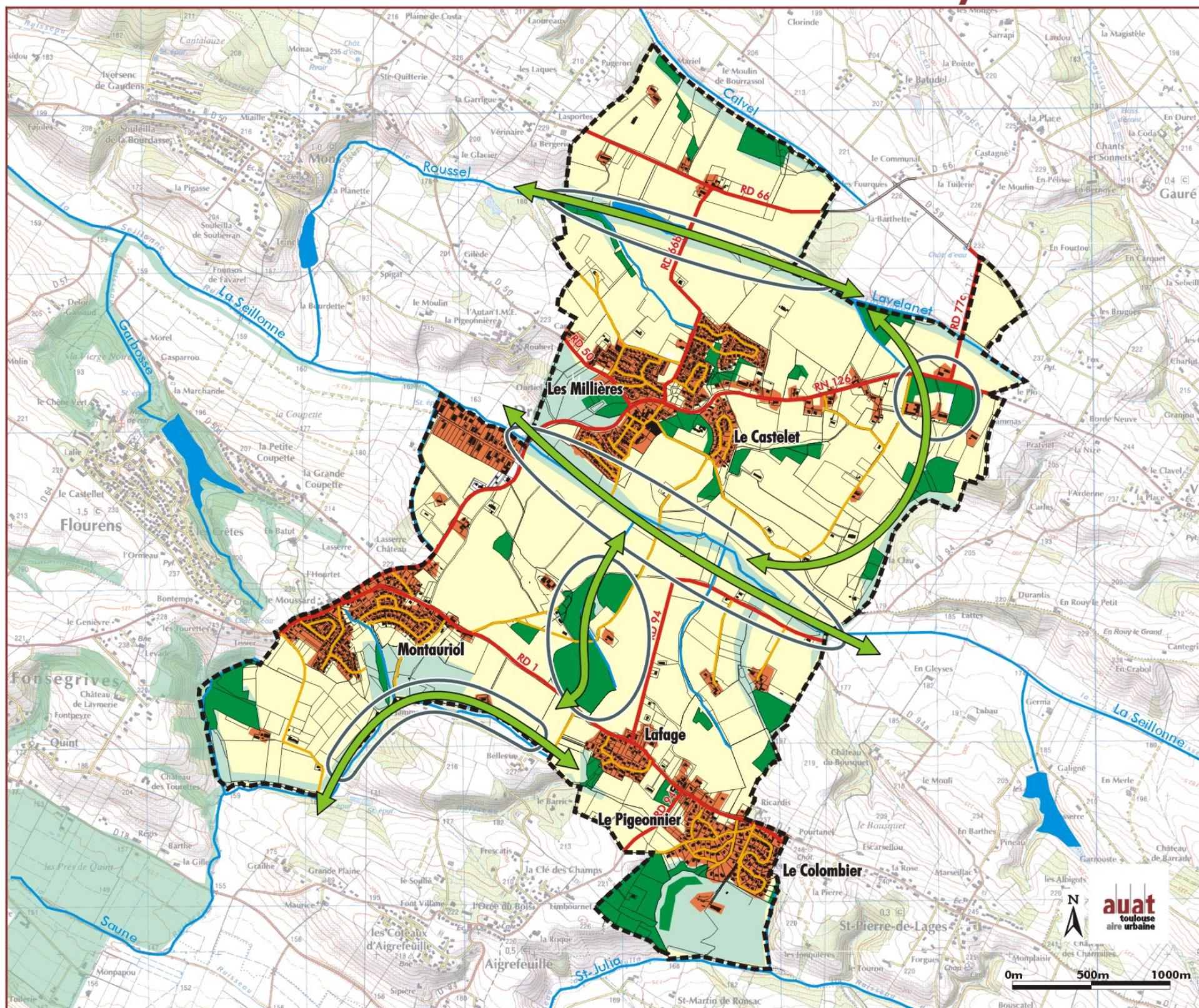
Des haies arbustives et arborées sont encore présentes entre les parcelles aux abords de la Seillonne. Sur le reste du territoire, elles sont plus rares et sont formées de reliquats de boisements.

2.4. Synthèse et fonctionnement global

La commune ne manifeste pas de richesse écologique « remarquable », mais elle dispose d'une certaine diversité des milieux et surtout de vastes espaces agricoles et naturels attenants : ruisseaux, bois, parcelles agricoles avec parfois des haies. Au sein de ces espaces, les échanges faunistiques et floristiques sont possibles.

Ressources naturelles et fonctionnement des écosystèmes

Etat initial de l'environnement P.L.U. Drémil Lafage



- Espace urbanisé
- Patrimoine arboré (EBC)
- Trame verte (inscrite au schéma Directeur)
- Espace agricole
- Paysage d'intérêt
- Echanges faune flore privilégiés

► Eléments de repère de référence :

- Autoroute
- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Mairie
- Limites communales

3 - Historique de l'occupation des sols

L'origine de la commune est triple, s'appuyant sur trois grands domaines seigneuriaux se partageant cette entrée du Lauragais et dominant le territoire depuis les crêtes d'un paysage très vallonné.

Le territoire est occupé sous l'Ancien régime par deux seigneurs : l'un sur le domaine de Drémil, l'autre sur le domaine de Montauriol. En 1771, le roi regroupe les domaines de Drémil et de Lafage et les cède au Marquis de Bernis. La Révolution française fait disparaître les seigneuries et Drémil-Lafage devient une commune. En 1848, Montauriol et Drémil-Lafage sont enfin réunies en une seule et même commune.

L'habitat est alors principalement représenté par les maisons de maîtres des grands domaines et les nombreuses fermes associées.

Un habitat plus récent a commencé à se développer à partir des années 70, au gré des terrains disponibles, sous forme de lotissements. Comme la plupart des communes de l'agglomération toulousaine, Drémil-Lafage a connu un développement résidentiel et démographique relativement important au cours de ces trente dernières années. Sa position en troisième couronne avait quelque peu limité ce développement urbain. Toutefois, le fort dynamisme de l'agglomération tend à faire reculer ses limites et à exercer une pression urbaine beaucoup plus importante sur des communes bénéficiant jusqu'ici d'une image plutôt rurale.

Les extensions urbaines récentes sont majoritairement consacrées à la fonction résidentielle. Elles restent relativement regroupées autour des trois hameaux originels, permettant de préserver une cohérence et un équilibre dans l'occupation du territoire de la commune. Mais, mis à part sur Drémil, ils restent éloignés du centre de la commune, pouvant compromettre à la fois la vitalité du commerce local et le lien social entre les habitants. Quelques coups partis mitant le territoire et la transformation d'anciennes fermes en habitations viennent renforcer cette situation.

4 - L'utilisation des ressources

4.1. Les usages de l'eau

La commune est sur une zone appelée « zone de répartition des eaux », ce qui signifie que les ressources en eau sont inférieures aux besoins. Les seuils d'autorisation et de déclaration sont plus contraignants. Les prélèvements sont réglementés.

► L'EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par les réserves de la Montagne Noire et par la Garonne.

Les réserves de la Montagne Noire sont gérées par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Montagne Noire (SIEMN). L'eau brute provient du lac artificiel des Cammazes. Le barrage a été construit sur le Sor entre 1953 et 1958 et a une capacité de 18.8 Mm³. 10Mm³ sont destinés à alimenter les populations en eau potable.

L'eau brute subit une clarification pour éliminer les matières en suspension et une désinfection à l'ozone et au chlore pour éradiquer les virus et les bactéries.

L'acheminement de l'eau s'effectue au moyen d'un réseau primaire haute pression dans des conduites en acier, l'eau est ensuite stockée dans les réservoirs (châteaux d'eau) des communes de Mons et Vallesvilles.

L'eau brute captée dans la Garonne est traitée dans les usines de Clairefond et de Pech-David sur la commune de Toulouse. Elle alimente le hameau de Montauriol et la zone artisanale, au Sud de la commune.

Le contrôle sanitaire de la qualité de l'eau, réalisé par la DDASS, consiste à vérifier la qualité de l'eau au captage, après traitement (à l'usine de distribution) et en distribution. Le SIEMN effectue lui aussi des analyses de contrôle interne.

L'eau distribuée est conforme aux normes en vigueur.

4.2. L'agriculture

La surface agricole utilisée des exploitations s'élevait à 888 hectares en 1979, 800 hectares en 1988 pour 739 hectares en 2000⁸.

Les terres à vocation agricole laissées vacantes par les exploitants retraités ont servi à l'agrandissement des exploitations restantes, leur permettant ainsi un développement économique nécessaire. C'est la raison pour laquelle on observe une augmentation régulière de la SAU moyenne par exploitation professionnelle, atteignant 106 hectares en 2000 contre 58 en 1979.

Le nombre d'exploitations agricoles ne cesse de diminuer passant de 24 à 14 entre 1979 et 2000 et de 13 à 5 pour les exploitations professionnelles.

Cette diminution est à rapprocher de la diminution de la SAU. Entre 1988 et 2000, 8% de la surface agricole utile et 41% des exploitations ont ainsi disparu.

En 2000, La SAU se répartit de la manière suivante :

- 719 ha de terre labourable,
- 20 ha de superficie toujours en herbe,

Les cultures dominantes sont les céréales (360 ha) et les cultures industrielles (205 ha). 91 hectares sont laissés en jachère soit environ 12% de la SAU.

Malgré la spéculation foncière, l'activité agricole est encore bien présente sur le territoire. Cette dernière est créatrice de richesse et garante du bon entretien du paysage de la commune.

⁸ Source : RGA, Chambre d'Agriculture

5 - Les rejets dans le milieu et leurs conséquences

5.1. Les eaux usées

La commune de Drémil possède un réseau d'eaux usées, de type séparatif.

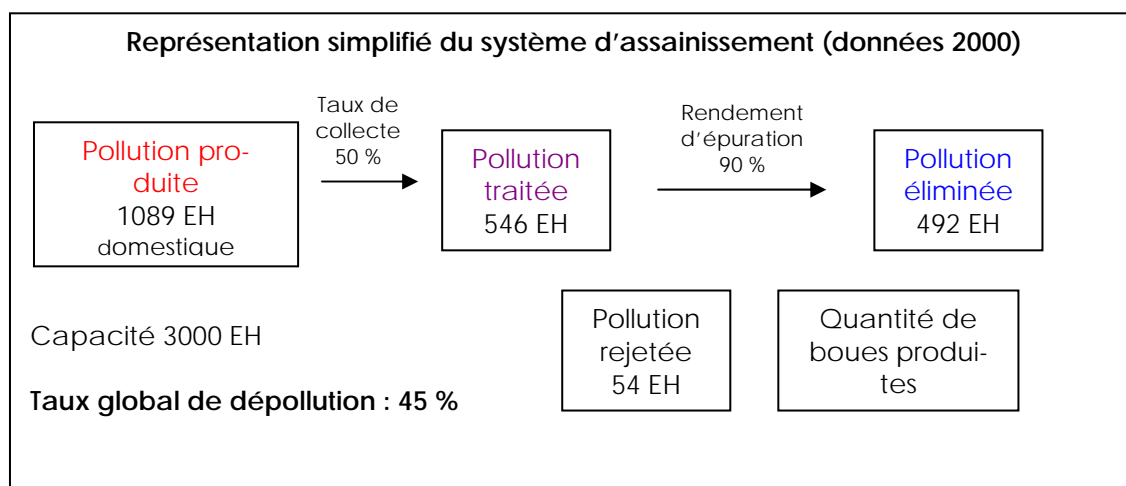
En tissu urbain dense, le système de collecte des effluents est essentiellement de type collectif, alors qu'en tissu urbain plus lâche, l'assainissement est individuel.

Les effluents collectés sont envoyés vers 3 stations d'épuration et une lagune :

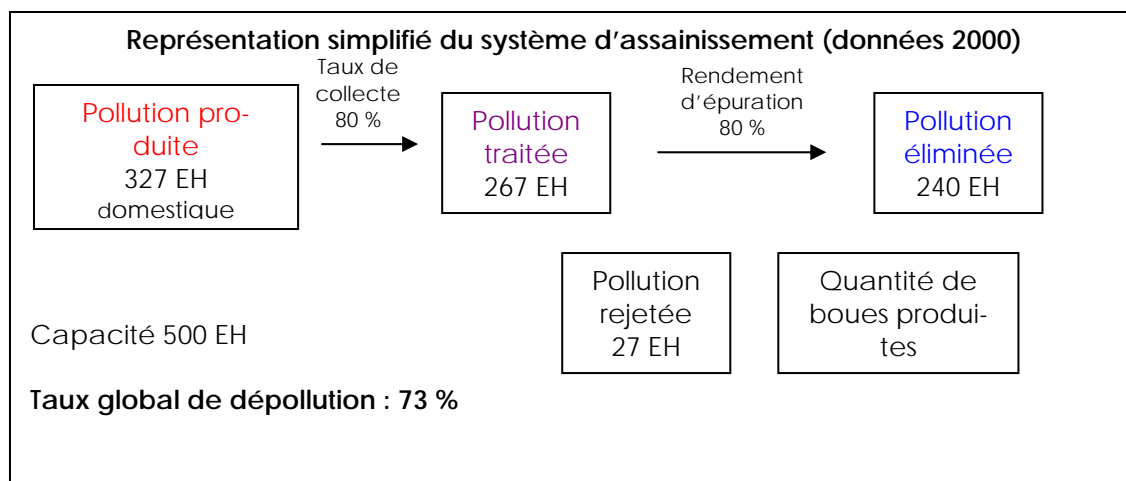
- Le centre du village est raccordé à la station principale, située dans la zone d'activités ; elle rejette ses effluents dans la Seillonne ;
- Le hameau de Montauriol est raccordé à la station « L'Auriol-Montoriol » mise en service en 1988 et rejetant ses effluents dans le ruisseau du Rivalès puis dans la Saune ;
- Les hameaux du Pigeonnier et du Colombier sont raccordés à la station « Pigeonnier-Colombier », mise en service en 1983 ;
- Le hameau de Lafage est raccordé à la lagune « Hameau de Lafage » mise en service en 1995. cette station de lagunage présente aujourd'hui un sous-dimensionnement, responsable d'une saturation permanente.

Ces deux dernières stations rejettent leurs effluents dans le ruisseau Saint Julia puis dans la Saune.

Station d'épuration située dans la Zone Industrielle : système de silos



Station d'épuration « Pigeonnier-Colombier » : lits de séchage

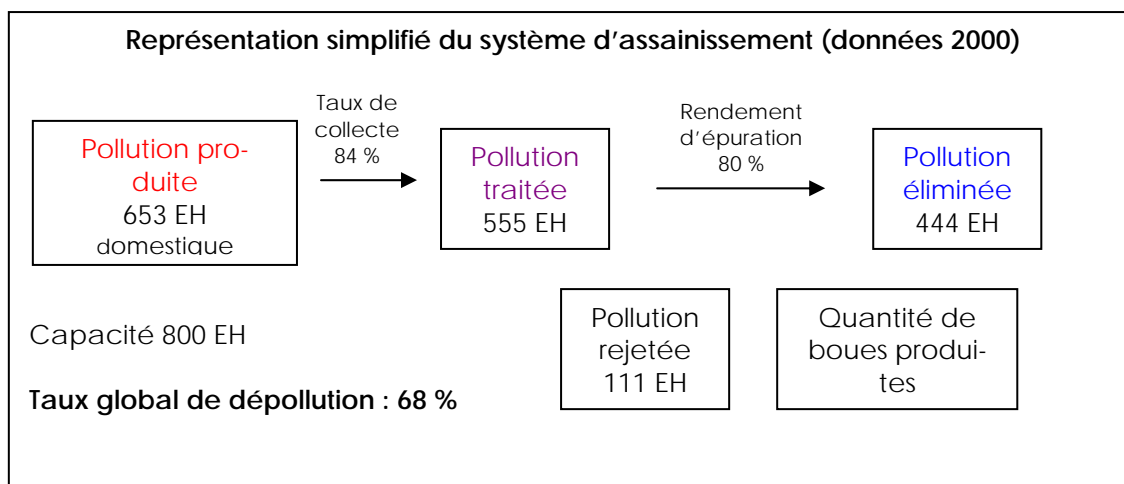


Lagune de Lafage

Capacité 150 EH

Pollution domestique brute : 109 EH

Station d'épuration « L'Auriol-Montauriol » : digesteur anaérobie



Le plan d'épandage des boues autorisé (autorisation de mélange) est en cours d'instruction pour les stations Zone Industrielle, Auriol et Pigeonnier (récépissé de déclaration en 2001 pour les boues de la lagune). La commune de Drémil-Lafage n'est pas concernée par un plan d'épandage de boues autorisé d'une autre station d'épuration.

5.2. Les eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales se fait par les fossés et ruisseaux existants. Seuls les lotissements sont équipés d'un réseau busé qui permet de recueillir les eaux de pluie.

5.3. La qualité des eaux

Un nouveau Système d'Evaluation de la Qualité de l'eau des rivières (le S.E.Q.-Eau), beaucoup plus précis et complet que le précédent, a été mis en place le 1^{er} janvier 2000, afin de donner une meilleure lisibilité de l'évolution de la qualité des eaux :

Classes et indices de qualité		Très bonne	Bonne	Passable	Mauvaise	Très mauvaise
		100 - 80	80 - 60	60 - 40	40 - 20	20 - 0
Classes d'aptitude de l'eau	Biologie	Tous taxons présents	Taxons sensibles absents	Taxons absents nombreux	Diversité faible	Diversité très faible
	Eau potable	Acceptable	Traitement simple	Traitement classique	Traitement complexe	Inapte
	Loisirs	Optimal		Acceptable		Inapte
	Irrigation	Plantes très sensibles, tous sols	Plantes sensibles, tous sols	Plantes tolérantes, sols alcalins/neutres	Plantes très tolérantes, sols alcalins/neutres	Inapte
	Abreuvement	Tout animaux		Animaux matures		Inapte

Les cours d'eau traversant la commune ne font pas l'objet d'un suivi qualitatif régulier. Ils doivent néanmoins respecter l'objectif de qualité des eaux assignée à leur exutoire : l'Hers Mort, qui est de valeur 2B dite « passable ».

Sur la commune, les rejets identifiés se déversant dans la Seillonne sont les suivants :

- les eaux de drainage agricole
- les eaux pluviales de la zone artisanale
- les eaux pluviales de la zone pavillonnaire
- les effluents de la STEP

En 1997, une campagne de mesures sur la Seillonne a été réalisée par le cabinet ECTARE. Les mesures ayant été effectuées lors de périodes humides, il est difficile de donner une image précise de la qualité. Cependant, globalement, on peut noter que :

- la capacité d'auto-épuration de la Seillonne semble suffisante hors période d'étiage ;
- les taux de matières en suspension sont très variables et peuvent être très élevés en période pluvieuse, combinés à des nitrates ;
- En période d'étiage, les rejets des STEP peuvent représenter les principales alimentations en eau de la rivière.

De ce fait, il est important de chercher à traiter efficacement et systématiquement les eaux usées et de limiter les pollutions azotées et les matières en suspension (MES).

La commune fait partie de la zone sensible à l'eutrophisation depuis l'arrêté du 23/11/1994.

Les zones sensibles comprennent les masses d'eau significatives à l'échelle du bassin qui sont particulièrement sensibles aux pollutions et dans lesquelles les rejets d'azote et de phosphore ou de ces deux substances doivent être réduits.

5.4. Les déchets

La commune a délégué la compétence de la collecte et du ramassage des ordures ménagères et assimilés au Syndicat Intercommunal de Ramassage des Ordures Ménagères dont le siège est situé sur la commune de Quint-Fonsegrives (SIROM de Quint). Ce syndicat regroupe actuellement 18 communes. Le SIROM de Quint est lui-même rattaché au Syndicat Mixte DECOSET, en ce qui concerne le traitement des déchets collectés.

La gestion globale s'articule autour :

- D'une collecte des déchets ménagers, 2 fois par semaine,
- D'une collecte sélective en porte à porte, 1 fois par semaine.

Pour la collecte sélective, deux bacs (verre et plastiques/papier) sont mis à la disposition des habitants.

Les déchets de la commune de Drémil-Lafage transitent ainsi par la plate forme de tri de la commune de l'Union avant le traitement ultime à l'incinérateur de la commune de Bessières.

La révision du Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de la Haute Garonne a redéfini quatre zones pour le traitement des déchets ménagers.

La commune de Drémil-Lafage fait partie de la zone 1, conformément à la nomenclature du Plan.

Le taux d'évolution du gisement des ordures ménagères est estimé à 3.49 % sur cette zone 1.

Le projet de gestion globale des déchets du syndicat mixte DECOSET est très avancé. Il comprend :

- Une usine d'incinération d'ordures ménagères à Bessière d'une capacité autorisée de 155 000 T/an qui sera portée à 170 000 T/an. L'énergie est valorisée sous forme d'électricité. Le rendement est de 30 %.
- Un centre de tri multimatériaux à Bessières.
- Une plateforme de compostage à Léguevin (un autre site est à l'étude)
- 2 quais de transferts en fonctionnement (Colomiers et l'Union) ; 2 autres sites en cours d'études et de construction
- 8 déchetteries en service et 6 en projet

Ce projet se caractérise par une très forte valorisation matière et une bonne valorisation organique des déchets verts.

Le syndicat a mis en place une véritable organisation de la collecte des recyclage secs (papier, carton, plastique, journaux, magazines) en porte à porte une fois par semaine et en apport volontaire aux déchetteries de l'Union ou de Verfeil.

Les collectes des fermentescibles concernent aujourd'hui principalement les déchets verts. Ces collectes sont assurées par le biais de l'apport volontaire en déchetterie et par la collecte en porte à porte .
Les encombrants peuvent être enlevés lors de collecte à domicile ou déposés aux déchetteries de l'Union ou de Verfeil.

En 2002 **les gisements captés** sont les suivants :

ZONE1	2002
Collecte traditionnelle	111 000 tonnes
Collecte sélective	94 386 tonnes
Verre	8800 tonnes
Emballages	15 500 tonnes
Total recyclable sec tonnes	tonnes
Déchets verts porte à porte	25 348 tonnes
Encombrant porte à porte	2828 tonnes
Déchetteries	41 910 tonnes

Total gisement capté et non capté	Valorisation matière	Valorisation organique	Valorisation Travaux publics	Incinération	CET
205 886 T	25 302 T 12.5 %	34130 T 16.5 %	1628 T 1 %	114 346 T 55.5 %	29980 T 14.5 %

L'objectif du **recyclage matière** des déchets d'emballages ménagers et les journaux-magazines est le suivant sur la zone 1 :

Emballages	Verre	Papier carton	Plastique	Acier	Aluminium	Journaux magazines	Total valorisable sec
En 2007	60 %	25 %	15 %	50 %	15 %	30 %	36 %
En 2012	70 %	35 %	15 %	60 %	25 %	40 %	45 %

L'ensemble des habitants devra être desservi par une collecte sélective au plus tard en 2005.

Les débouchés des recyclages secs sont :

- En matière d'emballages, la société Eco-emballage, qui apporte un soutien financier à la collectivité et assure la valorisation de tous les produits triés ;
- Le marché local de la récupération (Verrerie Ouvrière d'Albi, papeteries Matussière et Forest, Sud -fer, Midi-Pyrénées recyclage....)

La **valorisation organique** concerne les déchets verts et les fermentescibles des ordures ménagères.

En 2007, les collectivités devront offrir à la population une collecte sélective spécifique pour les déchets verts soit par apport volontaire en déchetterie soit par une collecte en porte à porte .

En 2007 , 50% de la population devront ainsi être desservis par une collecte porte à porte de fermentescibles ou devront être équipés de composteur individuel ; ce taux de population s'élèvera à 90% en 2012.

Une campagne de mise à disposition de composteur à usage individuel, d'une capacité de 320 litres, avec une participation par foyer de 15 euros, a été lancée avec succès en 2002.

Un ancien site de stockage des déchets ménagers de 2,5 hectares est situé en bordure des hameaux de l'Auriol et Montauriol. Il est fermé depuis 1992. 400 tonnes de déchets étaient amenés chaque jour pendant de nombreuses années. Ils étaient broyés et enfouis sur place. Un mètre d'argile compacté recouvre maintenant le site. Les eaux de lessivage sont récupérées et évacuées régulièrement. Selon la pluviométrie, il est collecté entre 3 500 et 5 000 m³/an. 3 800 m³ l'ont été en 2002. Les gaz de fermentation traités avec une torchère en début de réhabilitation sont aujourd'hui canalisés et évacués à travers un évent.

Le gestionnaire d'origine, le Syndicat des Syndicats de Traitement des Ordures Ménagères (SSTOM de Drémil-Lafage), est chargé de la réhabilitation et du suivi régulier du site.

La convention de réhabilitation, d'une durée de trente ans, prévoit la restitution du site à la commune de Drémil-Lafage, après plantation.

5.5. Les rejets et la qualité de l'air

La qualité de l'air dépend en grande partie des conditions météorologiques (température, vent, précipitation) qui peuvent favoriser la dispersion des polluants ou les concentrer sur une zone particulière. L'agglomération toulousaine présente une position climatique plutôt bien située face à des critères climatiques de pollution. Le régime des vents soutenus, le faible nombre de situations à inversion de température ou à brouillard, sont autant de facteurs limitants. En revanche, les fortes températures estivales sont des facteurs aggravants.

L'ORAMIP est le réseau régional de mesures de surveillance et d'information sur la qualité de l'air en Midi-Pyrénées. Au 31 octobre 2002, sur Toulouse et son agglomération, l'ORAMIP gère 16 stations de mesures fixes soit 31 analyseurs. Il n'y a pas de station de mesure fixe sur la commune de Drémil-Lafage. C'est la qualité de l'air à l'échelle de l'agglomération Toulousaine qui est analysée.

Créé en 1995, l'indice A.T.M.O. permet de qualifier la situation complexe de la qualité de l'air d'une agglomération en prenant en considération les teneurs en ozone, dioxyde de soufre, dioxyde d'azote et particules en suspension. Ces quatre polluants sont typiques des phénomènes de pollution. L'indice est compris entre 1 (très bonne qualité de l'air) et 10 (très mauvaise qualité de l'air).

- Pour l'année 2001, sur l'agglomération toulousaine, l'indice ATMO a évolué entre 2 (très bonne qualité de l'air) et 8 (mauvaise qualité de l'air), Il s'est stabilisé globalement autour d'une qualité de l'air satisfaisante : « très bonne » à « moyenne » sur près de 330 jours.
- Pour l'année 2002, l'indice ATMO a évolué entre 1 et 7, Il s'est stabilisé globalement autour d'une qualité de l'air satisfaisante : « très bonne, indice 1 » à « moyenne, indice 4 » sur près de 288 jours
- Pour l'année 2003, cet indice ATMO a évolué entre 2 et 8 ; il s'est stabilisé globalement autour d'une qualité de l'air satisfaisante "très bonne" à "moyenne" sur près de 302 jours.

La qualité de l'air a tendance à se dégrader durant la période estivale avec des pics d'ozone.

Sur l'agglomération, la principale cause de pollution est le trafic automobile. Les transports sont les principaux responsables des émissions d'oxydes d'azote, précurseurs principaux de l'ozone et de dioxyde de carbone qui contribuent à l'effet de serre. La quantité de polluants émis par un véhicule automobile est fonction de plusieurs paramètres. D'une manière générale, les faibles vitesses, avec un moteur froid, les changements de rythme, correspondant à un trafic congestionné en ville, en heure de pointe et les vitesses élevées de type autoroutier participent à l'augmentation des émissions polluantes.

Il est à noter que l'incinérateur de Bessières, où sont traités les déchets de la commune, présente des rejets dans l'atmosphère de NOx (oxydes d'azote) de l'ordre de 385 mg/m³ alors qu'il devrait plafonner à 200mg/m³ d'ici la fin 2005.

5.6. Le bruit

Le bruit constitue la nuisance la plus souvent mentionnée dans les enquêtes portant sur l'évaluation de la qualité de vie. Les transports sont la première source de bruit incommode.

En ce qui concerne **les transports terrestres**, la politique conduite pour limiter ces effets s'articule notamment autour du classement des voies bruyantes et la définition des secteurs où l'isolation des locaux doit être renforcée.

Toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules /jour sont classées en fonction de leurs caractéristiques acoustiques et du trafic.

Les tronçons d'infrastructures homogènes du point de vue de leur émission sonore sont classées en 5 catégories en fonction du niveau sonore calculé ou mesuré à leurs abords, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Des secteurs dits « affectés par le bruit » sont ainsi déterminés de part et d'autre des infrastructures classées : leur profondeur varie de 10 à 300 mètres selon la catégorie sonore. Ces secteurs sont destinés à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire en raison d'un niveau sonore moyen de jour supérieur à 60 dB(A).

La commune est concernée par le classement de la RN126 :

Nom des voies	Tronçon	Catégorie	Largeur affectée par le bruit
RN 126	Limite communale avec la commune de Flourens au RD1	4	30
RN 126	De l'entrée de l'agglomération à la sortie de l'agglomération = dans la traversée du centre du village	4	30

En ce qui concerne **le transport aérien**, l'aérodrome civil de Toulouse – Matabiau, à fonction d'aéro-club, est situé au Sud de la commune de Balma. Il bénéficie d'un Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral du 24/09/1990.

Rappelons qu'un PEB est un outil préventif destiné à maîtriser l'urbanisme autour des aéroports. Il a pour objectif d'éviter d'exposer de nouvelles populations aux nuisances sonores. Le plan fixe pour les 10/15 ans les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances sonores émises par les aéronefs. Les zones de bruit des aérodromes sont classées en zones de bruit fort, dites A et B, et en zone de bruit modéré dite C.

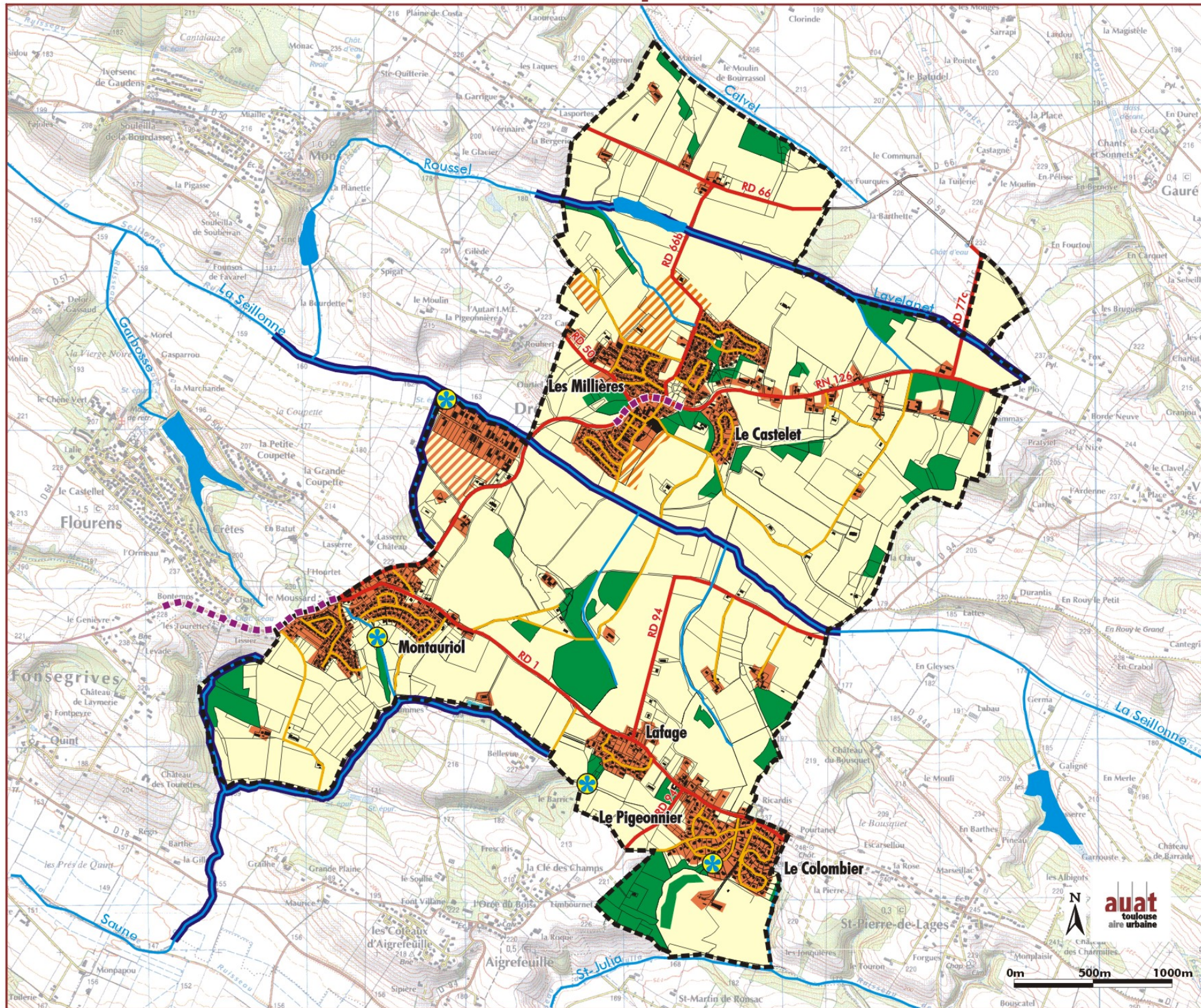
La commune de Drémil-Lafage située en dehors de ces courbes subit tout de même les nuisances sonores de cet aérodrome. En fonction des conditions météorologiques et notamment de la direction des vents, les habitants de la commune sont susceptibles de connaître quelques gênes sonores liées au trafic aérien. En effet, l'aérodrome de Toulouse – Matabiau, après avoir atteint près de 82000 mouvements en 1999-2000, soit une augmentation de +13.5% entre 1995 et 2000, a connu une baisse du trafic en 2001 mais conserve néanmoins près de 67900 mouvements cette année-là. La part de trafic nocturne est négligeable, vu la vocation de l'aérodrome.

Ce PEB en vigueur se base sur l'indice psophique. Cet indice représente le cumul énergétique des bruits maximum sur une journée moyenne, chaque mouvement de nuit étant compté 10 fois.

Or le décret du 26 avril 2002 a fixé de nouvelles normes pour l'élaboration des PEB sur la base d'un nouvel indice de bruit dit Lden. Il prend en compte les niveaux de gêne ressentis par les riverains selon les périodes de la journée : jour, soirée, nuit. La révision du PEB devra en tenir compte.

Utilisation des ressources et rejets dans le milieu

Etat initial de l'environnement P.L.U. Drémil Lafage



- Espace urbanisé
- Patrimoine arboré (EBC)
- Espace agricole
- Zone d'urbanisation future
- Exutoire des eaux pluviales
- Station d'épuration
- Voies routières inscrites au classement des "voies bruyantes" et secteurs affectés par le bruit

► Eléments de repère de référence :

- Autoroute
- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Mairie
- Limites communales

6 - Risques naturels et technologiques

6.1. Risques technologiques

Des activités industrielles mais également des activités agricoles et divers services peuvent être à l'origine de pollutions, nuisances ou risques pour l'environnement. Les principaux risques sont, selon la nature des produits et de l'activité, l'explosion, l'incendie et la dissémination de produits toxiques pour l'environnement.

La législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est la base juridique de la politique de l'environnement industriel en France. Les DRIRE⁹ sont investies d'un rôle moteur dans la prévention des risques technologiques.

Les activités industrielles qui relèvent de cette législation sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet soit à un régime de déclaration, soit à un régime d'autorisation.

L'autorisation concerne les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses.

La commune de Drémil-Lafage accueille aujourd'hui deux établissements industriels répertoriés en tant qu'installations classées pour l'environnement¹⁰ soumises à autorisation : la Toulousaine de Céréales et Protière Automobiles, et un soumis à déclaration : DAGUZAN.

Nom de l'exploitant	Adresse	Nature de l'activité	Date de l'arrêté préfectoral d'autorisation	Filière
Etablissements soumis à autorisation				
TOULOUSAINE de CEREALES	Avenue de Mouyssaguese	Dépôt de produits agro-pharmaceutiques	11 mars 1998	
PROTIERE AUTOMOBILE	Avenue de Mouyssaguese	Dépôt de véhicules hors d'usage	23 décembre 2003	Déchets (Stockage de métaux)
Etablissement soumis à déclaration				
DAGUZAN	Avenue de Mouyssaguese	Stockage de GPL	8 décembre 1997	Dépôt de carburant

Ces établissements sont localisés dans la zone d'activité.

En raison du caractère potentiellement dangereux des produits manipulés, ces installations bénéficient d'un itinéraire privilégié de desserte, le plus court possible, empruntant des axes routiers. Ces itinéraires se raccordent à la RN126 et au périphérique Est, inscrits dans le plan de circulation pour le transport de matières dangereuses.

Il convient de maintenir, autour de ces axes, des marges suffisantes d'éloignement des constructions, afin de minimiser les risques et les conséquences d'explosion, d'incendie et de dispersion de gaz toxiques dans l'atmosphère.

Il existe également des risques et nuisances potentiels liés à l'activité agricole, avec l'épandage de produits phytosanitaires à certaines périodes de l'année et l'émission de poussières au moment des récoltes.

⁹ DRIRE : Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement

¹⁰ I.C.P.E. : loi du 19.07.1976

6.2. Risques sanitaires

► RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Drémil-Lafage fait partie des communes recensées par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2003 délimitant les zones à risque d'exposition au plomb, arrêté pris en application du code de la santé publique et des décrets du 9 juin 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. Cet arrêté impose qu'un état des risques d'accessibilité au plomb (dressé par un contrôleur technique agréé) soit annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble construit avant le 1^{er} janvier 1948. Les renseignements d'urbanisme ou certificats d'urbanisme devraient mentionner cette obligation.

Il est à noter que le réseau d'alimentation en eau potable de la Montagne Noire fait l'objet actuellement d'un recensement des tuyaux en plomb toujours en place, notamment à l'endroit des anciennes fermes. Cette étude étant en cours, aucun résultat n'est aujourd'hui disponible sur la commune de Drémil-Lafage.

► SURVEILLANCE ET LUTTE CONTRE LES TERMITES

Un arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 a institué sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites (cf. annexe).

Les risques et nuisances induits par les termites sont susceptibles de présenter un impact sur les constructions. C'est pourquoi un état parasitaire de moins de trois mois doit être annexé à l'acte de vente du bien immobilier. Toute présence de termites devra alors être signalée en mairie.

► PRESENCE D'AMIANTE DANS LES BATIMENTS

De même, le décret n°96-67 du 7 février 1996, modifié par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002, prévoit certaines dispositions pour la protection de la population contre les risques liés à l'amiante.

6.3. Risques d'inondation

La commune est principalement concernée par le risque d'inondation, inhérent aux débordements potentiels de la Seillonne. Le secteur de la zone d'activité est le plus significativement concerné.

Il s'agit en général d'ondes de crue rapide avec une amorce de décrue également rapide. Cependant, sur la commune, les eaux peuvent stagner un peu plus longtemps.

Dans l'objectif de restituer la mémoire des débordements des cours d'eau et de favoriser la connaissance du risque d'inondation en Midi-Pyrénées, l'État et le Conseil Régional ont programmé la réalisation de la cartographie informative des zones inondables de la région.

Cette cartographie informative des zones inondables (CIZI), réalisée par la DIREN, a donc permis de retracer sur la commune, la limite des plus hautes eaux connues (PHEC) au 1/25000^{ème}. Cette cartographie s'appuie sur la connaissance historique et sur la géomorphologie fluviale.

La vallée de la Seillonne fait partie des 7 000 kilomètres de vallées inondables de Midi-Pyrénées qui, ayant été historiquement couvertes par les eaux, sont susceptibles de l'être à nouveau.

Une étude géomorphologique de la Seillonne a également été menée en 1997 par le bureau d'études ECTARE.

En ce qui concerne les autres petits cours d'eau, aucun risque d'inondation, même local, n'a été recensé. Cependant, en application du principe de précaution, il y a lieu de ne pas urbaniser des terrains dont la cote est inférieure à 1 mètre de la cote de la berge du ruisseau.

Les eaux de ruissellement constituant les principales causes des débordements de la Seillonne, il convient donc de maîtriser l'accroissement des surfaces imperméabilisées dans son bassin versant et de ralentir le transit de ces eaux de ruissellement.

6.4. Les risques de mouvement de terrains

Quelques mouvements de terrain ont été signalés sur la commune, liés principalement aux phénomènes successifs de sécheresse et de réhydratation des sols (quelques risques de descente de terre, très ponctuels, à signaler au lieu-dit Le Pigeonnier et une zone non aedificandi au Pastelier). Dans le Lauragais, les phénomènes d'érosion sont fréquents. Ils se manifestent chaque année, à la faveur des pluies printanières ou des orages d'été. Les ruissellements occasionnent aussi des problèmes de coulées de boue.

Un PPR mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, en cours de finalisation, ***devra s'appliquer sur la commune***. Les prescriptions et recommandations décrites dans le règlement sont pour l'essentiel des dispositions constructives et visent surtout les constructions neuves. Certaines s'appliquent néanmoins aussi aux constructions existantes, avec pour principal objectif de ne pas aggraver la vulnérabilité actuelle de ces maisons vis à vis du phénomène de retrait-gonflement. Ce PPR doit être approuvé prochainement.

7 - Paysage et patrimoine

7.1. Le paysage

Le territoire communal est constitué d'une succession de coteaux au relief mouvementé, entaillés de petites vallées. Ce vaste domaine, agricole, est ponctué de grosses fermes et de châteaux, typiques de l'architecture lauragaise et associés à de grands parcs boisés d'où émergent des arbres aux essences remarquables comme les pins parasols, les cèdres ou encore un séquoia planté sous Napoléon (Lecrenier). Ces types d'essences permettent de dissocier les parcs des bois et de constituer avec le bâti associé de véritables éléments de repères paysagers : Banières, Crouzet, Sirvin, Barton, Restes.

"Porte d'entrée" du Lauragais, la commune présente un territoire agricole très ouvert, principalement orienté vers la production céréalière. Les parcelles sont de grande taille, bordées ponctuellement de quelques haies résiduelles. De nombreux massifs boisés, de surface très variable, émaillent heureusement le territoire et lui confèrent un caractère naturel encore très marqué.

La Seillonne traverse le territoire de la commune en son centre ; sa vallée, assez large, présente de longues perspectives visuelles, juste interrompues par les quelques boisements présents.

Trois principales zones urbanisées se distinguent : le centre du village, Drémil, et deux hameaux : Montauriol et Lafage. Ces zones d'habitat se regroupent généralement autour des voies principales (RN 126, RD 1), se positionnant sur le plateau ou sur le haut de la pente et profitant ainsi des magnifiques et longs point de vue.

Les édifices patrimoniaux intéressants, comme les églises de Drémil et de Montauriol ou les différents châteaux, servent de repères visuels, participant à l'identification de chaque lieu. Hormis les deux églises, le bâti remarquable témoigne essentiellement de l'activité agricole et de la propriété terrienne présentes sur la commune.

7.2. le patrimoine bâti

La commune de Drémil-Lafage est surtout constituée d'un habitat récent. Il s'y trouve néanmoins plusieurs édifices, de grande qualité, typiques du patrimoine architectural du Lauragais depuis quatre siècles.

Des maisons de maîtres témoignent des grands domaines émaillant encore le territoire : le château de Restes, sur la RN 126, le château de Lafage, le château de Montauriol, le château de Panayrac et son pigeonnier, le château de la Terrasse, au Sud de Montauriol. Vient s'y adjoindre la maison de maître Le Castelet, dans le centre du village.

Il est à noter que le jardin d'agrément accompagnant le château de Restes, datant du 18 et 19^{ème} siècle, présente un caractère remarquable et a fait l'objet, à ce titre, d'une procédure de pré-inventaire par les services du Ministère de la Culture en 1992.

La commune s'enorgueillit également de deux églises de belle qualité : l'église de Montauriol et surtout l'église Saint Pierre, au centre du village, datant du 12^{ème} siècle.

Le presbytère est également à signaler, ainsi que de nombreuses fermes "lauragaises" disséminées sur les espaces agricoles communaux.

Témoins importants de l'histoire locale, des éléments de petit patrimoine sont à découvrir : un bel escalier en pierre menant à un portail à piliers, une façade de maison particulière ornée de deux petites statues en pierre chemin de Périllou, une croix sur pilier à une intersection de routes, une meule à pastel restaurée et exposée dans un jardin particulier à l'entrée du Castelet, un abreuvoir près de la RN 126.

Aucune protection n'a été instaurée autour de ces différents éléments de patrimoine. Il est cependant à signaler que le territoire de la commune est légèrement écorné au Sud-Ouest par le périmètre de protection de la Maison des Tourettes située sur la commune voisine de Quint-Fonsegrives et inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques le 26 juin 1978.

7.3. Le patrimoine archéologique

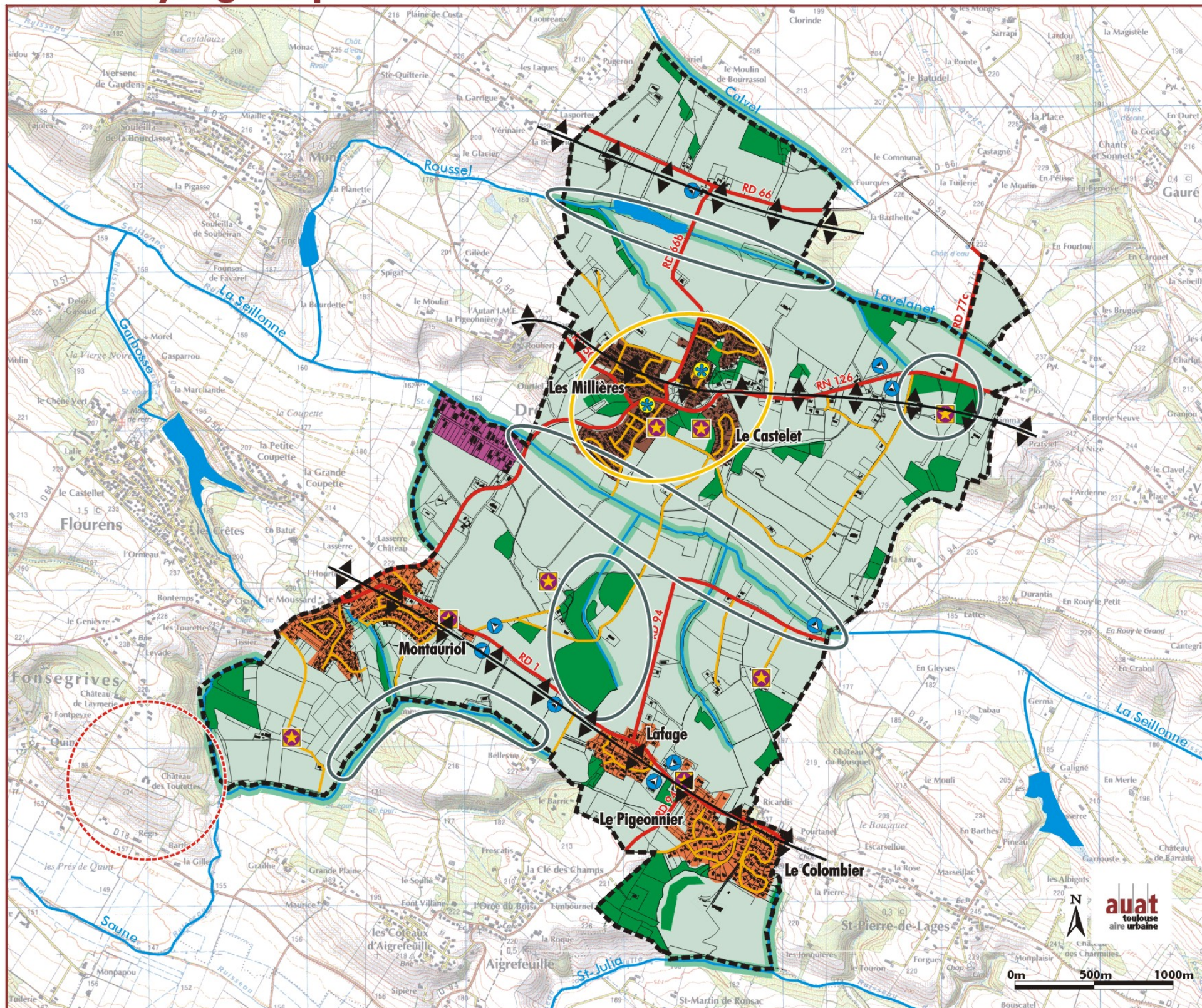
Aucun site ou vestige archéologique n'a été recensé à ce jour sur le territoire de la commune.

Néanmoins, dans le cas de découvertes archéologiques fortuites, les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001 ainsi que le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 seront appliqués.

En conclusion

Composantes environnementales	Caractéristiques majeures de la commune
Sol et sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> • Deux entités géologiques distinctes : les alluvions des cours d'eau secondaires et les coteaux molassiques • Des sols relativement imperméables, sujets au ruissellement
Eau	<ul style="list-style-type: none"> • Quatre ruisseaux principaux : Seillonne, Lavelanet, Rivalès, St Julia • 3 bassins versants • Traitement des eaux usées dans trois stations d'épuration et une lagune • AEP issus du lac des Cammazes et de la Garonne • Bonne qualité de l'eau potable distribuée
Milieux naturels	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun outil de gestion ou de protection (ZNIEFF, ZICO, Inventaire de la Directive Habitats, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie, réserve naturelle) mis en place sur la commune • Des milieux naturels et agricoles servant d'habitat à une faune relativement riche et diverse • Des ripisylves détériorées
Milieux agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Une vocation agricole bien présente • SAU communale totale de 816 ha soit 65 % du territoire
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Collecte assurée par le SIROM de Quint adhérent à DECOSET • Incinération au CET de Bessières
Air	<ul style="list-style-type: none"> • Qualité globalement bonne, fortement dépendante des transports
Bruit	<ul style="list-style-type: none"> • Une ambiance sonore assez calme, excepté le long de la RN126
Risques naturels et technologiques	<ul style="list-style-type: none"> • Des risques d'inondation liées à la Seillonne, en marge de la ZA • Risque technologique : une ICPE soumise à autorisation • Risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, sur l'ensemble de la commune

Paysage et patrimoine



Etat initial de l'environnement P.L.U. Drémil Lafage

► Les unités paysagères

- Le centre du village
- La zone d'activités
- Les hameaux
- Les coteaux agricoles
- Les cours d'eau et leurs abords

► Eléments, espaces et paysages identitaires

- Ensemble urbain de qualité
- Patrimoine bâti remarquable
- Paysage d'intérêt
- Patrimoine arboré
- Points de vue
- Lignes de crête

► Mesures valorisant et protégeant le patrimoine

- Périmètre de protection et de mise en valeur
- Aménagements d'espaces publics

► Eléments de repère de référence :

- Autoroute
- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Mairie
- Limites communales

2 - Incidences du PADD sur l'environnement et mesures pour sa préservation et sa mise en valeur

1 - Incidences et mesures de préservation sur les ressources naturelles : topographie, sols, sous-sol, climat

Les composantes du milieu physique ne présentent pas de sensibilité particulière vis à vis des options d'aménagement retenues dans le PADD.

Les différentes opérations d'urbanisation ont le souci de s'adapter à la topographie originelle du site.

Sur les secteurs en pente, des modifications légères du terrain naturel pourront intervenir au niveau des terrassements, entraînant la formation éventuelle de déblais. Mais ces déblais seront, de façon optimale, utilisés sur place. Les terres végétales décapées et déblayées pourront être utilisées pour des modelés paysagers.

2 - Incidences et mesures sur les écoulements des eaux souterraines

La réalisation des projets d'urbanisation entraînera une augmentation de l'imperméabilisation des sols du territoire communal pouvant modifier les conditions de ré-alimentation de la nappe.

Mais ces projets d'urbanisation sont prévus sur les coteaux où la nappe est captive sous une couverture « imperméable » de marnes et molasses. Les échanges entre l'impluvium de surface et la nappe sont donc actuellement faibles. Ils devraient donc être peu modifiés par l'imperméabilisation projetée.

3 - Incidences et mesures sur les écoulements des eaux superficielles

Les sols des coteaux, où sont localisés les zones urbaines, sont relativement imperméables et présentent des pentes significatives ; ils sont donc sujets au ruissellement. Or l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par l'implantation de voiries et d'habitations, donnera lieu à une augmentation des débits ruisselés.

A l'heure actuelle, sur les terrains non urbanisés, une grande partie de la pluie s'infiltre directement et ne s'écoule vers le réseau hydrographique qu'avec un décalage. La durée de ce décalage est fonction de la couverture du sol, de la pente du terrain et du degré hygrométrique du sol. L'urbanisation provoque une modification de ces écoulements pouvant engendrer une érosion des sols, des coulées boueuses, des

inondations, des crues...La maîtrise des eaux de ruissellement est donc indispensable et correspond à deux grands principes :

- Diminuer la production des eaux de ruissellement ;
- Ralentir le transit des eaux de ruissellement.

Les secteurs concernés par une augmentation substantielle de l'imperméabilisation sont principalement situés autour du centre de la commune et au niveau de la zone d'activités (Drémil) et autour des quartiers excentrés de Lafage et Montauriol.

Les opérations d'aménagement pourront prévoir les dispositifs nécessaires pour réguler le débit de rejet des eaux pluviales vers le réseau, à un débit correspondant à 20 % d'imperméabilisation sur la parcelle aménagée. Cela se traduit par des préconisations de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, seul l'excès de ruissellement étant rejeté dans le réseau public. Une rétention complémentaire sera envisagée pour les voiries et parkings sur l'ensemble de l'aménagement si les réseaux aval sont insuffisants ou si le rejet se fait dans le milieu naturel.

Des bassins d'orage pourront être mis en place sur les sites d'aménagement. L'eau sera ensuite évacuée lentement selon un débit de fuite en cohérence avec le dimensionnement des réseaux existants.

Les excédents d'eau seront donc stockés avant d'être restitués dans le milieu pour éviter un effet choc sur le milieu récepteur (modification physico-chimique des eaux), limiter les risques d'inondation sur les secteurs en aval et les risques d'érosion des berges.

4 - Incidences et mesures sur le milieu naturel

Le milieu naturel de la commune est particulièrement varié.

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification de l'écosystème. C'est la raison pour laquelle l'urbanisation ne doit pas concerner des sites à biotopes rares et protégés et doit être dûment justifiée par un besoin en terme d'accueil de population.

L'urbanisation de Drémil-Lafage satisfait à ces critères. Elle privilégie les extensions limitées en continuité du tissu urbain existant.

L'urbanisation prévue au Nord et au Sud du cœur du village (Drémil) prend place sur des parcelles agricoles, très proches de l'urbanisation existante et sans sensibilité particulière. L'impact sur le milieu naturel sera donc relativement réduit. Une attention particulière sera néanmoins portée aux abords du ruisseau de Lavelanet au Nord et de la rivière La Seillonne au Sud. Un espace tampon sera préservé, permettant à la fois de conserver un libre accès aux berges et de maintenir l'effet "corridor écologique" porté par les cours d'eau et leur ripisylve.

L'extension de la zone d'activités, au Sud-Ouest de Drémil, prend place également sur des parcelles agricoles, en continuité du tissu urbain déjà constitué et sans grande sensibilité. L'impact sur le milieu naturel sera donc peu important. Le projet intégrera un aménagement paysager de qualité protégeant le secteur d'habitat diffus situé à l'Est par un écran végétal.

Au niveau des quartiers de Lafage et Montauriol, l'urbanisation sera extrêmement limitée et participera plus à un confortement et une valorisation du tissu urbain déjà constitué. De ce fait, le milieu naturel ne sera pas affecté.

De plus, dans l'objectif de valoriser le cadre de vie et de protéger l'espace naturel et agricole, le projet communal affiche une volonté de valoriser les berges de la Seillonne et préserver l'activité agricole.

La coulée verte identifiée dans le SCOT est préservée, en interdisant toute nouvelle construction d'habitat ; le changement d'affectation des bâtiments vers du tourisme vert (hors campings et terrains de loisirs bruyants) sera néanmoins autorisé.

Une des berges de la Seillonne sera aménagée et mise en valeur. L'amélioration de leur accessibilité et leur entretien sont des priorités. Des aménagements seront effectués en vue de restaurer la ripisylve du cours d'eau. Le rôle d'espace refuge et l'effet corridor de la ripisylve seront améliorés, ce qui permettra au milieu

de jouer pleinement son rôle de continuité écologique. Un sentier le long du cours d'eau sera réalisé, au-delà des arbres existants, de manière à créer un espace de loisirs linéaire et de relier différents points de la commune.

Cette orientation témoigne d'une volonté de fixer une coulée verte le long de ce ruisseau et de prendre en compte la valeur écologique de l'interface terre/eau des cours d'eau en tant que support de biodiversité et comme élément structurant du paysage. Un espace vert est également prévu autour du ruisseau du Roussel. Une diversité des espèces végétales est préconisée, afin de limiter en particulier les éventuels problèmes sanitaires.

Les boisements disséminés sur le territoire agricole seront conservés et confortés, et protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés.

Les constructions futures seront proscrites dans les bois et seront implantées à 20 mètres minimum de leur lisière. Cette mesure permettra d'éviter tout problème ultérieur de type : risques d'incendie, impacts sonores et paysagers des exploitations, ombres portées par des peuplements, chutes de feuilles et présences de chenilles défoliatrices.

Les grandes zones ND et NC du POS actuellement en vigueur seront reconduites en zone N et A dans le PLU. De plus, l'objectif de transformer les zones NB et U du POS en zones N conforte cette politique de protection des espaces agricoles et naturels de la commune.

5 - Incidences et mesures sur le milieu agricole

L'activité agricole, encore bien présente sur le territoire, sera confortée.

La volonté de conserver de vastes zones agricoles, bien séparées de l'urbanisation, est confirmée. Cette mesure est un élément fondamental pour la pérennité de cette activité. Les bâtiments d'exploitation resteront donc isolés, évitant d'une part les conflits d'usage avec les citadins et d'autre part l'hypothèque de développement de certaines activités (élevage, ...). La caractérisation des exploitations en place et l'identification du foncier de bonne qualité agronomique constituera un préalable à l'identification et la conservation des espaces agricoles jugés pérennes. Quatre grands espaces sont d'ores et déjà identifiés : vallée de la Seillonne, Barton – Canton, Loubières et Lafage.

Le zonage spécifique « agricole » permettra de limiter la spéculation foncière sur ces terrains et pourra inciter les agriculteurs à investir sur leur exploitation.

De plus, la redéfinition des zones NB contribuera à limiter, voire stopper, le mitage dans les zones agricoles.

Les constructions existantes, à usage d'habitation, présentes dans la zone agricole seront délimitées en zone N afin de permettre d'éventuelles extensions, mais sans compromettre l'activité agricole de la zone.

Néanmoins, compte tenu de la présence d'un habitat diffus important, l'implantation éventuelle d'élevages d'animaux devra être strictement contrôlée.

Sur les secteurs où une urbanisation est prévue de se développer sur des terrains actuellement cultivés, des négociations seront menées afin de déterminer les indemnités à prévoir pour les exploitants en place.

La création de nouvelles zones d'urbanisation, en continuité directe du village, entraîne une réduction globale de la surface agricole estimée à 5%.

6 - Incidences et mesures sur la qualité des eaux

La qualité des eaux de la commune est globalement bonne.

La qualité de la ressource en eau peut néanmoins être perturbée, notamment par les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales.

L'imperméabilisation des sols, engendrée par l'urbanisation, provoque un changement dans la nature des polluants entraînés par **les eaux de pluie**. Au cours de leur parcours vers leur exutoire, les eaux vont se charger de différents dépôts polluants, notamment sous forme particulaire. Ces particules sont issues de

l'érosion des sols et des matériaux, des rejets des activités (métaux, solvant, polluants organiques), de la circulation automobile (hydrocarbures).

Ces particules vont générer des matières en suspension qui augmentent la turbidité de l'eau. La décomposition des matières organiques est elle aussi source de pollution. 75 % à 85 % de la pollution contenue dans les eaux pluviales sont imputables au ruissellement, le reste étant contenu dans la pluie météoritique.

L'ensemble des projets d'urbanisation doit donc prévoir la réalisation de bassins de rétention qui joueront non seulement un rôle de rétention comme décrit ci-dessus, mais aussi un rôle de décanteur des polluants. L'abattement de la pollution par simple décantation de quelques heures est supérieur à 82 %. En effet, la pollution est à plus de 90 % sous forme solide.

L'extension de l'urbanisation engendre également une augmentation du volume **d'eaux usées**. Toutes les nouvelles eaux usées issues des différents secteurs d'urbanisation seront collectées puis acheminées vers la station d'épuration principale de la commune, située sur la zone artisanale. Une extension de la lagune de Lafage est d'ores et déjà envisagée pour répondre aux besoins. Les entreprises de la ZAC devront rejeter dans le réseau des effluents conformes à la réglementation en vigueur. Au besoin, des stations d'épuration spécifiques devront être réalisées.

Pour les zones d'urbanisation nouvelle (zones AU notamment), on cherchera à privilégier une desserte par le réseau d'assainissement collectif. Il en sera de même pour tout établissement rejetant des quantités d'eaux usées importantes.

Une distance minimale de 100 mètres sera retenue entre les stations d'épurations et les habitations, afin de préserver les habitants contre les odeurs et les bruits. On veillera également à ne pas implanter d'habitations à proximité immédiate des stations de relevage.

Des opérations pilotes de réhabilitation des installations d'assainissement autonome défectueuses seront réalisés de manière à limiter les rejets diffus polluants.

Un schéma communal d'assainissement individuel doit être applicable sur la commune à partir de 2005. Il identifie les fossés mères ne devant pas être modifiés sans autorisation. En particulier, le fossé, formant la limite de la commune avec Vallesvilles et intégré dans la coulée verte, est préservé.

Etant donné les mesures prises sur les eaux de ruissellement et les eaux usées, la nappe phréatique ne devrait pas subir d'altération significative de sa qualité.

Pendant les périodes de chantier, toutes les mesures de protection seront prises pour empêcher la pollution accidentelle des eaux superficielles et souterraines par rejet d'hydrocarbures ou de particules fines.

7 - Incidences et mesures sur les déchets

L'accueil de population entraîne une augmentation des déchets produits.

En 2002, sur la zone 1 de DECOSET, chaque habitant a produit 560 kg de déchets.

L'évolution du gisement des déchets ménagers et assimilés est estimée à 3.49 % sur l'ensemble de cette zone.

A l'horizon 2012, les prévisions des flux de déchets sur la zone 1 sont les suivantes :

	2002	2012
Total gisement capté	205 886 T	331 722 T
Valorisation matière	25 302 T 12.5 %	46 888 14 %
Valorisation organique	34130 T 16.5 %	58 233 17.5 %
Valorisation Travaux publics	1628 T 1 %	3936 1.5 %
incinération	114 346 T 55.5 %	153 025 46 %
CET	29980 T 14.5 %	69 639 T 21%

Le projet de DECOSET tient compte de cette évolution. Il s'oriente vers une plus forte valorisation matière et organique des déchets verts, une valorisation de 100 % des emballages, un recyclage supérieur à 25 % en poids des emballages. Sa politique de collectes sélectives s'inscrit dans l'objectif national.

La collecte des déchets ménagers et assimilés, en vigueur sur la commune de Drémil-Lafage, sera étendue aux nouvelles zones d'urbanisation, avec création de nouvelles trajectoires de collecte et de nouveaux points d'arrêt, s'adaptant aux phasages des opérations. Les nouveaux points de collecte (bacs, containers de collecte d'apport volontaire) devront faire l'objet d'une attention particulière du point de vue de l'intégration paysagère, de la sécurité et d'un ramassage facilité.

8 - Incidences et mesures sur le bruit

La commune est particulièrement soumise au bruit des transports terrestres, et secondairement au bruit des transports aériens de l'aérodrome Toulouse-Lasbordes.

Afin de limiter les effets du bruit, on peut réduire son émission, sa propagation et l'exposition des personnes.

En ce qui concerne le bruit lié au **trafic routier**, la réduction du bruit à sa source sera permise par la réduction des déplacements en voitures.

L'amélioration de la desserte en transport en commun (ligne 35) en lien avec le métro (terminus de Gramont) et le réseau de transports en commun urbains (ligne 16 – terminus de la Cité de l'Hers), ainsi que la création d'un transport à la demande en heures creuses (mis en place en 2004) vont contribuer à limiter les déplacements sur de longues distances, en offrant une alternative à la voiture pour les déplacements vers Toulouse.

La création de nouveaux quartiers en continuité directe avec le tissu existant et d'un réseau communal de liaisons douces piétons / cycles sécurisées va également contribuer à limiter les déplacements automobiles sur de courtes distances.

Pendant les périodes de chantier, la circulation des engins de travaux occasionnera par ailleurs une gêne sonore importante pour les riverains.

La réduction de la perception du bruit issu du trafic routier sera permise par la mise en place de mesures acoustiques pour les nouvelles constructions, notamment celles situées à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.

En ce qui concerne le bruit du **trafic aérien**, seule une réduction du nombre de personnes exposées est possible, difficile cependant à estimer puisque la nuisance perçue est essentiellement fonction de la direction des vents.

Relativement aux autres bruits potentiels, la nature des commerces et autres activités devra être compatible avec la proximité d'habitat, en terme de niveau sonore émis.

9 - Incidences et mesures sur la qualité de l'air

La qualité de l'air est globalement bonne, mais fortement dépendante du trafic automobile.

Tous les aménagements décrits dans le chapitre précédent, qui contribuent à limiter le bruit en limitant les déplacements en voiture individuelle, contribuent aussi à améliorer **la qualité de l'air**. Selon l'ADEME, les transports en commun émettent 60 % de moins de gaz carbonique, 13 fois moins de monoxyde de carbone et 5 fois moins d'hydrocarbures imbrûlés que la voiture particulière.

De plus, la qualité de l'air sera améliorée en fluidisant le trafic automobile. En effet, ce sont les déplacements sur des courtes distances ou lors de congestion importante du trafic qui présentent la pollution atmosphérique unitaire (au kilomètre) la plus élevée.

La réorganisation de la circulation interne et une hiérarchie claire du maillage des voies permettront d'améliorer la desserte des quartiers et de limiter la pollution émise.

Le Plan de Déplacements Urbain sur l'agglomération toulousaine permettra aussi d'améliorer la qualité de l'air altérée par le trafic automobile. De plus, le Plan de protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération toulousaine, actuellement en cours d'élaboration, doit proposer des mesures visant à maintenir les concentrations de polluants en dessous des valeurs limites et définir la procédure d'alerte en cas de dépassement des seuils.

Dans un autre domaine, la diversification des plantations réalisées pourra permettre de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens (cyrès, thuya, ...).

Les périodes des travaux sur la commune risquent de provoquer une pollution locale de l'air, liée à l'émission des moteurs des engins et du matériel, et des poussières des chantiers. Le revêtement provisoire des pistes les plus fréquentées, leur nettoyage régulier, l'arrosage pendant les périodes de sécheresse sont les moyens les plus appropriés pour lutter contre ces pollutions.

10 - Incidences et mesures sur les risques naturels et technologiques

Les risques et les nuisances potentiels ont été inventoriés sur le territoire : un risque industriel limité avec deux ICPE soumises à autorisation et des risques d'inondation liés à la Seillonne.

Les orientations du PADD respectent globalement les mesures de prévention et de suivi qu'ils supposent.

Une attention particulière sera portée sur les nouveaux projets de manière à ne pas aggraver les risques technologiques sur la commune. La présence de logements dans la zone d'activités doit amener à une certaine vigilance dans les nouvelles activités à autoriser. De même, l'extension d'habitat dans cette zone doit être strictement contrôlé, sans ajout possible de nouveaux logements hors gardiennage. Les nouvelles ICPE resteront localisées dans les zones d'activité, et éloignées autant que possible des habitations. La future zone d'activités sera implantée en bordure d'une zone d'habitat diffus. Un écran vert est envisagé le long de cette zone, conforté par la création d'une zone "tampon" regroupant des bureaux ou toute autre activité non nuisante.

La politique de prévention des risques sera appliquée : la réduction du risque à la source, l'organisation des secours, la maîtrise de l'urbanisation à proximité des sites et l'information préventive des populations.

En ce qui concerne le risque d'inondation, les objectifs globaux en matière de gestion des zones inondables sont les suivants :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables ;
- Eviter tout endiguement ou remblaiement qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés ;
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et de la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

Les orientations du PADD respectent ces objectifs ainsi que la mesure du SDAGE sur la gestion des risques de crues et d'inondation. En effet, aucun travaux d'endiguement ne sera réalisé et l'impact des projets d'aménagement sur les débits d'eaux pluviales rejetées et sur l'imperméabilisation des sols sera maîtrisé par la mise en place de dispositifs adaptés.

La zone inondable de la Seillonne, correspondant à la zone d'expansion des Plus Hautes Eaux Connues, est classée en zone A.

Afin de limiter les risques éventuels de mouvements de terrain, les remblais sont interdits. De plus, tout projet d'implantation de lotissement devra comporter une étude géotechnique préalable.

11 - Incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine

L'image de Drémil-Lafage est celle d'une commune rurale, dont le profil encore très "vert" constitue un important facteur d'attractivité. Le paysage est fortement influencé par les ruisseaux qui traversent le territoire d'Est en Ouest et la succession de coteaux qui leur est associée.

Le projet ne remet pas en cause les ambiances paysagères de la commune.

Le respect des contraintes topographiques, le maintien de la trame paysagère et l'insertion du bâti sont à la base des différents projets.

Restant limité dans un rayon déterminé autour du cœur du village (rayon de 1 km environ), le développement urbain sera respectueux du patrimoine architectural et naturel du territoire.

Les orientations générales s'articulent autour de :

- La disposition, le volume, la hauteur des bâtiments,
- Le traitement des façades,
- Le traitement des aires de stationnement et des voiries,
- Le traitement d'espaces piétonniers plantés,
- La recherche de solutions architecturales de qualité,
- L'aménagement paysager,
- Le dégagement de vues et de perspectives à l'occasion des projets d'aménagement.

La maîtrise de la qualité des franges bâties, sur les axes Route de Castres (RN 126) et Route de Lanta (RD 1) et la création de pistes cyclables et piétonnes paysagères permettront d'embellir les entrées de ville.

La valorisation du cœur de ville et de l'identité des quartiers à travers l'implantation de nouveaux équipements et commerces autour de la place centrale, la création d'espaces verts renforceront l'identité de la commune.

De plus, l'aménagement des berges de la Seillonne et le renforcement des liaisons vertes situées d'un côté permettront d'améliorer la qualité paysagère de cet espace.

Les travaux d'aménagements (entretien, ...) des cours d'eau vont renforcer la qualité de leurs boisements, permettant notamment de conforter la vallée de la Seillonne parmi les sites remarquables de l'agglomération toulousaine pour sa qualité paysagère.

Un travail de prise en compte et de valorisation du patrimoine bâti (églises, châteaux, ...) ayant un intérêt architectural sera réalisé afin de renforcer sa protection.

Pendant les travaux d'aménagement, les installations de chantier et leurs effets sur le paysage seront un point important à traiter. Elles devront être réparties de manière équilibrée et implantées dans des lieux qui ne nuisent pas aux riverains et à l'image du site.

12 - Incidences et mesures sur le cadre de vie

Le projet de développement et d'aménagement de la commune s'inscrit dans une logique de renforcement de l'attractivité du centre, de limitation et de maîtrise des extensions urbaines et de valorisation du cadre de vie. Ce renforcement se manifestera par l'accueil d'activité commerciale, l'implantation d'équipements et le maintien d'un traitement de qualité de l'espace public.

Des liaisons seront privilégiées entre les nouveaux quartiers et les anciens ainsi qu'entre eux. A terme, le réseau de liaisons douces devrait permettre de relier les espaces naturels au centre urbain et ainsi d'assurer un maillage de liaisons douces au sein du territoire.

La création d'espaces verts, l'aménagement des berges des cours d'eau, le traitement paysager des entrées de ville vont assurer le maintien d'une certaine qualité de vie à la fois pour les habitants déjà installés qui voient leur cadre de vie modifié, et pour les nouveaux habitants qui viennent résider dans un territoire de qualité.

