

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUBENS

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PARTIE C : JUSTIFICATION DES CHOIX

ARTELIA REGION SUD-OUEST

AGENCE DE PAU

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

COMMUNE DE SAUBENS

SOMMAIRE

3. JUSTIFICATION DES CHOIX	1
3.1. RAPPEL DES DISPOSITIONS DU POS	1
3.1.1. Parti d'aménagement retenu	1
3.1.2. Motifs d'élaboration du PLU	2
3.2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	4
3.2.1.1. MODERATION CONSOMMATION D'ESPACE	5
3.2.1.2. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	8
3.2.1.3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME - PAYSAGE	10
3.2.1.4. EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES	12
3.2.1.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENT	14
3.2.1.6. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS	16
3.2.1.7. AGRICULTURE	17
3.2.1.8. ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES	19
3.2.2. Synthèse	21
3.3. DELIMITATION DES ZONES	21
3.3.1. Les zones résidentielles	21
3.3.1.1. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES	21
3.3.1.2. LE BOURG ET LES PRINCIPAUX QUARTIERS D'HABITAT	22
3.3.1.3. LES ZONES A URBANISER DESTINEES A DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (AU)	29
3.3.2. Les zones destinées aux équipements publics	31
3.3.3. Les zones agricoles (A)	32
3.3.4. Les zones naturelles (N)	35
3.4. LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN	37
3.4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation	37
3.4.2. Les emplacements réservés	38
3.4.3. Les éléments de paysage identifiés	39
3.5. MOTIFS DE DELIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL	40
3.5.1. Caractéristiques de chaque zone	40
3.5.2. Dispositions applicables à chaque zone	42
3.5.2.1. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
3.5.2.2. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	58
3.6. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	60
3.6.1. Evolution POS-PLU	60
3.6.2. Tableau des surfaces	60
3.6.3. Conformité du projet aux objectifs chiffrés du PADD et au SCOT	61
3.6.4. Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	61

3. JUSTIFICATION DES CHOIX

3.1. RAPPEL DES DISPOSITIONS DU POS

3.1.1. Parti d'aménagement retenu

Au moment de son élaboration, les objectifs communaux poursuivis dans le cadre du POS étaient :

- *Le maintien dans ce secteur du Muretain d'une identité de village, d'une activité agricole significative en équilibre avec un développement urbain,*
- *La réduction du rythme de croissance de 10 à 15 logements par an seulement. Dans une enveloppe définie, maintenir un rythme modéré afin que la satisfaction des besoins en équipements, puissent suivre la demande,*
- *La satisfaction des besoins en équipements publics déjà recensés,*
- *Assurer la vocation de centre pour les activités commerciales,*
- *Conserver certaines règles du POS qui ont contribué à l'édification de la commune jusqu'à aujourd'hui,*
- *Le respect des lois et contraintes physiques liées à l'environnement, prises en compte des dernières études spécifiques concernant la commune (champs d'inondation de la Garonne, classement de la Garonne en Natura 2000, prise en compte du schéma d'assainissement, ...).*

Dans cette optique, le POS définit les zones suivantes :

- **Une zone Ua** correspondant au centre ancien constitué par un tissu urbain dense et continu et par un bâti caractéristique.
- **Une zone UB** correspondant aux extensions immédiates du village ancien et faisant la transition avec le tissu pavillonnaire. Elle comprend trois sous-secteurs : les secteurs UBa et UBb constituant le « nouveau centre du village », et le secteur UBc au lieu-dit « village nord ».
- **Une zone UC** regroupant essentiellement l'habitat individuel de type pavillonnaire, territoire intermédiaire entre le village dense et le territoire agricole. Elle comprend 6 sous-secteurs : secteur UCa pour les quartiers récents aux lieux-dits « Le Noyé » et « Laborie », secteur UCb plus aéré aux lieux-dits Cantus, Beaussang et en entrée nord du village, secteur UCi soumis au risque inondation, secteur UCd couvrant l'habitat issu de l'opération Mesplé et enfin secteur UCe en bordure du chemin Mesplé favorisant une densification pour de l'habitat collectif et une mixité d'usages.
- **Une zone 1NA** destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble et constituant une zone d'habitat pavillonnaire. Elle comprend 4 secteurs : le secteur 1Naa au lieu-dit Le Verger, en entrée nord du village, le secteur 1NAb pour compléter la typologie de rue et le secteur 1NAc et 1NAd à vocation d'habitat plus aéré au lit dit « Les Garosses ».
- **Une zone NB** composée d'un quartier excentré au nord aux lieux-dits « Las Graves » et « Cacor » et de deux autres quartiers attenants à des zones U « Les Garosses » et l'extrémité sud est de Chaupis.
- **Une zone NC** correspondant à la zone agricole de la commune et comprenant un sous-secteur NCa délimité au titre de la prévention des risques inondation des ruisseaux de l'Ousse et Haumont.
- **Une zone ND**, correspondant à une zone de protection des sites et milieux naturels liée essentiellement à la Garonne et comprenant 3 secteurs : secteur NDi, lié au risque inondation, secteur

- La commune ne présentait plus que quelques rares possibilités de terrains pour accueillir des constructions et n'offre plus de capacités pour recevoir des établissements publics telle qu'une salle des sports,
- La commune trouvait nécessaire d'offrir d'autres possibilités pour un développement harmonieux.

En outre, le document avait à évoluer au regard des évolutions législatives et réglementaires, de la mise en compatibilité avec le SCOT de la grande agglomération Toulousaine, du PLH et du PDU.

3.2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Dans la phase de diagnostic, la réalisation d'un bilan de l'application du POS et l'analyse des enjeux du territoire à l'échelle communale et supracommunale (Communauté d'Agglomération du Muretain, SCOT grande agglomération toulousaine,...) ont permis aux élus d'avoir une vision globale du territoire et de ses enjeux.

A partir de cette analyse, deux scénarios de développement ont été définis afin de confronter la vision des « experts » face à la vision des acteurs du territoire et des élus, l'objectif final étant de construire un scénario qui réponde à la fois aux choix politiques et aux exigences réglementaires. Ces deux scénarios étaient les suivants :

- **Un scénario « au fil de l'eau »** qui avait pour objectif de montrer quel serait le devenir du territoire si le développement se poursuivait tel qu'aujourd'hui (POS, tendances actuelles),
- **Un scénario dit « optimal »** fondé principalement sur les orientations du SCOT.

A partir de ces éléments, le scénario souhaité par les élus a été co-construit au cours de réunions, durant lesquelles ont notamment été mis en avant les impacts sociaux, économiques et environnementaux des orientations choisies. Cette phase de travail a ainsi permis à la commune de redéfinir ses orientations de développement pour les années à venir.

La commune a ainsi opté pour la définition d'un projet fondé sur deux axes principaux :

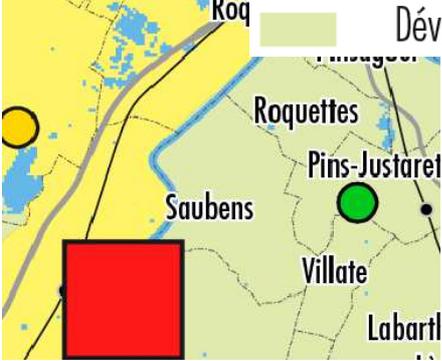
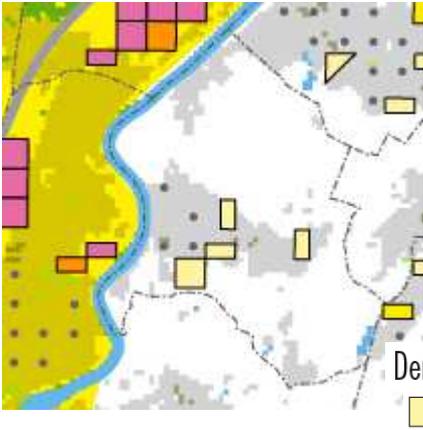
- **AXE 1 : FAVORISER UNE URBANISATION RAISONNEE DE SAUBENS**
- **AXE 2 : UN CADRE DE VIE ET UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET AGRICOLE A PRESERVER**

Les raisons des choix de projet et la compatibilité des orientations du PADD avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT et le PLH 2014-2019 sont explicitées ci-après sous forme de fiches thématiques.

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

1. **le principe d'équilibre** : entre le renouvellement urbain, le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, les besoins en mobilités ainsi que la protection des espaces naturels, du patrimoine et des paysages,
2. **le principe de diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale** : équilibre entre l'emploi et l'habitat, diversité de l'offre de logement, ...,
3. **le principe de respect de l'environnement** : utilisation économe et équilibrée des différents espaces, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, préservation des continuités écologiques, maîtrise de l'expansion urbaine de l'énergie, prise en compte des risques de toute nature,

3.2.1.1. MODERATION CONSOMMATION D'ESPACE

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>	<i>Extrait DOO du SCOT</i>
<p>Permettre l'accueil de population nouvelle</p> <p>Encadrer le développement de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps</p>	<div style="text-align: right;">Développement mesuré</div>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>P60 Dans les territoires de Développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être ouvertes dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) qu'à hauteur de 50 % des pixels inscrits au SCoT 2012 ⁽¹¹⁾ avant 2020 et 50 % après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées. Cette prescription s'applique à chaque commune (ou à l'EPCI disposant d'un PLU<i>i</i>). Toutefois, si ce seuil de 50 % vient à être atteint avant 2020, il peut être porté à 70 % pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, déficitaires en logements locatifs sociaux, sous réserve d'une traduction dans le document d'urbanisme (POS/PLU<i>i</i>) de dispositions assurant la réalisation des objectifs triennaux définis au titre du rattrapage SRU. Le calcul de ce ratio se base sur l'état initial des pixels tel que défini à la P48 (et ne tient donc pas compte de l'état de référence actualisé annuellement).</p> </div>
<p>Maîtriser la consommation foncière</p>	 <p style="text-align: right;">Densité brute recommandée : 30 individus / hectare</p>
<p>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)</p>	

En termes de croissance, l'objectif est d'accueillir 500 habitants supplémentaires en dix ans soit environ 200 logements à créer. La commune s'est fixée une densité moyenne à l'hectare de 15 logements et à considérer qu'un tiers des besoins en logements pouvaient être satisfaits en densification et ce, afin limiter la consommation foncière et contenir la dynamique actuelle pour assurer un développement urbain durable.

Objectifs de développement de la commune de Saubens à dix ans	
Objectif démographique	Nombre de logements envisagés
500 habitants supplémentaires environ	200 logements environ <i>(moyenne 2,5 personnes par logement)</i>
Répartition du potentiel de développement prévu	
<u>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier</u>	<u>Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier</u>
Entre 60 et 70 logements (en division parcellaire)	Entre 130 et 140 logements environ pour une consommation foncière d'environ 9 ha
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace	
<i>Consommation moyenne observée sur les dix dernières années : 214 logements sur 22 ha</i> 1 028 m²/logement (soit 10 logements/ha environ)	<i>Consommation projetée dans le PLU : 130-140 logements sur 9 ha</i> Entre 650 et 690 m²/logement (soit 15 logements/ha environ)

Justification : La commune prévoit un développement urbain recentré sur le village en privilégiant une urbanisation des espaces non bâtis encore présents dans le village. Le projet de PLU prévoit ainsi de rester majoritairement dans les limites de l'enveloppe urbaine existante hormis une faible extension de l'urbanisation prévue dans une logique de clarification des limites de l'urbanisation hors secteurs à forts enjeux. Ce choix de développement vise à une amélioration de la lisibilité du village et un confortement de sa centralité. En outre, dans cette logique de recentrage de l'urbanisation, la commune a opté pour le maintien dans leurs limites actuelles des quartiers de Chaupis et du chemin de Roquettes, aujourd'hui déconnectés du village.

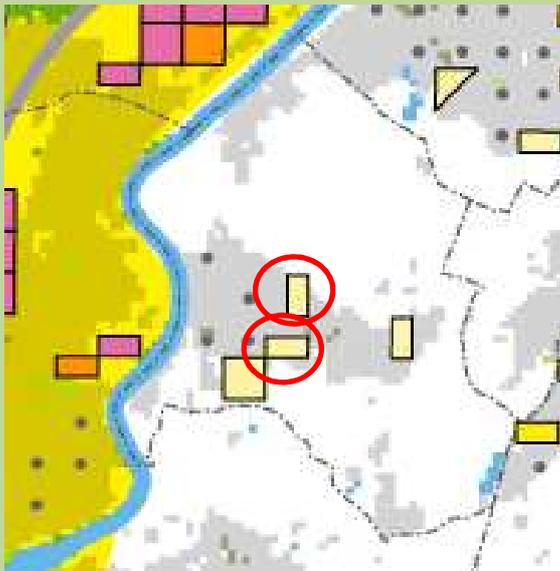
Traduction réglementaire :

- Superficie ouverte à l'urbanisation en cohérence avec cet objectif (9 ha en dents creuses et zones à urbaniser).
- Un potentiel constructible (zone AU), compris dans l'enveloppe urbaine existante et en cohérence avec les objectifs d'accueil de population.
- Prescription dans le règlement et les OAP favorisant une densité entre 10 et 15 logements/ha.
- Un potentiel de densification représentant 1/3 des besoins.

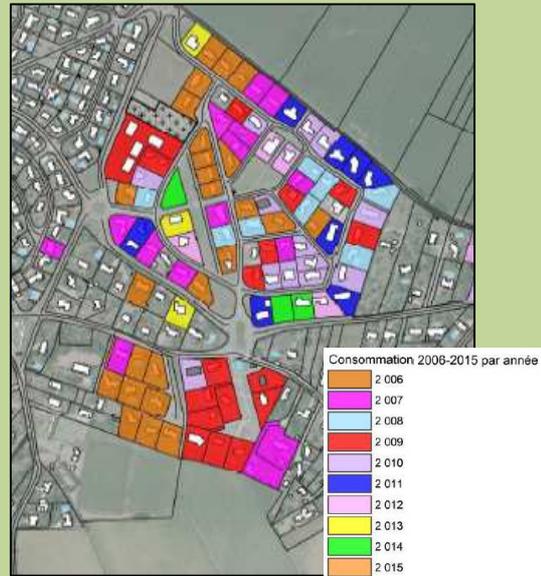
Compatibilité avec le DOO du SCOT et le PDU

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT et le PDU :

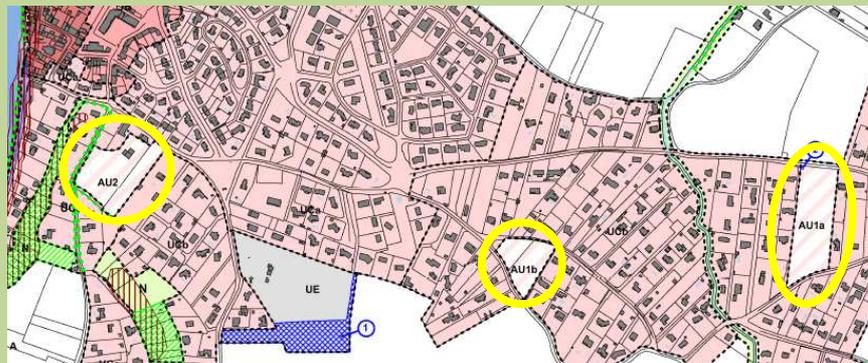
- En recentrant l'urbanisation au niveau du village et à proximité des équipements,
- En ne mobilisant aucun pixel avant 2020 sur les 1,5 pixels restants (deux 1/2 pixels ayant déjà été consommés depuis l'approbation du SCOT).



Extrait SCOT (en rouge : pixels consommés avant PLU)



Extrait carte consommation d'espace



Extrait zonage PLU (localisation zone AU)

A noter que la densité affichée dans le PADD est d'environ 15 logements/ha, compatible aux orientations du SCOT pour les communes en développement mesuré (entre 10 et 15 logements/ha).

3.2.1.2. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>				
<p>Recouvrir l'ensemble du parcours résidentiel.</p> <p>Poursuivre la diversification du parc aussi bien sur le collectif que le locatif et le social.</p> <p>Répondre à l'objectif défini par le SCOT et le PLH 2014-2019.</p>				
<i>Extrait du PLH 2014-2019</i>				
L'effort de production HLM au titre de l'accompagnement de la dynamique d'accueil	Logements sociaux à produire pour accompagner la dynamique d'accueil (PLH 2014-2019)			Quota de LLS à adosser à la production globale
	Muret	180 LLS	30 LLS/an	25%
	Portet-sur-G.	180 LLS	30 LLS/an	
	Pinsaguel	72 LLS	12 LLS/an	
	Pins-Justaret	72 LLS	12 LLS/an	
	Labarthe-sur-L.	72 LLS	12 LLS/an	
	Roquettes	72 LLS	12 LLS/an	
	Saint-Lys	90 LLS	15 LLS/an	
	Eaunes	27 LLS	5 LLS/an	20%
	Saubens	18 LLS	3 LLS/an	
	Villate	18 LLS	3 LLS/an	
	Labastidette	14 LLS	2 LLS/an	
	St-Clar-de-R.	14 LLS	2 LLS/an	
	Saint-Hilaire	14 LLS	2 LLS/an	
	Lavernose-L.	29 LLS	5 LLS/an	
CAM	873 LLS	146 LLS/an		
<i>Extrait DOO du SCOT</i>				
<p>P61 À horizon 2030, le parc locatif social doit atteindre au moins 20 % du parc total à l'échelle du SCOT. Pour ce faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> – les communes et leurs groupements doivent, notamment par le biais de leur PLH, prendre en compte à la fois l'accompagnement du développement résidentiel (volume de logements construits) et le rattrapage par rapport aux obligations de la loi SRU en matière de taux de logement social pour toutes les communes SRU concernées ; – pour les communes en déficit SRU, les projets d'aménagement organisent une mixité sociale de l'habitat en programmant une part de logement locatif social permettant le rattrapage de ce déficit, hormis dans les secteurs en présentant déjà une part conséquente, en s'assurant d'une répartition équilibrée entre quartiers ; – les PLH précisent les objectifs de diversité sociale et de solidarité sur le territoire des EPCI ; – les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) facilitent la production de cette offre de logement locatif social par la mise en place des servitudes, et en fixant des objectifs de diversification résidentielle. 		<p>R65a Les communes non assujetties à la loi SRU veillent à participer à l'objectif de mixité sociale dans une logique de solidarité et doivent construire au moins 10 % de logements locatifs sociaux ;</p>		

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

En termes d'équilibre social de l'habitat, la commune souhaite couvrir l'ensemble du parcours résidentiel sur son territoire communal via une politique de diversification de l'offre de logements tant en terme de forme de bâti que de type d'occupation et cela en cohérence avec les objectifs du PLH et du SCOT.

Justification : *Outre l'accueil de population nouvelle, la commune souhaite afficher sa volonté de favoriser une mixité de population en proposant des types de logements différents permettant de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel des habitants. En terme de mixité sociale, la commune privilégie la proximité au centre du village et aux équipements (via la réhabilitation de bâtisses anciennes ou en dents creuses).*

Traduction règlementaire :

- Prescription dans le règlement et les OAP favorisant des formes urbaines variées.
- Projets en cours pris en compte dans le PLU et favorisant la mixité : résidence seniors (15 logements locatifs sociaux prévus).
- Ediction d'une règle dans le règlement en zone UA sur le fait que toute opération d'aménagement d'ensemble comprenant plus de 5 logements devra prévoir 20% de logements locatifs aidés bénéficiant d'un financement par l'Etat.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

La commune affiche sa volonté de diversification du parc de logement dans le PADD. En outre les 15 logements sociaux en cours ou prévus et intégrés dans les 200 logements projetés répondent en grande partie aux 10% de logements sociaux prévus par le SCOT. La commune a également intégré dans son règlement 20% de logements locatifs aidés pour toute opération de plus de 5 logements en zone UA.

Compatibilité avec le PLH

Depuis 2014, les projets livrés ou en cours permettent de répondre aux objectifs du PLH, à savoir 20 LLS sur les 18 logements prévus sur 2014-2019.

3.2.1.3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME - PAYSAGE

Enjeux identifiés par le diagnostic

Maintien des coupures d'urbanisation entre le village, le secteur de Chaupis et de Roquettes.
Mise en place de règles visant à la préservation de l'architecture, à l'intégration paysagère,
Prise en compte des risques dans les choix de développement.
Proposer une urbanisation en cohérence avec l'identité des différents secteurs urbains.
Traiter les interfaces entre urbain et agricole.
Préserver le vallon des Garosses.

Extrait DOO du SCOT

P14 Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement protège et intègre les ensembles architecturaux de valeur patrimoniale reconnue (sites classés, sites inscrits, ou autres dispositifs de protection patrimoniale spécifiques), ainsi que les abords des monuments classés ou inscrits. Ils concilient cette protection avec, le cas échéant, une appropriation pour de nouveaux usages.

P58 Au-delà de la Ville intense, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) localisent les extensions urbaines autorisées en continuité avec les espaces déjà urbanisés. L'ouverture de nouvelles zones urbaines dans les documents d'urbanisme doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou les terrains à proximité des équipements et services existants. Le développement des hameaux existants est autorisé par intensification des zones urbanisées existantes et dans les zones d'urbanisation future (pixels). Le mitage de l'espace agricole, comme la création ou l'extension des hameaux sont interdits hors territoires d'urbanisation future (pixels).

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

En termes d'organisation urbaine et de paysage, le projet affiché dans le PADD est un développement urbain économe en foncier, centré sur le village et prenant en considération les caractéristiques de chaque quartier et leurs contraintes (risque mouvement de terrain, risque inondation, réseaux, dimensionnement de la voirie, bâti ancien, extensions pavillonnaires...). Ainsi, le PLU prévoit :

- une urbanisation privilégiant un comblement des espaces interstitiels non bâtis dans le village avec un dimensionnement adapté et des orientations d'aménagement permettant de favoriser une intégration paysagère selon le site où la zone se situe,
- une maîtrise du développement et de la densification des secteurs présentant notamment des contraintes et risques (inondation, mouvement de terrains, relief) et/ou étant assainis en mode autonome,
- le maintien d'une coupure d'urbanisation entre le village et le quartier Chaupis et chemin de Roquettes,
- une urbanisation limitée du secteur des Garosses.

Justification : Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le projet défini vise à améliorer la lisibilité du village et renforcer sa centralité, privilégiant ainsi une urbanisation dans des secteurs proches des équipements et non contraints tout en s'appuyant sur les limites agricoles et naturelles (Garonne, l'Ousse, vallon des Garosses,...).

Traduction réglementaire :

- Délimitation des zones de développement (zones AU) dans le bourg et prise en compte des éléments paysagers structurants dans la délimitation des zones urbaines.
- Dispositions réglementaires différenciant les formes urbaines et caractéristiques du bâti (zone UA pour le bâti ancien, UB pour le bâti intermédiaire, UC pour les extensions pavillonnaires,...).
- Schémas d'aménagement dans les OAP pour les zones AU qui prévoient un traitement paysager des franges,....
- La définition d'emplacements réservés dans le bourg pour des espaces et équipements publics.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Le recentrage de l'urbanisation au niveau du village dans une logique de maillage urbain et de prise en compte des différents enjeux que sont notamment le paysage, les risques et l'environnement sont compatibles avec les prescriptions du DOO.

3.2.1.4. EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Enjeux identifiés par le diagnostic

Apporter une cohérence :

- entre choix de localisation du développement urbain et proximité des équipements,
- supracommunale en termes de développement d'équipements et de services,
- entre développement urbain et capacité des réseaux (eau potable, capacité station d'épuration, défense incendie).

Extrait DOO du SCOT

P22 Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) et les opérations d'aménagement favorisent la maîtrise des débits d'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement par limitation de l'imperméabilisation des sols et/ou par recours à des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, ils définissent les solutions à mettre en œuvre, au travers des dispositifs réglementaires et des techniques alternatives mis à disposition, susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'excès de ruissellement rejeté ne doit pas dépasser les capacités d'évacuation de l'exutoire et des milieux naturels récepteurs. Au regard de ces capacités, la gestion de ces débits de ruissellement sera adaptée et respectera (du moins restrictif au plus restrictifs) un débit maximal équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain, la limitation de débit de 10 litres/seconde/hectare accordée dans les dossiers Lois sur l'Eau, ou enfin un objectif de « rejet 0 ».

P37 La part des eaux pluviales rejetée dans le réseau d'assainissement est réduite, par une limitation du taux d'imperméabilisation du sol et une récupération des eaux de pluie encouragée.

P23 Le développement de l'urbanisation est organisé et conditionné par les capacités (techniques et financières) démontrées ou programmées à court terme en matière d'approvisionnement, de distribution et de stockage en eau potable.

P38 L'ouverture à l'urbanisation de zones non urbanisées est conditionnée aux capacités de traitement, existantes ou programmées à court terme, des stations d'épuration, à leur rendement (qualité des eaux de rejets en milieu naturel) et à l'existence de filières de prise en charge des boues.

P94 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur l'ensemble du territoire.

P95 Les équipements sont accueillis au sein des espaces urbanisés et sous pixels mixtes ou économiques, quelle que soit leur nature.

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

***En termes d'équipements, de service et de réseaux**, il est affiché une volonté d'anticiper, dans un premier temps, l'extension voire la création de nouveaux équipements et services adaptés à la taille de la commune mais également d'anticiper les nouveaux besoins liés notamment à la croissance démographique.*

La commune a ainsi prévu de :

- compléter l'offre présente sur le territoire par la création de nouveaux équipements et espaces publics et de loisirs de proximité dans le village,
- privilégier un développement urbain dans les zones d'assainissement collectif et intégrer la problématique des eaux pluviales dans sa réflexion,
- faciliter également le développement des réseaux d'énergie et de communication numérique.

***Justification** : La maîtrise de la croissance démographique sur Saubens répond à une volonté communale de pouvoir proposer un niveau d'équipements adapté à la taille de la commune en fonction notamment de ses capacités d'investissement.*

La commune a d'ores et déjà prévu de compléter l'offre présente sur le territoire via la création d'une salle multi-activités, l'extension du cimetière, un skatepark, un citystade, L'ensemble de ces équipements étant centralisés au niveau du village.

De plus, le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitera le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.

En outre, en parallèle du PLU, la commune a mené la révision du schéma d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) afin de pouvoir assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux.

Traduction règlementaire :

- Création d'une zone spécifique UE, intégrant les équipements sportifs actuels ainsi qu'un secteur situé dans son prolongement destiné à la création de nouveaux équipements dans le prolongement du village.
- Délimitation d'un emplacement réservé dans le prolongement des équipements sportifs pour l'implantation d'une zone multi-activités.
- Création d'une zone Ne sur un terrain communal en entrée nord du village pour des équipements légers de loisirs.
- Dispositions règlementaires sur le raccordement à l'assainissement collectif et le traitement des eaux pluviales.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

La cohérence recherchée entre développement urbain et équipements est compatible avec le DOO qui fixe comme objectif aux communes de développement mesuré de s'appuyer sur un principe de structuration des territoires en bassins de proximité permettant d'offrir à la population un niveau essentiel d'équipements, de services et de commerces répondant aux besoins quotidiens.

En outre, les secteurs de développement urbain se situent dans des secteurs raccordés à l'assainissement collectif. Afin d'assurer une cohérence entre développement de l'urbanisation et la problématique des eaux usées, la commune a mené en parallèle du PLU un schéma d'assainissement eaux usées et eaux pluviales.

3.2.1.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENT

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>	
<p>Maintenir une proximité entre développement et équipements.</p> <p>Poursuivre la sécurisation des déplacements piétons sur le village.</p> <p>Maintenir un développement cohérent en termes de stationnement.</p>	
<i>Extrait DOO du SCOT</i>	
<p>P110 Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) inscrivent dans leur PADD des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes actifs et prévoient la création ou l'amélioration des cheminements en accès aux transports collectifs de sorte que l'attractivité de ces derniers soit favorisée dans les déplacements quotidiens à l'échelle communale.</p>	<p>P104 Améliorer l'accessibilité aux transports collectifs par les modes actifs : cheminements piétonniers et itinéraires cyclables, garages à vélo sécurisés, jalonnement...</p>
Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)	
<p>En terme de transports et déplacements ; le projet affiché dans le PADD est de faciliter les déplacements sur le territoire communal par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Un recentrage de l'urbanisation au niveau du village ayant déjà fait l'objet d'aménagements pour les déplacements piétons,- Une urbanisation limitée pour les secteurs non reliés par des itinéraires de modes doux de façon à pouvoir valoriser les aménagements réalisés dans le village,- Un maillage voirie et déplacement doux, dans la mesure du possible, dans les futures zones à urbaniser,- Le maintien d'une offre de stationnement cohérente aux besoins. <p><i>Justification : Depuis quelques années, la commune a entrepris la création de liaisons douces sécurisées entre les différents espaces et quartiers du village. A travers son PLU, la commune souhaite donc renforcer ce maillage. Toutefois, au regard de la distance séparant le village aux quartiers situés chemin de Chaupis et de Roquettes et du coût estimé au regard du linéaire de voirie, il n'est pas affiché de dispositions spécifiques pour assurer une jonction piétonne au village.</i></p> <p><i>En termes de maillage de voirie, la commune n'ayant pas de projets d'extension urbaine notable, les orientations visent surtout à permettre une perméabilité piétonne ou voirie routière entre les nouvelles zones à urbaniser et les zones urbaines existantes.</i></p>	
<p>Traduction règlementaire :</p> <ul style="list-style-type: none">- Schémas d'aménagement dans les OAP pour les zones AU qui prévoient un maillage de cheminements doux et/ou de voirie adapté au secteur et intégrant le critère de dangerosité des accès.	

- Une urbanisation limitée des quartiers situés chemin de Roquettes et de Chaupis, ne présentant pas d'accès piétons sécurisés jusqu'au village.
- Des dispositions réglementaires permettant de gérer les stationnements en fonction de la destination des constructions.

Compatibilité avec le DOO du SCOT et du PDU

Le PLU prévoit des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes doux, facilités par un recentrage de l'urbanisation sur le village. En outre, le développement urbain vers lequel la commune s'est orientée en privilégiant la densification, facilitera le développement des transports collectifs ultérieurement.

3.2.1.6. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS

<i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>					
<p>Permettre l'implantation d'activités participant à la dynamique urbaine dans le bourg (commerces, services, ...).</p> <p>Permettre l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat.</p> <p>Permettre le développement d'un hébergement de type gîte sur des bâtisses de qualité.</p>					
<i>Extrait DOO du SCOT</i>					
<p>P75 Les niveaux d'offre commerciale sont associés au maillage urbain déterminé par le PADD, visant à répondre aux enjeux de proximité, de desserte et de polarisation.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Niveau d'offre</th> <th style="text-align: left;">Type de centralités urbaines</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Niveau 1</td> <td>Toutes communes</td> </tr> </tbody> </table>	Niveau d'offre	Type de centralités urbaines	Niveau 1	Toutes communes	<p>P83 Développement de l'offre de niveau 1 Dans ces communes (cf. annexe 9), le développement commercial ne peut se faire qu'au sein ou en continuité de l'espace urbanisé existant.</p>
Niveau d'offre	Type de centralités urbaines				
Niveau 1	Toutes communes				
Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)					
<p><i>En termes de développement économique, commercial et touristique</i>, la commune souhaite se donner les moyens d'accueillir dans le village de nouvelles activités nécessaires aux besoins de sa population et compatible avec la proximité des habitations (commerces, services à la population, artisanat,...) pour compléter l'offre de proximité déjà existante.</p> <p>De plus, même s'il n'est pas prévu de projet de développement de zone d'activités sur le territoire de Saubens, la commune favorise également la mixité des fonctions dans les zones urbaines pour de l'activité économique compatible avec de l'habitat.</p> <p>La commune prévoit également la création d'équipements liés aux loisirs (skate-park,...).</p> <p>En outre, afin de valoriser le bâti présent dans l'espace rural, la commune a pour volonté de permettre le changement de destination de bâtisses anciennement agricole de qualité.</p> <p><i>Justification</i> : le PLU prévoit d'assurer la pérennité des activités existantes et le maintien d'un dynamisme notamment commercial sur le centre du village. En outre, elle s'oriente vers le développement d'une offre d'hébergements touristiques aujourd'hui manquante sur son territoire permettant de valoriser l'espace rural et le bâti ancien.</p>					
<p>Traduction réglementaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La possibilité offerte dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, de l'implantation de constructions autres que l'habitat si ces constructions sont compatibles avec la vocation principale de la zone. - L'identification de bâtiments en zone A pour la création d'hébergements touristiques. - La création d'une zone Ne à vocation d'aire de jeux et de sports au nord du village. 					
Compatibilité avec le DOO du SCOT					
<p>Le PLU est compatible avec les prescriptions du DOO visant à une structuration commerciale via une mixité fonctionnelle notamment dans un objectif de proximité de l'habitat.</p>					

3.2.1.7. AGRICULTURE

Enjeux identifiés par le diagnostic	
<p>Assurer la pérennité de l'activité agricole.</p> <p>Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole.</p> <p>Préserver les secteurs agricoles ayant faits l'objet d'une valorisation (ex : irrigation).</p>	
Extrait DOO du SCOT	
	<p>■ Espaces agricoles</p> <p>■ Espaces agricoles protégés [Prescriptif]</p>
<p>P4 Pour les espaces agricoles protégés, la vocation agricole est strictement maintenue. Toute urbanisation y est interdite, sauf constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et exceptions prévues à la P96 ou autorisations liées à la P25.</p>	<p>P3 Afin de préserver l'activité agricole, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) définissent les conditions de changement de destination des bâtiments agricoles existants.</p>
Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)	
<p>En termes d'agriculture, l'objectif affiché est d'assurer la pérennité de l'activité agricole qui tient une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale. En outre, la commune prévoit le changement de destination d'anciennes granges.</p> <p>Justification : La place de l'agriculture reste très importante sur le territoire communal. Le projet communal par les orientations de développement qu'il définit facilite cette préservation de l'agriculture et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains. A travers l'élaboration de son PLU, la commune ne propose ainsi qu'une faible extension de l'urbanisation dans une logique de clarification des limites de l'urbanisation hors secteurs à forts enjeux et intègre à sa réflexion la préservation des entités agricoles existantes. L'un des objectifs du PLU est de permettre le maintien de l'activité agricole dans de bonnes conditions et de maintenir des unités agricoles cohérentes favorables à la pérennité des exploitations. Concernant les constructions d'habitation en zone agricole, elles pourront faire l'objet d'évolutions mais celles-ci sont encadrées (extensions, annexes,...).</p>	

Traduction règlementaire :

- Délimitation de zones agricoles (A) sur les terres à forts enjeux et extensions urbaines limitées aux équipements publics.
- Identification de granges présentant un caractère architectural au titre du L151-11 du code de l'urbanisme.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage et le recentrage de l'urbanisation avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

Le changement de destination est encadré vers de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier sur des constructions présentant un intérêt architectural.

3.2.1.8. ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Enjeux identifiés par le diagnostic

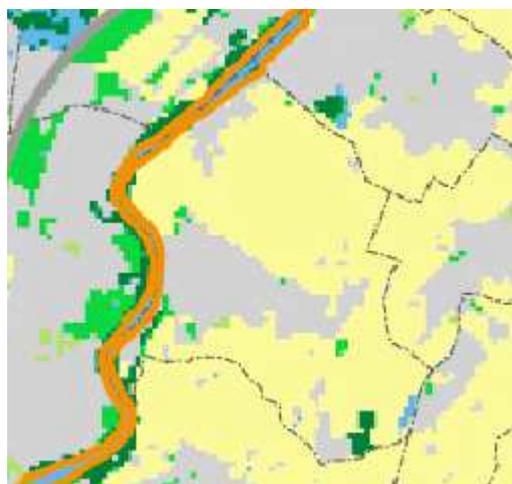
Préserver la trame verte et bleue (Garonne, l'Ousse et leurs affluents, boisements vallon des Garosses,...) et prendre en compte la biodiversité dans l'aménagement urbain.

Prendre en compte les zones humides recensées sur le territoire.

Etablir des prescriptions visant à l'utilisation d'énergies renouvelables dans le PLU.

Préservation des espaces naturels identifiés dans le SCoT.

Extrait DOO du SCOT



-  Espaces naturels
-  Espaces naturels protégés [Prescriptif]
-  Espaces verts artificialisés
-  ZNIEFF type I deuxième génération

P7 Au sein des espaces naturels protégés, toute urbanisation est interdite, sauf exceptions prévues à la **P96** ou autorisation liée à la **P25**.
En complément, les surfaces en eau⁽²⁾, avérées et potentielles, sont à protéger de par leur valeur écologique reconnue.

P8 Les surfaces en eau doivent être préservées. Ainsi, toute urbanisation est interdite, sauf exceptions prévues à la **P96** ou autorisations liées à la **P25**.
Tout nouvel aménagement est interdit le long des cours d'eau selon les marges et conditions définies dans les SAGE.

P9 Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i), et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé, tout particulièrement sur les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir.

À cette fin, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) garantissent la continuité du tracé. Ils préservent une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Toutefois, sous réserve d'une étude spécifique, propre à la sous-trame et aux espèces concernées, cette largeur pourra être adaptée au contexte écologique local.

Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) précisent également la définition et la mise en œuvre de mesures appropriées pour le maintien et la restaura-

tion des continuités écologiques afin d'améliorer les déplacements d'espèces nécessaires à la pérennité des populations animales et végétales (exemple : transparence écologique des ouvrages, conservation d'espaces de nature, amélioration des usages des parcelles riveraines, corridor de végétation assurant une liaison entre zones humides...).

P10 Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) identifient, préservent, voire mettent en perspective une remise en bon état, des espaces de mobilité des cours d'eau nécessaires à la bonne fonctionnalité des corridors écologiques. Les projets d'aménagement limitent leur impact sur les milieux aquatiques en favorisant la plantation de ripisylves sur les cours d'eau, en évitant le recalibrage de cours d'eau et l'artificialisation des berges, en l'absence d'enjeux liés à la sécurité des personnes et des biens, et d'efficacité des techniques végétales.

Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)

En termes d'environnement, le projet communal intègre dans sa réflexion la nécessaire préservation des grandes entités naturelles (la Garonne et sa ripisylve, l'Ousse et les espaces boisés de coteaux) qui composent son territoire par un maintien des trames vertes et bleues, la protection des corridors écologiques et zones humides ainsi qu'un développement urbain qualitatif et maîtrisé autour du bourg et intégrant les risques recensés.

Justification : La commune souhaite allier développement urbain, protection des milieux naturels et espaces agricoles de façon à préserver à la fois la biodiversité qu'offre son territoire mais aussi la qualité de son cadre de vie.

Traduction règlementaire :

- Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (N) fondée sur les trames vertes et bleues identifiées dans le diagnostic (Natura 2000, espaces boisés, vallon des Garosses, espace tampon le long de la Garonne et de l'Ousse, ...).
- Identification en éléments de paysage identifié de la quasi-totalité des boisements et linéaires boisés du territoire.
- Délimitation de zones à urbaniser (AU) hors des zones les plus « sensibles » définies en fonction des critères risques, enjeux environnementaux et paysagers.
- Ediction de prescriptions spécifiques sur la gestion des effluents (eaux pluviales et eaux usées) dans le règlement.

Compatibilité avec le DOO du SCOT

Les orientations du PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage N sont en cohérence avec les prescriptions du DOO.

3.2.2. Synthèse

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Saubens s'oriente donc vers un développement urbain maîtrisé qui privilégie la densification et le comblement des espaces interstitiels à une extension de l'urbanisation et permet ainsi une gestion durable de son territoire.

A travers son PADD, elle affirme donc aujourd'hui **un développement réfléchi**, intégrant toutes les composantes du développement durable, afin de garantir à sa population une valorisation de son cadre de vie.

3.3. DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des différentes zones du PLU s'appuie sur la stratégie communale déclinée en axe dans le PADD et qui s'articule autour des orientations citées précédemment.

3.3.1. Les zones résidentielles

3.3.1.1. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES

Elles sont classées dans le PLU en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

➤ **Les zones urbaines (U)**

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

L'ensemble des zones U permet une mixité fonctionnelle caractéristique des bourgs (habitat, commerces, services, équipements, ...).

Le PLU de Saubens distingue trois zones urbaines principales :

- Une zone UA, correspondant au centre ancien du village qui se compose d'un bâti ancien implanté en alignement sur voirie,
- Une zone UB, correspondant à un secteur situé en transition du bourg ancien et de la zone pavillonnaire avec une mixité dans la forme du bâti (collectifs, équipements publics, bâti en alignement,...),
- Une zone UC, correspondant aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire majoritairement. 3 sous secteurs ont été identifiés :
 - un secteur UCa, ayant fait l'objet d'une urbanisation récente avec une forme urbaine plus dense que sur le reste de la zone UC,
 - un secteur UCb présentant une urbanisation pavillonnaire plus lâche qui a fait l'objet d'une urbanisation au coup par coup,
 - un secteur UCc, comprenant les quartiers déconnectés du village (Chaupis et chemin de Roquettes) et/ou compris dans une zone de risque (quartiers situés le long des berges de la Garonne).

➤ **Les zones à urbaniser (AU)**

Elles délimitent des espaces qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble.

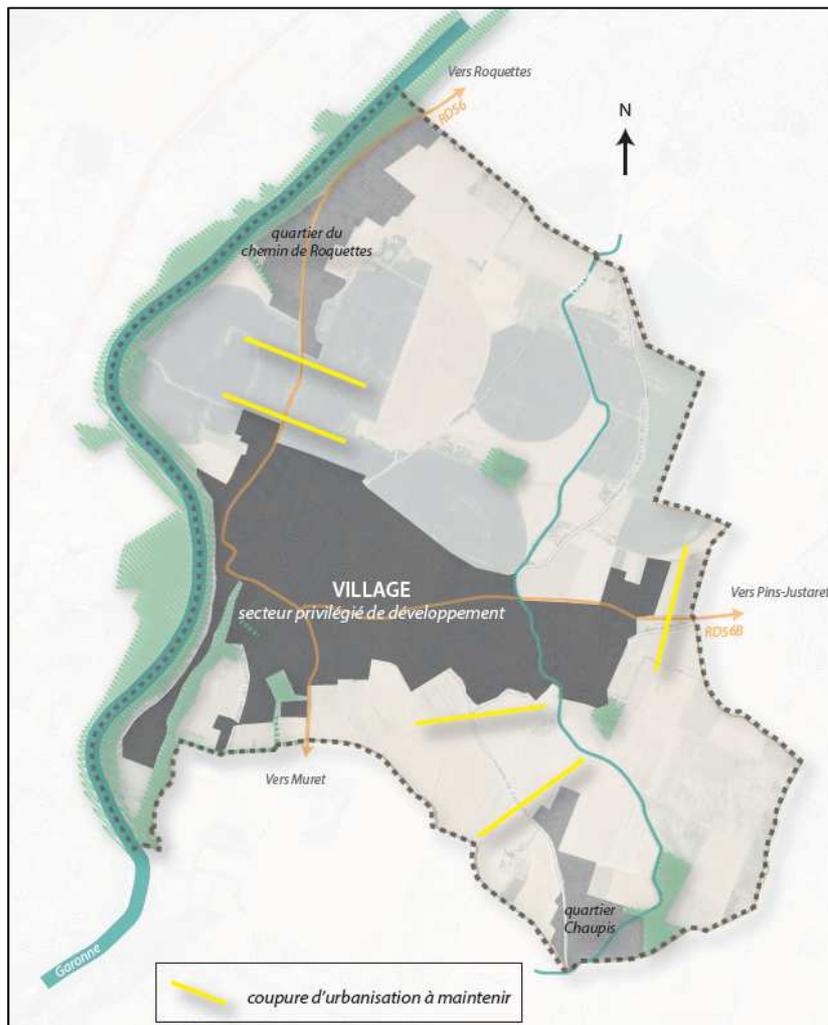
La zone AU qui représente les secteurs dont les réseaux sont de capacité suffisante et en limite de parcelles, a été répartie en 2 zones définies en fonction de leur ouverture à l'urbanisation :

- Une zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2020, et sur laquelle sont identifiés deux secteurs : un secteur AU1a, recherchant une mixité des formes urbaines et un secteur AU1b, projetant un développement sous forme pavillonnaire,
- Une zone AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2020.

3.3.1.2. LE BOURG ET LES PRINCIPAUX QUARTIERS D'HABITAT

La délimitation du zonage au niveau du bourg se traduit essentiellement par un étoffement de l'urbanisation dans les limites marquées par :

- la Garonne et les zones de risque inondation identifiés,
- les boisements et zones agricoles existantes en limites urbaines,
- les continuités écologiques.



Au regard de ces éléments, le développement urbain, s'est logiquement orienté :

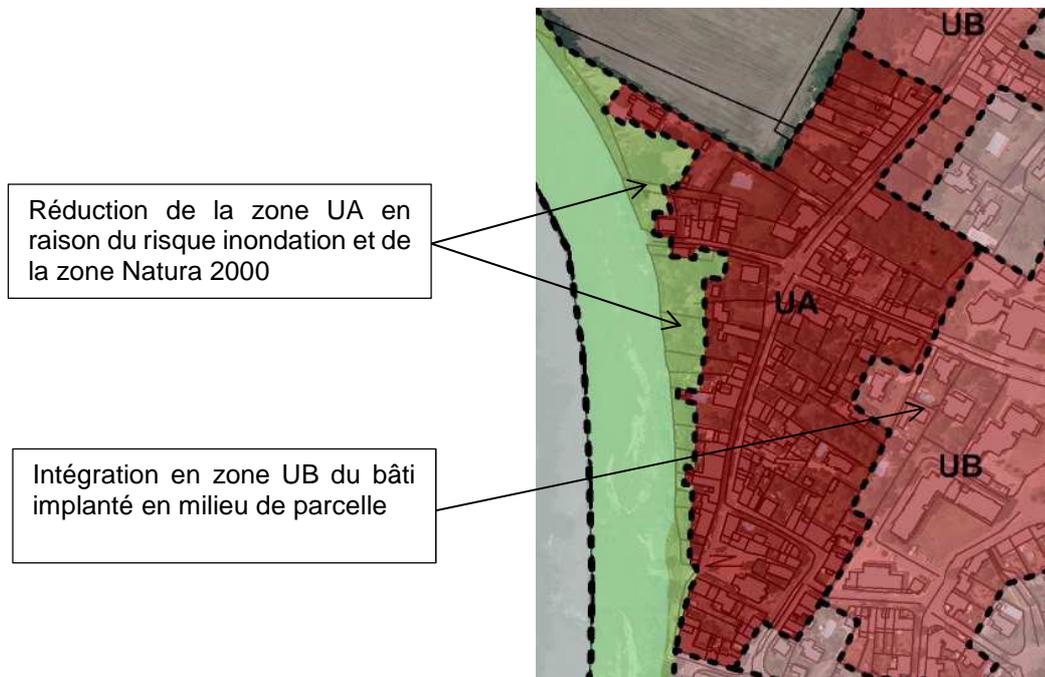
- vers le comblement des espaces interstitiels non bâtis du village pour renforcer sa centralité,
- le maintien de coupures d'urbanisation entre le village et les quartiers Chaupis et chemin de Roquettes,
- la suppression de l'extension du village sur le secteur des Garosses prévue au POS,
- la réduction des zones constructibles à l'enveloppe urbaine existante et en fonction des risques sur le secteur chemin de Roquettes, quartier Chaupis et secteur des berges de la Garonne.

3.3.1.2.1. Le centre ancien (UA)

Le principe de délimitation d'une zone UA pour identifier le centre ancien de Saubens est maintenu dans le PLU au regard de l'intérêt architectural de ce secteur et de l'implantation du bâti à l'alignement qui en fait un secteur à forte valeur identitaire.



Les limites de la zone UA ont toutefois été réajustées par rapport au POS au regard des risques, du site Natura 2000 (« Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ») et de la typologie urbaine existante.



Extrait du PLU

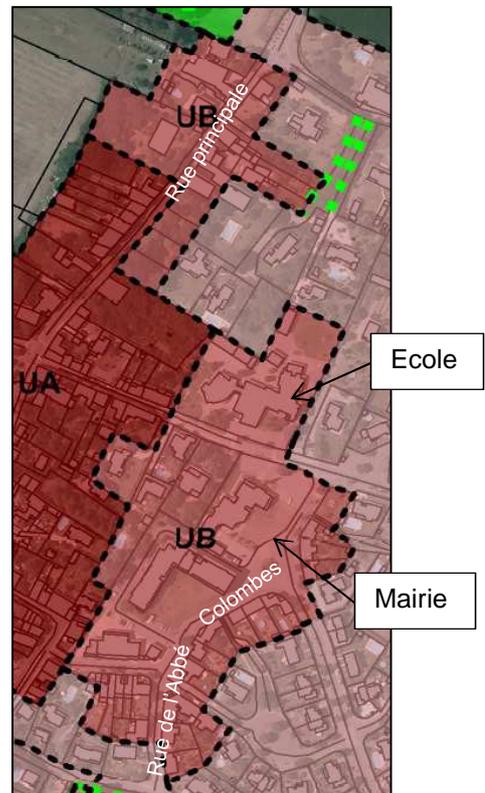
3.3.1.2.2. Les extensions urbaines en interface entre centre ancien et bâti pavillonnaire (UB)

Le PLU inscrit en zone UB la quasi-totalité des anciens secteurs UBa, UBb et UBc du POS.

Ce secteur situé en transition entre bourg ancien et zone pavillonnaire comprend le nord de la rue principale, la rue de l'Abbé Colombes, le secteur des logements collectifs/commerces et les équipements publics que sont l'école et la mairie notamment.

La délimitation de ce secteur qui prolonge le rôle de centralité du bourg ancien par le tissu urbain dont il dispose, assure une transition avec le tissu pavillonnaire et structure l'entrée nord du village avec notamment des alignements sur voirie pour la majorité des constructions (hors équipements collectifs et logements collectifs).

La zone UB s'appuie sur l'urbanisation existante sans extension et offre peu de disponibilité en raison de sa densité.



3.3.1.2.3. Les extensions pavillonnaires et quartiers (UC)

Le PLU délimite trois secteurs en zone UC au regard des différentes densités et caractéristiques paysagères de ces extensions :

- **un secteur UCa**, présentant une forme urbaine plus dense que sur le reste de la zone UC. Ce secteur proche du centre du village résulte d'une urbanisation récente sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble qui ont favorisé une densité supérieure au reste de la zone UC (majorité des parcelles entre 600 et 1000m²) et une bonne accessibilité en liaisons douces aux équipements

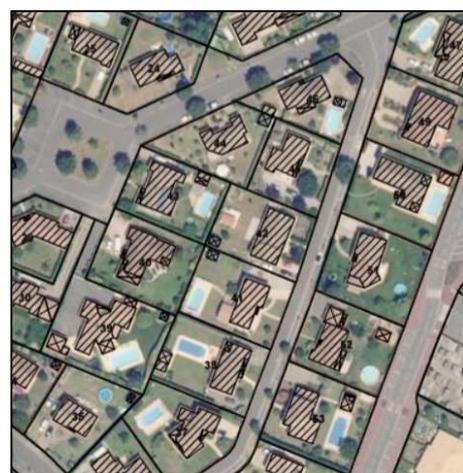
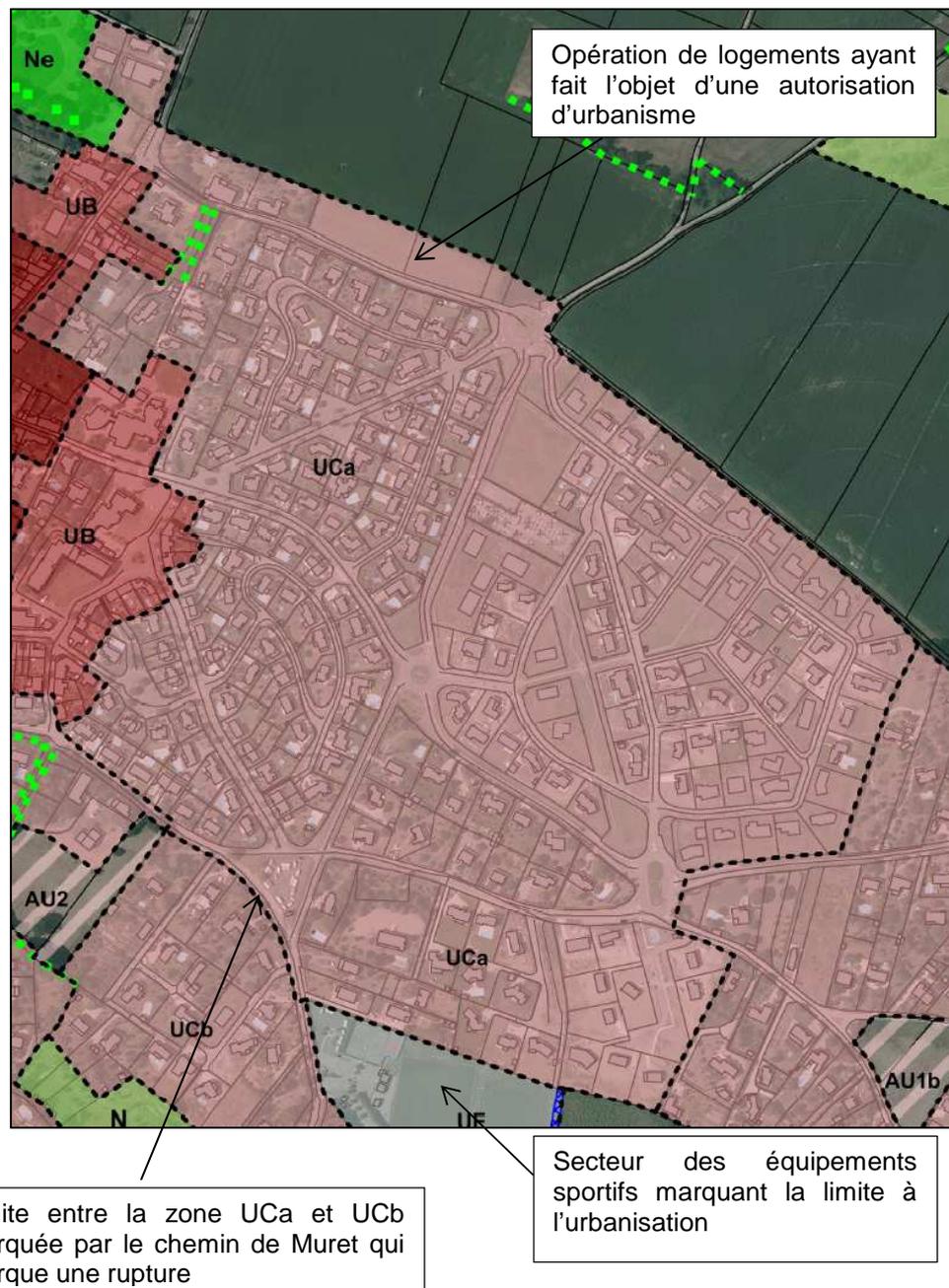


Illustration bâti en zone UCa

La délimitation de cette zone, prend appui :

- pour sa partie nord, sur les limites de l'enveloppe urbaine actuelle en intégrant l'opération de 27 logements située secteur Laborie. Cette dernière a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans le cadre du POS,
- pour sa partie sud, sur la zone d'équipements sportifs.



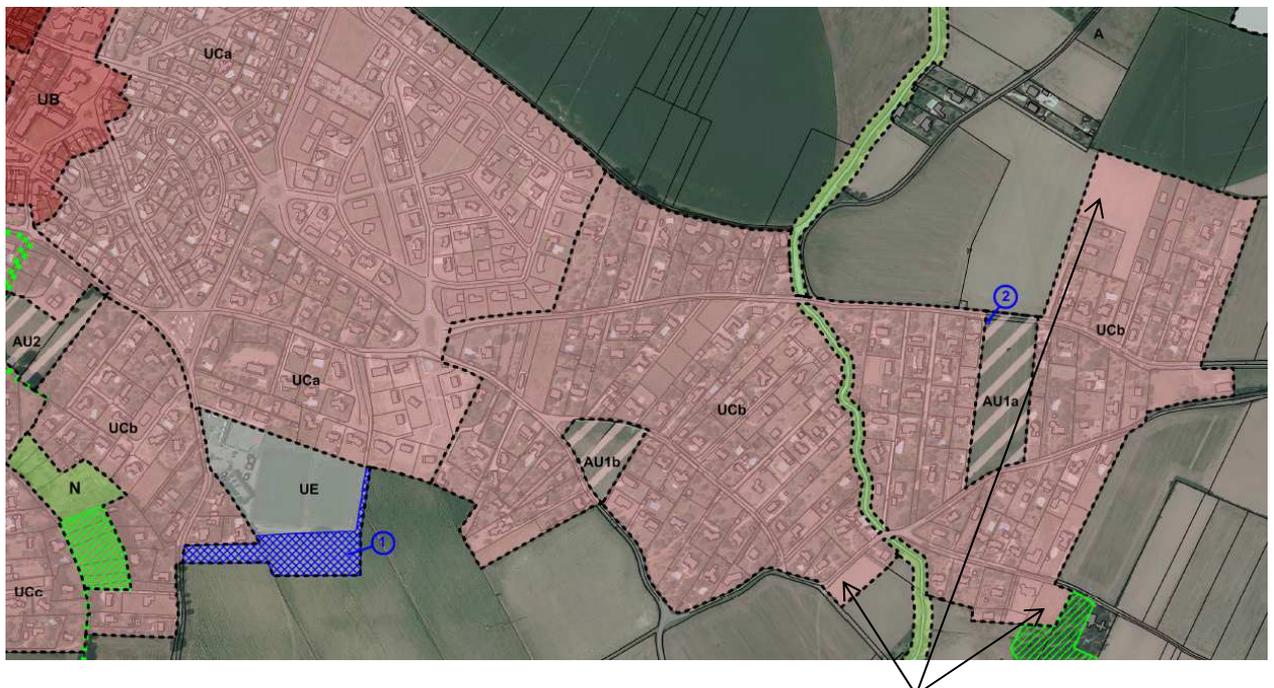


- **un secteur UCb**, présentant une urbanisation pavillonnaire plus lâche et assurant une transition avec l'espace rural. Ce secteur qui a fait l'objet d'une urbanisation au coup par coup connaît depuis récemment une tendance aux divisions parcellaires. Il offre notamment l'essentiel du potentiel de densification au regard de son tissu urbain peu dense.



Illustration bâti en zone UCb

Ce secteur comprend le reste de l'enveloppe du village dans sa partie est ainsi qu'une grande partie des constructions situées en contrebas du vallon des Garosses. La délimitation de la zone UCb reprend majoritairement l'enveloppe du POS et s'appuie sur l'enveloppe urbaine existante (à l'exception de quelques parcelles résiduelles), les boisements et les enjeux agricoles.



Délimitation de la zone UCb intégrant des parcelles en limites de l'enveloppe urbaine existante dans une logique de clarification des limites de l'urbanisation hors des secteurs à fort enjeux (agricoles ou naturelles)

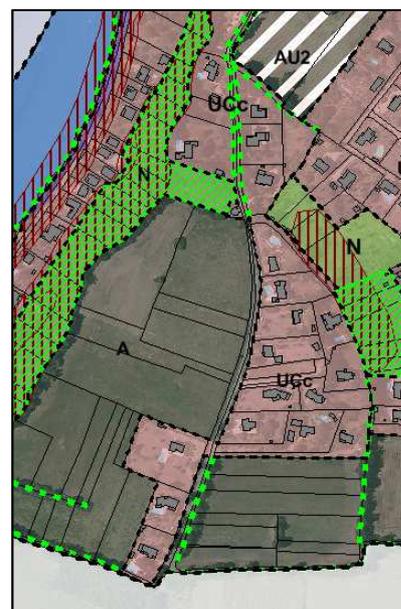
- **un secteur UCc**, comprenant les secteurs défavorables à une densification soit en raison de leur situation déconnectée du village, de la présence de risque et/ou de leur niveau de desserte (voirie ou assainissement). Quatre secteurs sont ainsi concernés :
 - Les berges de la Garonne qui sont concernées à la fois par un risque mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles et inondation. La délimitation de la zone prend appui sur l'existant.



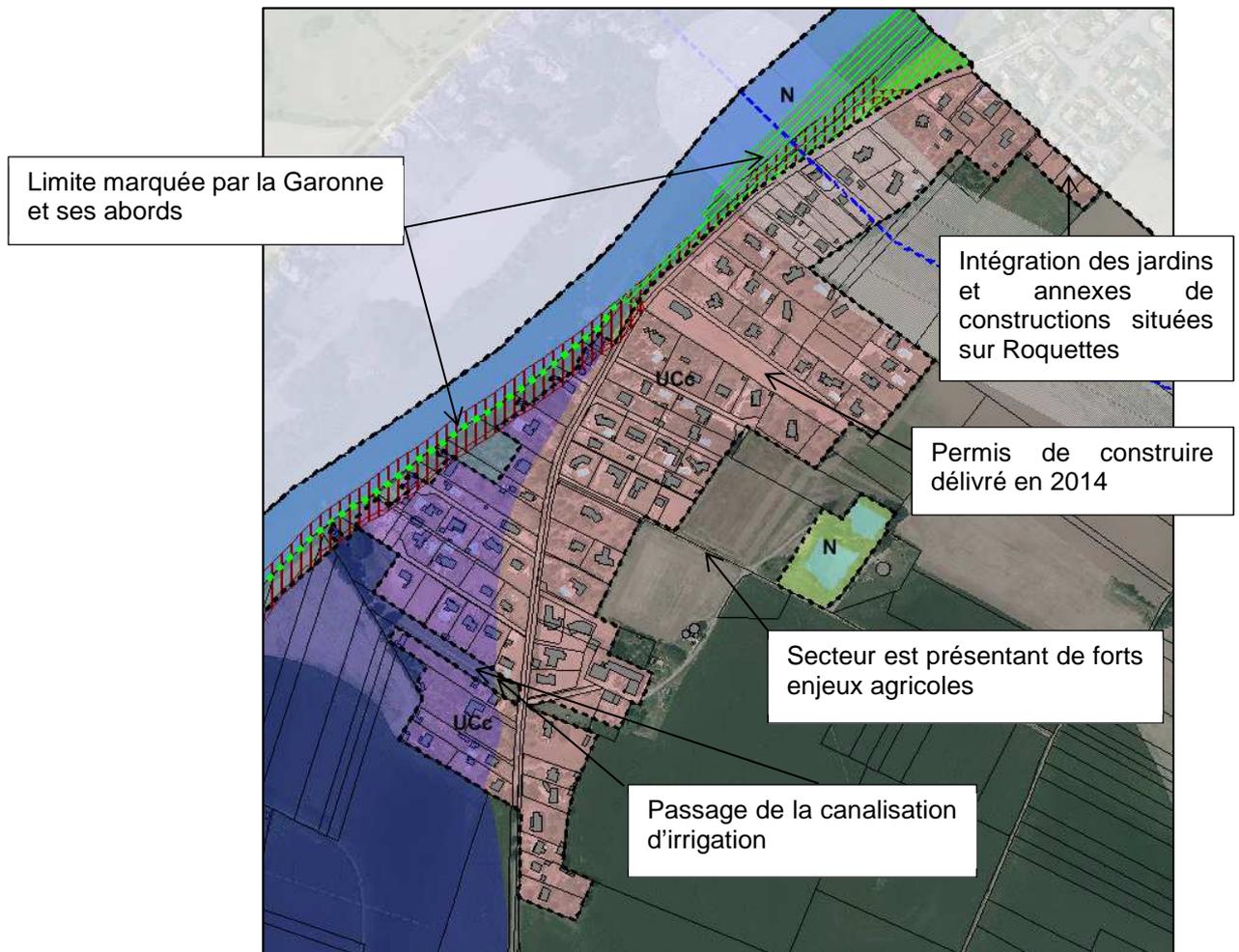
- Le quartier situé vallon des Garosses (ancienne zone NB du POS) concerné par le risque d'aléa moyen retrait gonflement des argiles, non desservi par l'assainissement collectif et dont la voirie d'accès depuis le village présente une configuration ne permettant pas de développer le secteur. La délimitation de la zone prend appui sur l'existant.



Chemin des Garosses

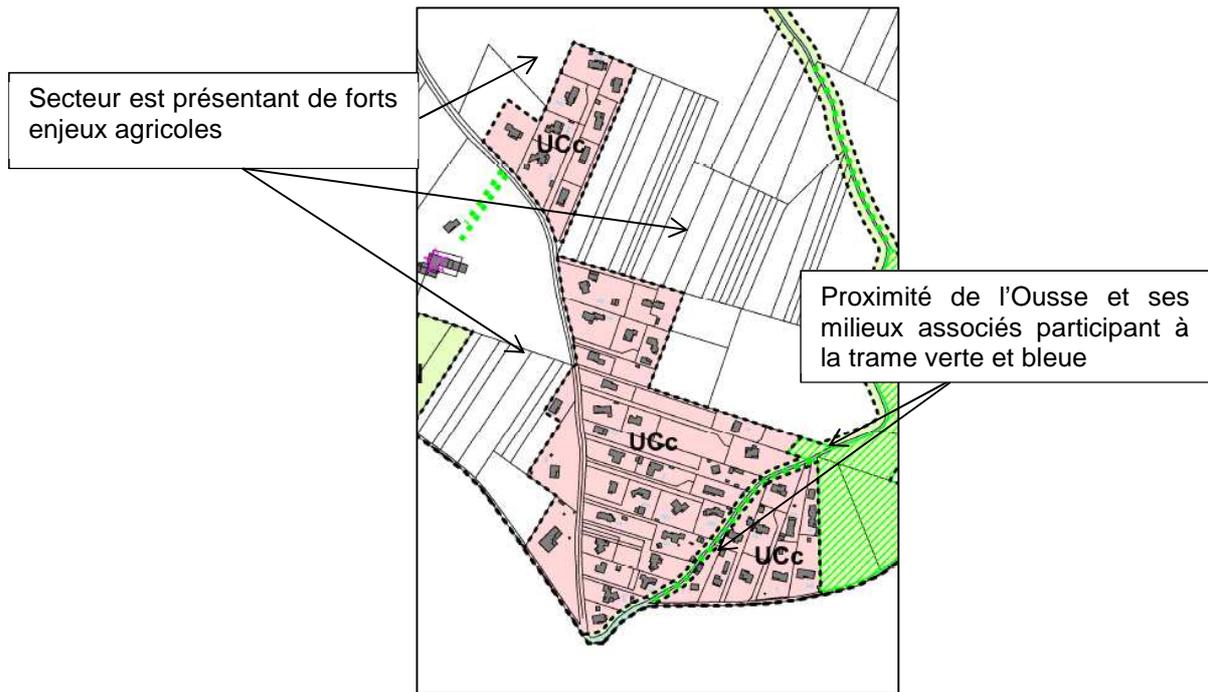


- Le quartier situé chemin de Roquette (ancienne zone NB du POS) concerné par le risque inondation et non desservi par l'assainissement collectif et en limite de la zone Natura 2000. La délimitation de la zone prend appui sur l'existant et a été réduite par rapport au POS, afin de prendre en compte une canalisation d'irrigation et limiter les possibilités de densification à proximité de la Garonne.



Extrait zonage PLU : Chemin de Roquettes

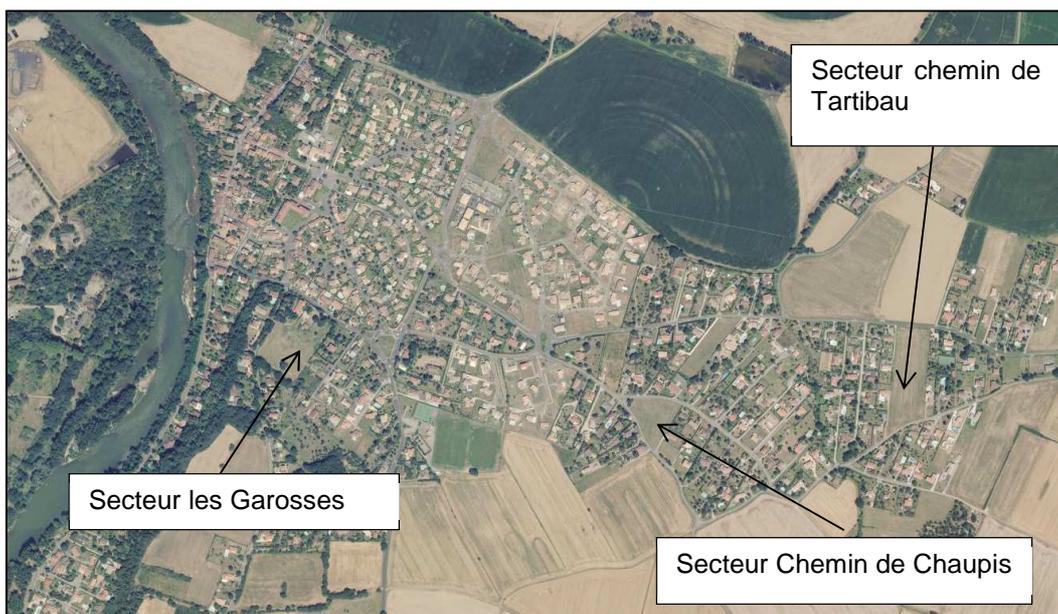
- Le quartier Chaupis (ancienne zone NB et UCc du POS) déconnecté du village et présentant des enjeux agricoles et naturelles (traversé par l'Ousse) importants en périphérie et partiellement desservi par l'assainissement collectif. En outre il n'existe pas d'accessibilité au village via des déplacements doux sécurisés. La délimitation de la zone prend appui sur l'existant et a été réduite par rapport au POS de façon notamment à limiter l'impact sur les zones agricoles et la densification au regard des problématiques d'accès.



Extrait zonage PLU : Chemin de Roquettes

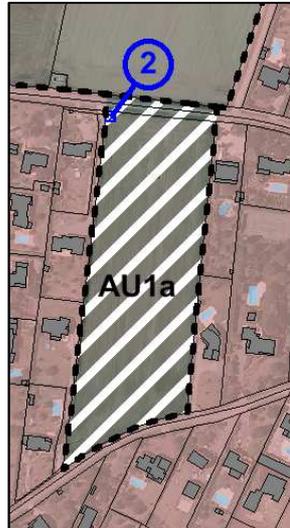
3.3.1.3. LES ZONES A URBANISER DESTINEES A DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (AU)

L'ensemble des zones à urbaniser identifiées dans le PLU se situent dans le village sur des espaces interstitiels non bâtis, précédemment classés en zone UC au POS. Leur basculement en zone à urbaniser résulte de la volonté communale de structurer l'urbanisation de secteurs stratégiques en raison de leur taille, leur configuration et/ou leur situation au travers d'opération d'aménagement d'ensemble.

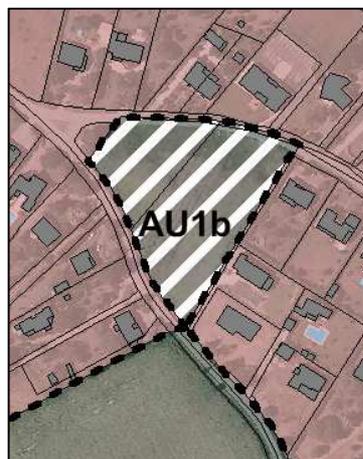


Ainsi trois zones AU, devant relever chacune d'une opération d'aménagement d'ensemble, ont été identifiées :

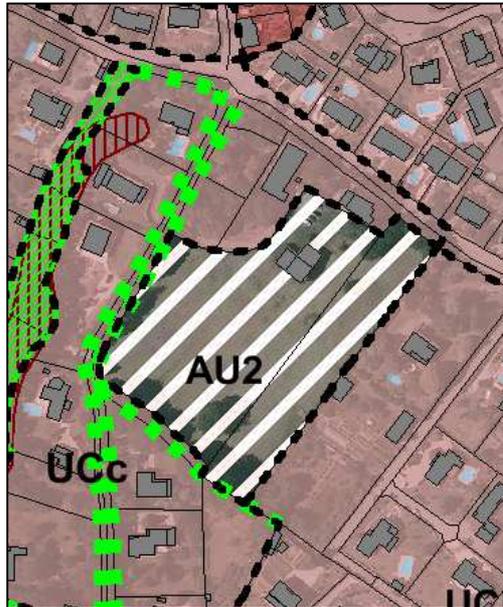
- Un secteur AU1a situé entre le chemin Tartibau et le chemin de Pins sur une parcelle d'un seul tenant de 1,56 ha. S'agissant de la plus grande zone intersituelle existante dans l'enveloppe urbaine, elle nécessite dès lors qu'une réflexion d'aménagement y soit menée. Elle fait l'objet de dispositions spécifiques en terme de mixité des formes urbaines et d'organisation de la desserte.



- Un secteur AU1b situé sur deux parcelles au carrefour du chemin de Chaupis et des Graouettes, en face de la crèche. Au regard de sa configuration et de sa situation dans le village, à un carrefour avec des problématiques d'accès sur les deux voies, ces parcelles couvrant 0,74 ha ont été classées en zone AU1b.



- Un secteur AU2, situé chemin des Garosses, sur trois parcelles attenantes représentant 1,42 ha dont la possible urbanisation dépend d'une réflexion d'aménagement d'ensemble avec notamment la création d'un unique accès sur le chemin de Muret au regard du dimensionnement du chemin des Garosses.



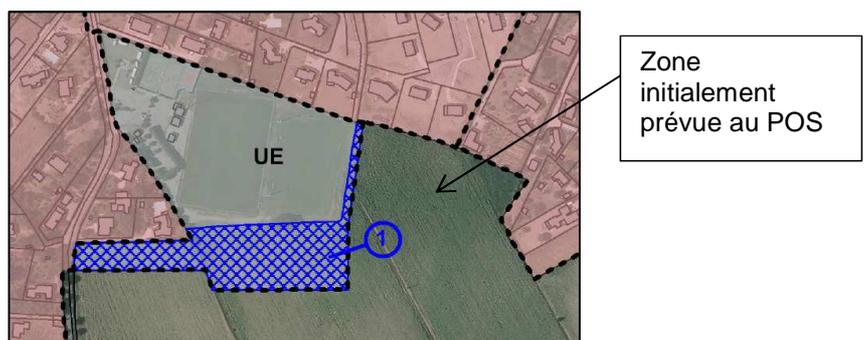
Pour rappel, la zone AU a été répartie en 2 secteurs définis en fonction de leur ouverture à l'urbanisation :

- une zone AU1 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme (avant 2020),
- une zone AU2 dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2020.

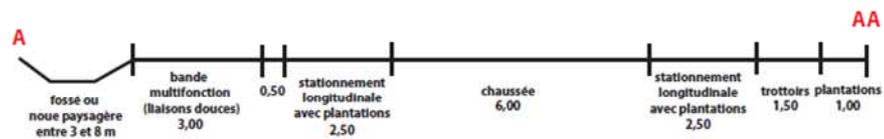
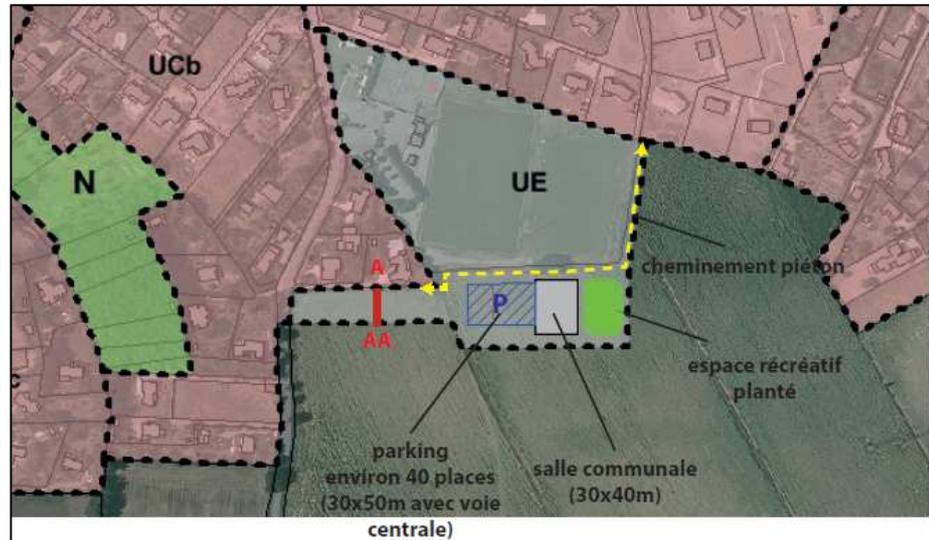
3.3.2. Les zones destinées aux équipements publics

La commune identifie deux secteurs destinés à accueillir des équipements publics :

- **Un secteur UE** correspondant à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Sa délimitation intègre les terrains de sports situés au sud du village ainsi qu'une extension prévue pour la création d'équipements publics complémentaires (salle multi-activités notamment) afin de répondre aux objectifs du PADD, qui vise à proposer une offre d'équipements de services et de loisirs adaptée aux prévisions démographiques.



La localisation de la zone de développement des équipements publics a été déplacée et réduite par rapport au POS afin de rationaliser le coût de l'aménagement des équipements (linéaire voirie à réaliser, création de stationnements à proximité des terrains de sports), limiter les nuisances pour les habitations et travailler sur l'entrée de ville sud du village tout en préservant une accessibilité sécurisée au niveau piéton depuis le village.



- **Un secteur Ne**, situé dans le prolongement du bourg ancien et destiné à accueillir des aires de jeux et de sports compatibles avec l'existence du risque inondation.



3.3.3. Les zones agricoles (A)

Un des objectifs du PLU est de protéger l'activité agricole présente sur le territoire notamment en limitant les extensions de l'urbanisation sur les espaces agricoles au profit d'un comblement des espaces non bâtis des entités urbaines existantes. Ainsi, peu d'espaces agricoles seront impactés par le PLU.

En outre, le PLU vise à un classement en zone agricole des terres à forte valeur agronomique et ayant fait l'objet d'investissement (irrigation).

Cette délimitation a été réalisée sur la base d'un travail effectué en concertation avec les élus communaux, basé à partir d'un inventaire des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitation, couplé d'une analyse de l'activité des agriculteurs, de photographies aériennes ainsi que du registre parcellaire agricole.

Les zones A circonscrivent la majorité du territoire en dehors des zones urbanisées des zones boisées, abords de cours d'eau et zones humides. Toutefois, conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme et cette zone comprenant des constructions d'habitation, il y est admis :

- l'extension des constructions existantes, à vocation d'habitation, limitée à 50 m² de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 60 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement précise la zone d'implantation (bande de 30 m à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante pour les annexes et dans le prolongement de la construction d'habitation pour une extension), les conditions de hauteur (6 mètres sous sablière pour les extensions et annexes), d'emprise et de densité (50 m² de bassin pour une piscine, 60 m² d'emprise au sol pour les annexes et 50 m² de surface de plancher pour les extensions).

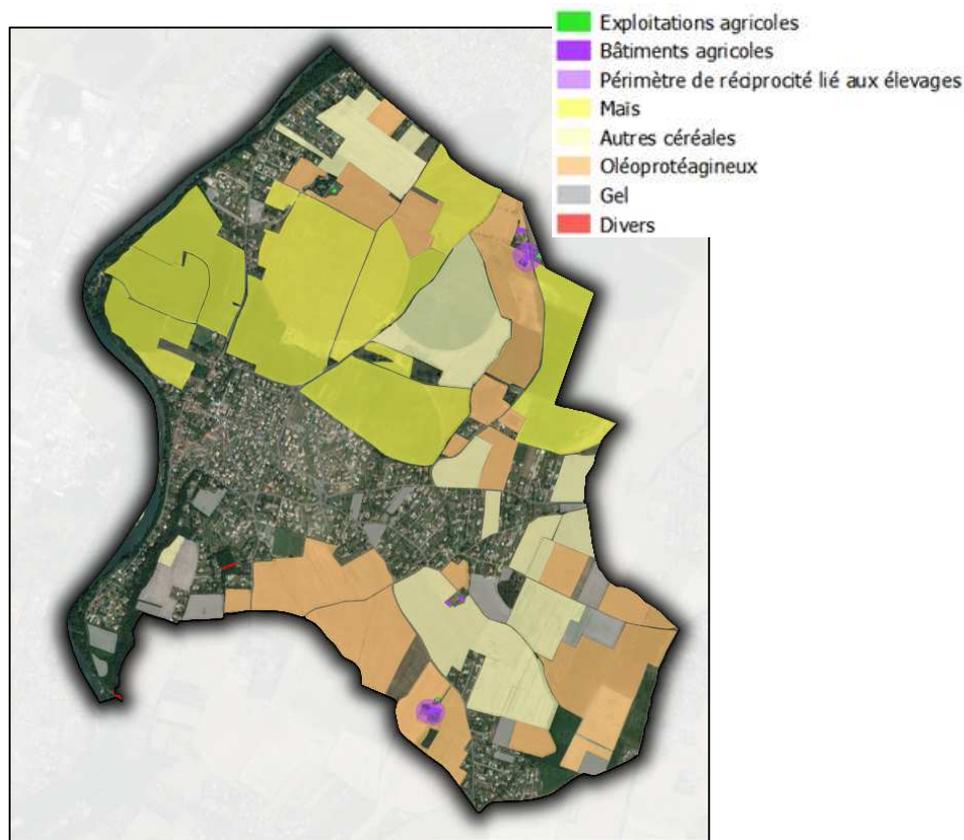


Fig. 1. Cartes des enjeux agricoles



Fig. 2. Zonage du PLU (zones agricoles en jaune clair)

En outre, le document graphique identifie 4 constructions comprises dans des ensembles bâtis présents en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'hébergement hôtelier conformément aux possibilités offertes par l'article L151-11 du code de l'urbanisme. Ce repérage fait suite à une analyse du bâti présent dans l'espace rural, dont le changement de destination n'aurait pas d'incidence (en termes d'enjeux agricoles et de sécurité des accès notamment) et qui permettrait de valoriser du bâti ancien de qualité ayant perdu sa vocation agricole tout en répondant au manque d'hébergement touristique sur le territoire.



Extrait du PLU



Extrait du PLU



Extrait du PLU

3.3.4. Les zones naturelles (N)

Le PLU intègre en zone naturelle les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient ainsi sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, Natura 2000 les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements en cohérence avec les prescriptions du SCOT. Aucune construction n'est présente en zone naturelle.

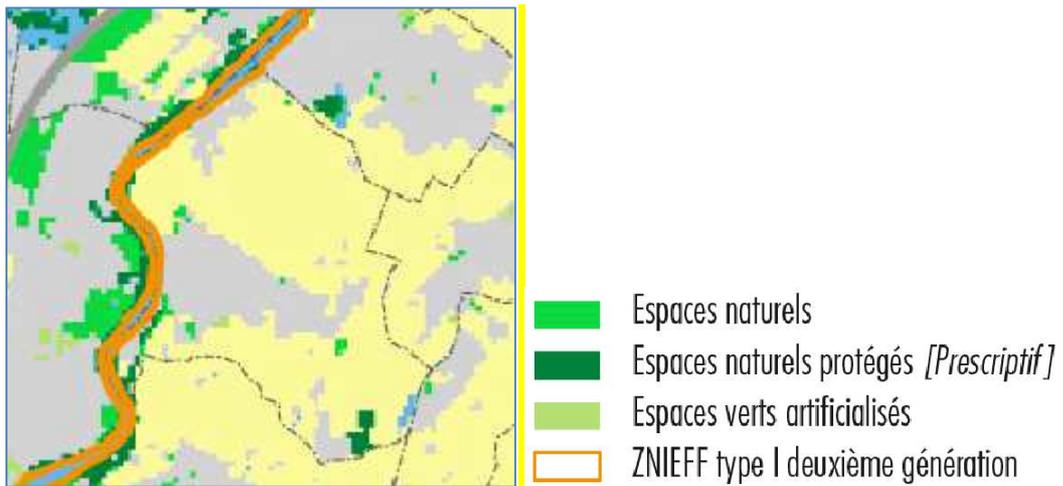


Fig. 3. Préconisations du SCOT

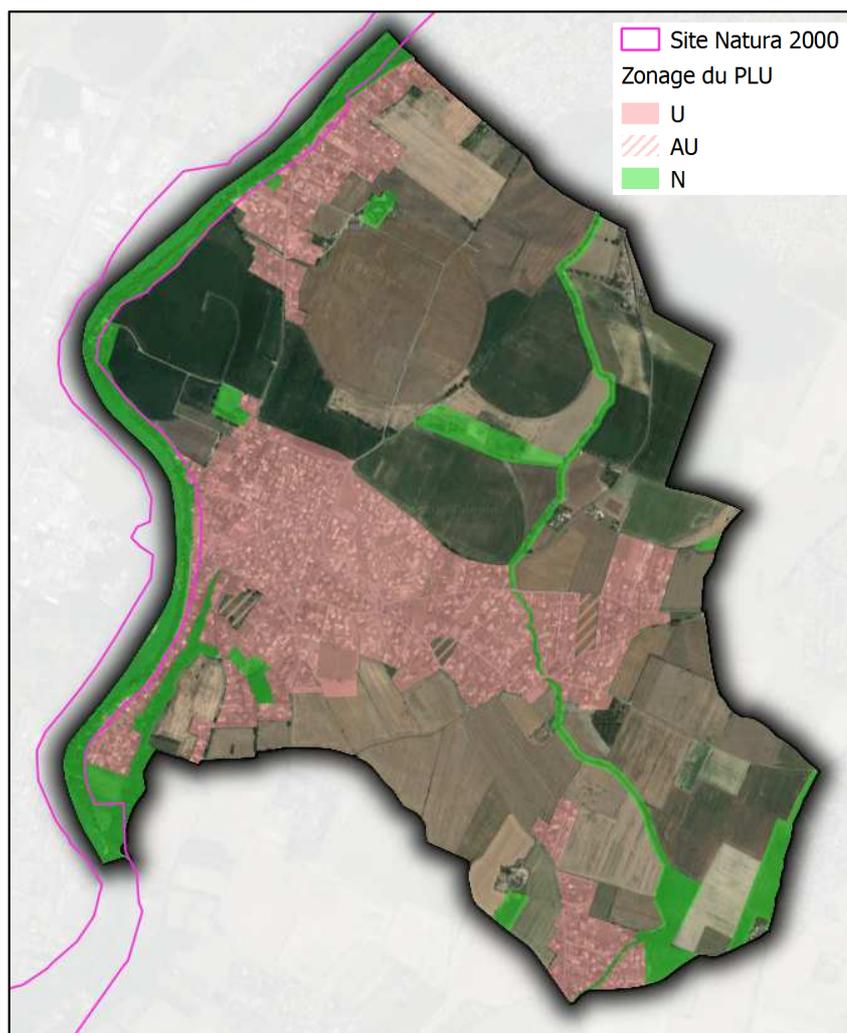


FIG. 4. Synthèse des zones naturelles du PLU

3.4. LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN

3.4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation

Au travers de l'élaboration de son PLU, la commune de Saubens s'oriente vers un comblement d'espaces interstitiels présents dans l'enveloppe urbaine du village.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, configuration parcelle,...). Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développements Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

La commune a ainsi souhaité préciser des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de de fonctionnement et de composition.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Favoriser les modes de transport doux notamment en facilitant et valorisant la desserte piétonne dans les futures zones à urbaniser,
- Organiser la desserte et les accès ainsi que sécuriser les déplacements automobiles en fonction des enjeux de voirie existants sur les secteurs concernés,
- Adapter la forme urbaine en fonction de la localisation des secteurs et favoriser une bonne intégration paysagère,
- Echelonner l'urbanisation future sur la durée du PLU en cohérence avec les objectifs de développement affichés. Ce phasage permet ainsi à la commune de gérer son apport de population dans le temps en cohérence avec le SCOT. Ainsi l'ensemble des zones à urbaniser seront ouvertes à l'urbanisation à partir de 2020.

Les enjeux présents sur chaque zone et les réponses apportées par les OAP sont les suivants :

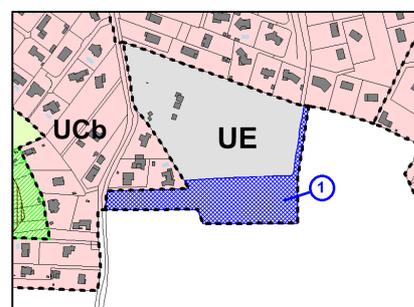
	Enjeux de la zone	Orientation d'aménagement et de programmation
Secteur chemin de Chaupis (AU1b)	<p>Secteur situé dans un environnement au tissu urbain lâche avec une parcelle en angle avec peu de végétation.</p> <p>Problématique d'accès sur le chemin de Chaupis (problème de sécurité de l'accès et de visibilité).</p> <p>Présence d'un abribus à l'angle de la zone.</p>	<p>Forme urbaine recherchée sous forme d'habitat pavillonnaire en lot libre avec traitement paysager des abords et création d'une cour intérieure plantée.</p> <p>Un unique accès créé sur le chemin des Graouettes à une distance suffisante du carrefour.</p> <p>Accès piéton pour rejoindre l'abribus depuis la zone.</p> <p>Densité recherchée : 10 à 15 logements/ha</p>

	Enjeux de la zone	Orientation d'aménagement et de programmation
Secteur Chemin Tartibau (AU1a)	<p>Secteur situé dans un environnement au tissu urbain lâche avec une parcelle en linéaire.</p> <p>Environnement où les accès sont en impasse.</p>	<p>Configuration de parcelle favorable à une densification à l'intérieur de la zone sans impact paysager depuis les chemins Tartibau et de Pins.</p> <p>Recherche d'un maillage de la zone avec une voie traversante faisant la jonction entre le chemin de Pins et de Tartibau.</p> <p>Mise en place d'un abribus en entrée de zone.</p> <p>Densité recherchée : 10 à 15 logements/ha</p>
Secteur des Garosses (AU2)	<p>Le site se situe dans un environnement au tissu urbain très lâche et se caractérise par sa position dominante, en balcon sur les paysages et par une ceinture boisée.</p> <p>Problématique d'accès sur le chemin des Garosses non dimensionné pour recevoir de nouveaux flux générés par l'urbanisation.</p>	<p>Forme urbaine recherchée sous forme d'habitat pavillonnaire en lot libre avec traitement paysager des abords et maintien des plantations existantes.</p> <p>Voie plantée en double sens avec accès unique sur le chemin de Muret avec conservation et renforcement de la végétation sur le talus et un accès piéton sur le chemin des Garosses.</p> <p>Densité recherchée : 10 à 12 logements/ha</p>

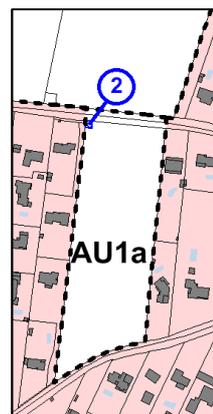
3.4.2. Les emplacements réservés

La commune a défini deux emplacements réservés :

- l'emplacement réservé n°1 situé au sud des équipements sportifs pour l'aménagement de stationnements et d'une salle communale, d'une superficie d'1,1ha. La commune en est le bénéficiaire,



- l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un poste électrique, d'une superficie de 40 m². Le SDEHG en est le bénéficiaire.



3.4.3. Les éléments de paysage identifiés

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, **les éléments végétaux** (haies, alignements d'arbres et entités boisées) qui composent les éléments de la Trame Verte et Bleue de Saubens et participent également à la tenue des sols dans des secteurs soumis au risque. Ces éléments structurent également le paysage communal et participent à la qualité de son cadre de vie.

La sélection d'éléments végétaux a été réalisée en concertation avec les élus et en fonction des enjeux identifiées dans le diagnostic. L'identification au titre du L151-23 a été privilégié au classement en espaces boisés classés (EBC) afin de faciliter les travaux liés au différents risques présents et permettre notamment l'entretien des cours d'eau et de leurs abords et permettre des travaux liés.



Fig. 5. Localisation des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du CU

3.5. MOTIFS DE DELIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL

Les principes retenus pour l'élaboration de ce règlement peuvent se résumer ainsi :

- Favoriser la mixité des fonctions, en particulier entre l'habitat et les activités, c'est pourquoi les activités non nuisantes ont leur place dans les zones principalement destinées à recevoir les nouvelles habitations,
- respecter le tissu urbain existant, en particulier dans le bourg ancien et donc permettre son maintien et définir les prescriptions cohérentes,
- fixer les paramètres déterminants du tissu urbain souhaité (nature de l'occupation du sol, hauteur, densité, espaces libres) tout en ménageant de la souplesse pour ne pas brider la créativité des concepteurs, l'objectif étant de favoriser l'émergence d'un tissu, à la fois fonctionnel et diversifié, propice à la vie sociale (espaces libres communs, promenades, ...),
- protection des zones naturelles, en raison des continuités écologiques, de la qualité des sites et paysages,
- la prise en compte des risques identifiés,
- protection des zones agricoles, où seules sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole et les extensions et annexes des constructions d'habitation.

3.5.1. Caractéristiques de chaque zone

<u>Zone U</u>	
Zone urbaine à vocation principale d'habitat dans laquelle sont autorisées les activités compatibles avec la vocation principale de la zone (commerce, service, artisanat, hébergement hôtelier, équipements publics)	
Localisation	Caractère de la zone et objectif
UA : Le centre ancien du village	Il s'agit de maintenir les grandes caractéristiques du village ancien en termes de morphologie du bâti, d'implantation et d'aspect extérieur. Ce secteur étant proche des équipements publics, la commune recherche une mixité sociale sur ce secteur (20% de logements locatifs aidés pour toute opération de plus de 5 logements).
UB : secteur d'interface entre village ancien et extensions pavillonnaires	Il s'agit d'un secteur présentant un tissu urbain intermédiaire avec une mixité des formes urbaines (collectifs, bâti ancien et récent, équipements publics,...). la structuration de la zone est recherchée par l'alignement de l'habitat sur la voirie.
UC : zones d'extensions pavillonnaires avec distinction de trois secteurs en fonction de la densité, de la morphologie urbaine et du niveau d'équipements	Le tissu urbain de ces zones est caractérisé majoritairement par de l'habitat individuel de type pavillonnaire installé en ordre semi-continu sans alignement particulier. Il s'agit de développer cette zone assainie majoritairement en collectif : <ul style="list-style-type: none"> • favoriser une densification de la zone modulée en fonction des trois secteurs, • maintenir un équilibre entre ses diverses fonctions : habitat, loisirs, commerces, services,....
UE : secteur destiné à accueillir uniquement des équipements publics ou d'intérêt collectif	Il s'agit de prévoir des secteurs dédiés aux équipements publics de façon à maintenir un niveau d'équipements adapté aux besoins

<u>Zone AU (constructible)</u>	
Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans laquelle sont autorisées les activités compatibles avec la vocation principale de la zone en cohérence avec la zone urbaine (commerce, service, artisanat, hébergement hôtelier)	
Localisation	Caractère de la zone et objectif
AU1 : secteurs Chemin de Chaupis et Tartibau AU2 : secteur des Garosses	<p>La zone AU est ouverte à l'urbanisation et destinée à l'extension de l'urbanisation. Elle recouvre des secteurs à caractère naturel ou des secteurs faiblement construits.</p> <p>La création de deux secteurs est liée à une échéance d'ouverture à l'urbanisation des zones précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>Pour ces zones, les orientations d'aménagement prévoient des schémas d'aménagement de principe. Les constructions seront autorisées sous réserve que leur implantation soit compatible avec ceux-ci.</p>

<u>Zone A</u>	
La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles et de l'importance de cet outil de production	
Localisation	Caractère de la zone et objectif
Les espaces agricoles pérennes situés sur le territoire communal	<p>L'objectif est de limiter la consommation d'espace en clarifiant les limites avec les espaces urbains et agricoles et ainsi de protéger l'outil de production des agriculteurs.</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole, l'extension limitée des constructions d'habitation (50 m² de surface de plancher maximum), les piscines (limitées à 50 m² de bassin) et les annexes (limités à 60 m² d'emprise au sol) dans une bande de 30 m autour de la construction d'habitation existante.</p> <p>Le changement de destination pour de l'habitat et de l'hébergement hôtelier pour les bâtiments désignés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.</p>

<u>Zone N</u>	
La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, de la présence de continuités écologiques, des milieux naturels des paysages	
Localisation	Caractère de la zone et objectif
Secteur présentant un enjeu écologique et/ou paysager (Garonne et Ousse et leurs abords, boisements de coteau des Garosses, zones humides,...)	<p>Il s'agit de secteurs naturels dans lesquels sont uniquement autorisés les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics existants.</p>
Secteurs Ne : secteur en entrée nord du village destiné à accueillir des aires de jeux et de sport	<p>La délimitation de ces zones vise à compléter l'offre en matière d'équipements tout en conservant le caractère naturel du site concerné.</p>

3.5.2. Dispositions applicables à chaque zone

3.5.2.1. CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.5.2.1.1. Volumétrie et implantation des constructions

- **Hauteur des constructions**

Zones urbaines et à urbaniser

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 7 m à la sablière ou à l'acrotère.</p> <p>Exception pour les réhabilitations, extensions et équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à la sablière ou à l'acrotère excepté pour les secteurs situés en zone inondable où la hauteur pourra être portée à 7m en zone UB et UC.</p> <p>Exception pour les réhabilitations, extensions et équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>			<p>Non règlementé</p>
<p>Justification : distinction entre la zone UA et les autres zones urbaines et à urbaniser, le centre ancien présentant des constructions plus hautes que sur le reste du territoire. Une surélévation est permise en zone inondable en zone UB et UC. La zone UE étant destinée uniquement à des équipements publics ou d'intérêt collectif, aucune hauteur n'est fixée pour des raisons techniques.</p>				

Zones agricoles et naturelles

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
ZONE A	ZONE N
<p>La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 m à la sablière pour les constructions à destination agricole, • 6 m à la sablière ou à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation excepté pour les secteurs situés en zone inondable où la hauteur pourra être portée à 7m pour les autres constructions. • 4 m au faitage pour les constructions annexes aux constructions d'habitation <p>Exception pour les réhabilitations, extensions, équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les installations techniques agricoles</p>	Non règlementé
<p>Justification : distinction dans la zone agricole des hauteurs entre les bâtiments agricoles et les autres constructions pour des critères techniques. La zone naturelle ne comprenant pas de construction, cet article n'est pas règlementé.</p>	

- **Emprise au sol**

Zones urbaines et à urbaniser

EMPRISE AU SOL					
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC		ZONE AU	Zone UE
Non règlementé		<p><u>Secteur Uca</u> : emprise au sol ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p> <p><u>Secteur Ucb</u> : emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p> <p><u>Secteur Ucc</u> : emprise au sol ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p>		<p><u>Secteur AU1</u> : emprise au sol ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p> <p><u>Secteur AU2</u> : emprise au sol ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.</p>	Non règlementé
<p><u>Justification :</u></p> <p>L'emprise au sol en zone UA et UB est non règlementée en raison de la densité déjà existante mais aussi afin de permettre une densification de ce secteur constituant le centre du village.</p> <p>La zone UC étant une zone pavillonnaire où il existe un équilibre entre bâti et espaces verts, l'emprise au sol a été règlementée. Toutefois, une distinction entre les différents secteurs a été réalisée en raison de tissus urbains différenciés : la zone UCa étant, de par sa proximité au centre et sa typologie actuelle, plus favorable à la densification que la zone UCc au tissu urbain très lâche où les espaces verts participent à l'identité des quartiers identifiés et où le niveau d'équipements et de desserte nécessite d'encadrer la densification. La zone UCb se situant à l'intermédiaire entre ces deux zones, l'emprise au sol maximale a été fixée à 30%.</p> <p>En zone AU, destinée à accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble pouvant permettre une densification du tissu urbain, il est distingué la zone AU1 dont l'emprise au sol fixée est similaire à la zone UCa de la zone AU2, située en transition entre la zone UCb et UCc et dont l'emprise au sol est fixée à 30% comme en zone UCb.</p> <p>La zone UE étant une zone à vocation d'équipements, l'emprise au sol n'est pas règlementée.</p>					

Zones agricoles et naturelles

L'emprise au sol n'est pas règlementée du fait que :

- dans la zone A, les extensions et annexes sont déjà encadrées par d'autres articles du règlement (périmètre de 30 m et surface de plancher maximale),
- dans la zone N, il n'y a pas de constructions possibles.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Zones urbaines et à urbaniser

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>Toute construction nouvelle devra être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Cependant, les décrochements ou reculs peuvent être admis pour permettre soit la création de places, soit la réalisation de bâtiments avec ailes en retour, soit une adaptation au parcellaire existant, liée à la configuration du tissu urbain, soit pour des raisons de sécurité dans le cas de construction nouvelle édifiée en angle de rue.</p> <p>Toutefois, dans les cas où les conditions d'implantation en retrait seront requises, la matérialisation de l'alignement sera demandée par la création d'un mur plein de même facture que ceux existants dans le village.</p> <p>Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>Idem Ua pour l'implantation des constructions le long de la rue principale.</p> <p>Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul mais l'alignement devra être obligatoirement marqué soit par une façade du bâtiment principal, une annexe ou un mur de clôture.</p> <p>L'implantation d'une seconde construction ou d'annexes en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, il n'est pas fixé de recul de cette construction par rapport à la voie publique.</p> <p>Exception pour les ouvrages techniques, les équipements publics et les extensions des constructions existantes.</p>	<p>Idem Ua pur l'implantation des constructions le long de la rue principale.</p> <p>Pour les autres voies et emprises publiques, toute construction nouvelle devra être implantée à 4 m minimum de la limite des voies et emprises publiques excepté dans le secteur UCc.</p> <p>Dans le secteur UCc, toute construction nouvelle devra être implantée à 8m minimum des voies et emprises publiques.</p> <p>Exception pour les ouvrages techniques, les équipements publics et les extensions des constructions existantes.</p>	<p>Toute construction nouvelle devra être implantée à 8m minimum de la limite d'emprise des chemins de Chaupis, de Pins, de Tartibau, des Graouettes, des Garosses et à l'alignement ou à 4 m minimum de la limite des autres voies et emprises publiques.</p>	<p>Non réglementé</p>
<p>Justification : l'implantation en limite des voies et emprises publiques est imposée en zone UA et au niveau de la rue principale dans les zones UB et UC afin de maintenir une cohérence avec l'existant et une structuration de l'espace public par le bâti. Dans les zones UB et UC, les retraits imposés visent à respecter le caractère aéré des quartiers pavillonnaires. En zone AU, le recul le long des voies citées vise à assurer une cohérence par rapport à l'implantation du bâti environnant tout en offrant la possibilité de davantage de densité à l'intérieur des zones. Aucune règle n'est précisée en zone UE afin d'offrir une souplesse à l'implantation de l'équipement public.</p>				

Zones agricoles et naturelles

Les règles d'implantation en zone agricole sont similaires à la zone UCc (8m minimum) pour assurer une cohérence avec le caractère rural de ce secteur (tissu aéré). En zone naturelle aucune règle n'a été émise au regard de l'absence de construction.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Zones urbaines et à urbaniser

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES					
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC		ZONE AU	Zone UE
<p>Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement ou des retraits évoqués à l'article précédent, les constructions doivent être implantées pour tous ses niveaux sur l'une au moins des limites séparatives latérales.</p> <p>La distance par rapport à l'autre limite sera au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Au-delà des 15 mètres évoqués ci-dessus, les constructions nouvelles doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 2,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère et que sa longueur n'excède pas 15 m, ● Soit à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. <p>Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>		<p>Toute construction nouvelle sera implantée à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.</p> <p>L'implantation en limite séparative est autorisée pour la construction d'annexes dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la hauteur est inférieure ou égale 2,50 mètres à la sablière ou à l'acrotère, ● la longueur est inférieure à 15 m. 		<p>Toute construction nouvelle sera implantée soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>Non réglementé</p>
<p>Justification : l'implantation sur une au moins des limites séparatives dans une bande de 15 m est imposée en zone UA et UB afin de préserver l'organisation urbaine actuelle sur le premier front bâti et ainsi maintenir l'identité du cœur de village. En zone UC, le tissu urbain étant discontinu, l'alignement sur une des limites séparatives n'est pas imposé. Toutefois, il est fixé un recul avec une règle de prospect pour la construction principale pour des questions de luminosité notamment. Dans les zones UB et UC, les retraits imposés visent à respecter le caractère aéré des quartiers pavillonnaires. En zone AU, une souplesse d'implantation est permise, afin notamment de permettre l'émergence de constructions mitoyennes. Aucune n'est règle est précisée en zone UE afin d'offrir une souplesse à l'implantation de l'équipement public.</p>					

Zones agricoles et naturelles

Les règles d'implantation en zone agricole reprennent la règle de prospect de la zone Uc sans possibilité d'implantation en limite séparative et ce, pour assurer une cohérence avec le caractère rural de ce secteur (tissu aéré). En zone naturelle aucune règle n'a été émise au regard de l'absence de construction.

3.5.2.1.2. **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère**

- **Aspect extérieur, façades et toiture des constructions**

Zones urbaines et à urbaniser

FACADES ET OUVERTURES				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>Restauration, modification de constructions existantes ou constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle</p> <p>Les façades enduites le seront au mortier de chaux naturelle et de sable de pays, en référence aux enduits anciens conservés. La finition sera talochée, lissée ou brossée. En aucun cas les enduits ne seront projetés, grattés, écrasés ou appliqués au rouleau.</p> <p>Les baguettes d'angle sont interdites.</p> <p>Les façades en briques foraines destinées à rester apparentes seront nettoyées, le sablage est à proscrire et les éléments en briques seront restaurés à l'aide de briques foraines pleine masse. Elles seront rejointoyées selon la technique et la coloration d'origine. Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.</p> <p>La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.</p> <p>Les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garages qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerce.</p> <p>Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une largeur de 18 centimètres par un enduit plus clair (pas de blanc), ou encore par un badigeon de chaux teintée.</p> <p>Les volets, portes et menuiseries seront en bois et seront peints (pas de lasure). Les petits bois des fenêtres seront conservés. Les volets roulants sont interdits, sauf pour les vitrines de commerce.</p> <p>Les portes de garage seront en bois plein, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.</p> <p>Constructions nouvelles</p> <p>L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p>La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.</p>				Non réglementé
<p>Justification : En terme de traitement des façades et des ouvertures, seule la zone UA comprend des dispositions spécifiques pour la restauration et la modification de constructions existantes, et ce en raison de la qualité architecturale des bâtisses dans le centre ancien notamment comprises dans le périmètre du monument historique. Les constructions nouvelles et les autres constructions en zone UB, UC et AU ne sont concernées que par des dispositions liées à la couleur de la façade, en lien avec les couleurs traditionnelles du secteur de Saubens, afin de préserver une harmonie d'ensemble sur le village et les quartiers.</p>				

Zones agricoles et naturelles

FACADES ET OUVERTURES	
ZONE A	ZONE N
<p>Constructions à destination d'habitation et annexes</p> <p>L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p>La couleur des façades doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions utilisant des matériaux renouvelables (bois, végétaux et matériaux biosourcés).</p> <p>Constructions agricoles</p> <p>L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, et cætera est interdit. Les couleurs de revêtement de façade devront être dans des tons non réfléchissants.</p> <p>Les bardages métalliques devront être peints dans des couleurs non réfléchissantes. Les bardages en bois pourront être peints ou laissés en bois « naturel ».</p>	<p>Non règlementé</p>
<p>Justification : une distinction a été faite dans la zone agricole entre le traitement des façades des bâtiments agricoles et les autres constructions. Pour les constructions d'habitations et les annexes, les dispositions reprennent celles des zones urbaines et à urbaniser avec toutefois la possibilité de déroger à la couleur de façades pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables (la commune comptant déjà une construction de ce type en zone agricole). Pour les constructions agricoles, l'objectif est de favoriser une bonne intégration paysagère des bâtiments ayant des proportions plus importantes que les constructions d'habitations par des tons non réfléchissants et des bardages naturels. La zone naturelle ne comprenant pas de construction, cet article n'est pas règlementé.</p>	

- **Aspect extérieur, façades et toiture des constructions**

Zones urbaines et à urbaniser

COUVERTURES				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p><i>Restauration, modification de constructions existantes ou constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle</i></p> <p>Les toitures seront en tuiles canal exclusivement.</p> <p>Les débords de toit seront sur voliges et chevrons, sans planche de rive. La pente sera de 30 à 35 %. Il n'y aura pas de débord de toiture en pignon.</p> <p>Les gouttières seront en zinc.</p> <p>Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.</p> <p><i>Constructions nouvelles</i></p> <p>Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect</p> <p>La couleur de la couverture doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.</p> <p>La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.</p>				Non règlementé
<p><u>Justification</u> : En terme de traitement des couvertures, tout comme pour les façades et les ouvertures, seule la zone UA comprend des dispositions spécifiques pour la restauration et la modification de constructions existantes, et ce, en raison de la qualité architecturale des bâtisses dans le centre ancien notamment comprises dans le périmètre du monument historique. Les constructions nouvelles et les autres constructions en zone UB, UC et AU comprennent des dispositions en matière de pente, de couleur et d'aspect du matériau afin de préserver une harmonie d'ensemble sur le village et les quartiers.</p>				

Zones agricoles et naturelles

COUVERTURES	
ZONE A	ZONE N
<p><i>Pour les constructions à destination d'habitation</i></p> <p>Les matériaux de couverture doivent être en tuiles de terre cuite de surface courbe ou assimilées dans la forme et l'aspect</p> <p>La couleur de la couverture doit respecter le nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute Garonne.</p> <p>La pente de toit sera comprise entre 27 à 35 %.</p> <p>Les toits terrasses ne sont admis que dans le cadre d'une toiture végétalisée ou dans le cadre de constructions utilisant des matériaux renouvelables.</p> <p><i>Pour les bâtiments agricoles</i></p> <p>Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans minimum.</p>	<p>Non réglementé</p>
<p><u>Justification</u> : Les dispositions en zone agricole reprennent celles en zones urbaines afin d'assurer une cohérence d'ensemble à l'échelle du territoire. Tout comme pour les façades des dispositions spécifiques (toits-terrasses) sont prévues dans cette zone pour les constructions privilégiant les énergies renouvelables. En outre, il est exigé deux pans de toits minimum afin d'éviter l'émergence de toitures à un pan pour l'implantation de panneaux photovoltaïque et s'assurer, même dans ce cas de figure d'une forme des toitures en cohérence avec le bâti agricole traditionnel même sur ce type de bâtiments.</p>	

- **Clôtures**

Zones urbaines et à urbaniser

CLOTURES				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>Clôtures implantées le long de la rue principale, place de l'église et chemin du Port (pour la zone UA)</p> <p>La clôture devra être composée d'un muret maçonné dont la hauteur maximum devra être comprise entre 1,10 m et 1,60 m, de même nature que le bâtiment principal couronnée d'un rang de briques de type foraines, et pourra être accompagnée ou non d'une haie végétale.</p> <p>Clôtures implantées en limites séparatives</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>Clôtures implantées en limite avec les zones A et N</p> <p>Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).</p> <p>Clôtures implantées en zone inondable</p> <p>Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).</p>		<p>Clôtures implantées le long des voies et emprises publiques</p> <p>La clôture devra être composée d'un mur bahut avec soubassement en maçonnerie d'une hauteur de 0,60m, surmontée d'éléments verticaux de type métal ou en bois non occultant, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m.</p> <p>Clôtures implantées en limites séparatives</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux</p> <p>Clôtures implantées en limite avec les zones A et N</p> <p>Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).</p> <p>Clôtures implantées en zone inondable</p> <p>Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).</p>		<p>Non règlementé</p>
<p>Justification : En termes de traitement des clôtures, des distinctions sont faites entre les clôtures situées en limite de voies et d'emprises publiques, en limite séparative et en limite de zone A et N en raison des différents enjeux en termes de paysage. Ainsi, en zone UA et UB, l'implantation des constructions étant imposée à l'alignement, le caractère minéral de la clôture, en prolongement du mur de la construction, est recherché. Dans les zones UC et AU, au caractère plus aéré de la zone en transition avec l'espace rural, la hauteur est encadrée afin de garder des perspectives sur le paysage environnant et éviter un effet couloir. Les dispositions spécifiques en limite de zone A et N via un traitement végétal vise à traiter l'interface zone urbaine et zone agricole et naturelle en permettant ainsi une meilleure intégration paysagère de la zone urbaine dans son site.</p>				

Zones agricoles et naturelles

CLOTURES	
ZONE A	ZONE N
<p>Clôtures implantées le long des voies et emprises publiques</p> <p>En cas de clôture maçonnée, celle-ci devra être composée d'un mur bahut avec soubassement en maçonnerie d'une hauteur de 0,60m surmontée d'éléments verticaux de type métal ou en bois non occultant, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m.</p> <p>Clôtures implantées en limites séparatives en limite avec les zones N</p> <p>Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 0,5 m. Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas dépasser 1,60m, seront réalisées en piquets et en grillage pourront être doublées d'une haie végétale. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).</p> <p>La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>Clôtures implantées en zone inondable</p> <p>Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).</p>	<p>Clôtures implantées en zone inondable</p> <p>Les clôtures nouvelles ne devront pas faire obstacle au bon écoulement des eaux (transparence hydraulique).</p>
<p>Justification : Tout comme en zone UC, la zone agricole comprend des dispositions sur les clôtures selon leur zone d'implantation en privilégiant des clôtures végétalisées en limite de zone N et en limite séparative afin de favoriser une bonne intégration des clôtures dans l'espace rural. En zone naturelle (N), il est rappelé que les clôtures devront permettre la transparence hydraulique en zone inondable.</p>	

- **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Zones urbaines et à urbaniser

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques) devront être intégrées dans le plan de la toiture.				
<u>Justification</u> : Inciter à l'utilisation de dispositifs d'énergie renouvelable tout en garantissant une bonne intégration notamment des panneaux photovoltaïques sur les toitures.				

Zones agricoles et naturelles

La zone agricole comprend les mêmes dispositions qu'en zone urbaine. La zone naturelle ne comprenant pas de constructions, cet article n'est pas réglementé.

3.5.2.1.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Zones urbaines et à urbaniser

OBLIGATIONS EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>Au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si son revêtement est perméable, • si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). <p>En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre</p>		<p>Dans le secteur UCa, au moins 30% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.</p> <p>Dans le secteur UCb et UCc, au moins 40% de la superficie de la parcelle doit être en pleine terre.</p>		
<p>Justification : l'ensemble des zones urbaines à vocation principale d'habitat font l'objet de dispositions particulières en terme de surfaces non imperméabilisées. Le maintien de 30% voire 40% dans les zones les moins denses de superficie de pleine terre vise à limiter l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs et donc le ruissellement.</p>				

Zones agricoles et naturelles

Non réglementé.

- **Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs**

Zones urbaines et à urbaniser

OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.		Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. Chaque unité foncière devra être plantée à raison d'un arbre par fraction de 500 m ² de terrain minimum et pour la zone AU, être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.		Non réglementé
Justification : Le règlement vise à préserver l'ensemble des boisements stratégiques et en cas de destruction, de s'assurer que des boisements soient replantés. Sur les zones UC et AU, où des plantations arborées sont omniprésentes et participent à la qualité du cadre de vie rural du territoire, il est exigé que dans les opérations nouvelles des plantations accompagnent la construction. En zone AU, des lisières plantées sont prévues pour favoriser une bonne intégration de ces nouvelles opérations à l'urbanisation existante.				

Zones agricoles et naturelles

Tout comme en zone UA et UB, le règlement précise que les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction. Ainsi, le règlement vise à la protection des linéaires et entités boisées présents dans l'espace rural et jouant à la fois un rôle en terme de paysage et de continuités écologiques.

• **Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Zones urbaines et à urbaniser

OBLIGATIONS EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSellement				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire désigné par les services compétents, soit dans le réseau collecteur (réseau ou fossé) lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p>				
<p>Justification : En parallèle de l'élaboration du PLU, la commune est en cours de réalisation d'un schéma d'eaux pluviales, le PLU renvoie donc à la limitation des débits évacués, prescriptions prévues dans le schéma et qui sera joint en annexe du PLU afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le milieu récepteur.</p>				

Zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles comprennent les mêmes dispositions qu'en zone urbaine et à urbaniser.

- **Stationnement**

Zones urbaines et à urbaniser

STATIONNEMENT				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>Constructions à destination d'habitation</p> <p>Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement pour les constructions nouvelles.</p> <p>Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement pour deux logements.</p> <p>Bureaux, commerces et artisanat</p> <p>Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 40m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.</p> <p>Etablissements hôteliers</p> <p>Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par poste de travail. Pour les hôtels-restaurants, ces normes ne se cumulent pas.</p>	<p>Idem UA excepté pour lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, où il est exigé qu'une place de stationnement par logement.</p> <p>Renvoi aux OAP en zone AU1a au regard de la forme urbaine recherchée.</p>			<p>Le stationnement des véhicules motorisés des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et correspondre aux besoins de la construction.</p>
<p>Justification : Le règlement prévoit la réalisation de stationnements en cohérence avec la destination de la construction. En zone Ua, le nombre de stationnement pour la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat est inférieur aux autres zones pour faciliter l'émergence de ce type de logements malgré la configuration du centre ancien (implantation à l'alignement). Au regard de la forme urbaine recherchée en zone AU1a, des dispositions spécifiques sont émises dans les OAP.</p>				

Zones agricoles et naturelles

Tout comme en zone UE, le règlement rappelle les dispositions du règlement national d'urbanisme sur la nécessaire adéquation entre destination de la construction et nombre de places réalisées.

3.5.2.2. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.5.2.2.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Zones urbaines et à urbaniser

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.</p> <p>Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Dans les zones AU1, Les accès prévus sur la RD56 et RD56b seront soumis à la validation des services de la voirie départementale.</p>			<p>Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.</p>	
<p>Justification : le règlement émet des dispositions visant à assurer une desserte et des accès sécurisés et adaptés à la taille de l'opération.</p>				

Zones agricoles et naturelles

La zone agricole reprend les mêmes dispositions génériques qu'en zone UE, cette dernière n'ayant pas vocation à recevoir de nouvelles constructions d'habitation. La zone N ne comprend pas de dispositions car elle ne compte aucune construction.

3.5.2.2.2. Desserte par réseaux

Zones urbaines et à urbaniser

DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES				
ZONE UA	ZONE UB	ZONE UC	ZONE AU	Zone UE
<p>L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.</p> <p>Eau potable</p> <p>Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Eaux usées</p> <p>Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.</p> <p>Autres réseaux</p> <p>Sauf impossibilités techniques, les réseaux et les branchements d'électricité ou de téléphone seront installés en souterrain ou posés en façade.</p> <p>Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p>Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.</p>		<p>Idem UA et UB excepté sur l'assainissement où possibilité d'un assainissement autonome quand le réseau public d'assainissement collectif n'existe pas.</p>	<p>Idem UA et UB</p>	
<p>Justification : le règlement précise les modalités de raccordement aux réseaux avec une obligation de raccordement à l'assainissement collectif dans toutes les zones excepté pour les secteurs de la zone UCc non desservis. L'obligation d'installer en souterrain ou en façades les réseaux électriques et téléphoniques vise à limiter l'impact paysager. Enfin, il est précisé de la nécessité pour les opérations d'aménagement d'ensemble d'anticiper sur le tirage des réseaux de communications numériques.</p>				

Zones agricoles et naturelles

La zone agricole reprend les mêmes dispositions qu'en zone UC, à savoir notamment la nécessité d'avoir un assainissement autonome aux normes.

3.6. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

3.6.1. Evolution POS-PLU

Le PLU, via les nouvelles orientations de développement qu'il définit, assure une réduction des superficies constructibles en supprimant 11 ha pour les reverser en zone agricole ou naturelle.

3.6.2. Tableau des surfaces

Habitat et équipements

Zones du PLU	Superficie disponible (en ha)
UA	-
UB	0,15 ha
UCa	1,30 ha dont 0,80 ha ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
UCb	3,00 ha
UCc	1,25 ha
AU1a	1,55 ha
AU1b	0,70 ha
AU2	1,15 ha
UE	1,10 ha
Total	10,20 ha dont 9,10 ha pour de l'habitat et 1,10 ha pour des équipements

3.6.3. Conformité du projet aux objectifs chiffrés du PADD et au SCOT

Pour rappel, le PADD précise que la commune souhaite se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle pour maintenir une dynamique sur son territoire tout en appliquant le principe de gestion économe des sols.

Pour atteindre son objectif, elle prévoit ainsi d'accueillir 500 habitants supplémentaires en dix ans.

Objectifs de développement de la commune de Saubens à dix ans	
<i>Objectif démographique</i>	<i>Nombre de logements envisagés</i>
500 habitants supplémentaires environ	200 logements environ <i>(moyenne 2,5 personnes par logement)</i>
Répartition du potentiel de développement prévu	
<u>Potentiel sans consommation d'espace agricole naturel et forestier</u> Entre 60 et 70 logements (en division parcellaire)	<u>Potentiel avec consommation d'espace agricole naturel et forestier</u> Entre 130 et 140 logements environ pour une consommation foncière d'environ 9 ha
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace	
<i>Consommation moyenne observée sur les dix dernières années : 214 logements sur 22 ha</i> 1 028 m²/logement <i>(soit 10 logements/ha environ)</i>	<i>Consommation projetée dans le PLU : 130-140 logements sur 9 ha</i> Entre 650 et 690 m²/logement <i>(soit 15 logements/ha environ)</i>

Le potentiel constructible pour de l'habitat et les équipements publics offert par le PLU de 10,15 ha (dont 9,05 ha pour de l'habitat) est en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD.

En outre, les densités projetées sont compatibles avec les prescriptions du SCOT.

3.6.4. Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Conformément au contexte réglementaire actuel, le PLU traduit la volonté de la commune de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ont été considérés comme :

- espace agricole, les zones de culture déclarées par les exploitants au Registre parcellaire Graphique 2012,
- espace forestier, les espaces boisés identifiés sur le terrain,
- espace naturel, les espaces restants.

Sur la base des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic, et des investigations de terrain, une analyse des impacts du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers a pu être menée.

Récapitulatif des superficies disponibles du PLU

Secteur	Espace agricole en ha		Espace forestier en ha		Espace naturel en ha		TOTAL (ha)
	Dans la PAU	Hors PAU	Dans la PAU	Hors PAU	Dans la PAU	Hors PAU	
UA	-	-	-	-	-	-	-
UB	-	-	-	-	0,15	-	0,15
UCa	-	0,80	-	-	0,50	-	1,30
UCb	1,05	0,55	-	-	0,35	1,05	3,00
UCc	0,30	-	-	-	0,95	-	1,25
AU1a	1,55	-	-	-	-	-	1,55
AU1b	0,70	-	-	-	-	-	0,70
AU2	1,15	-	-	-	-	-	1,15
UE	1,10	-	-	-	-	-	1,10
Total	5,85	1,35	-	-	1,95	1,05	10,20
	7,20		-		3,00		

Le PLU ouvre à l'urbanisation 10,20 ha ce qui correspond à environ 1,7% du territoire.

Les superficies ouvertes à l'urbanisation se répartissent de la façon suivante :

- 70,5% prélevées sur les espaces agricoles,
- 29,5% prélevées sur des espaces naturels.

Comme sur tout territoire à dominante agricole, ce sont les surfaces agricoles qui sont le plus impactées par le développement urbain ; néanmoins, il est important de noter que :

- plus de 80% de ces surfaces classées en constructibles sont situées dans la Partie Actuellement Urbanisée ; il s'agit essentiellement de surfaces agricoles morcelées et ceinturées de zones bâties,
- 60% des surfaces agricoles classées en constructible en extension, font l'objet d'une autorisation d'urbanisme.