



COMMUNE DE TONNEINS

Département du Lot-et-Garonne

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Tome 2a : Justification des choix et indicateurs de suivi

Prescription le
22 décembre 2015

Débat du PADD le
28 mai 2018

Arrêt en Conseil Municipal le
2 juillet 2019

Approbation en Conseil Municipal
le 13 février 2020

Prescription de la modification n°1
du PLU
arrêté du Maire du 7 août 2020

Définition des modalités de la mise
à disposition du public : délibéra-
tion du Conseil Municipal du 22
octobre 2020

Approbation de la modification
simplifiée n°1 du PLU : délibération
du Conseil Municipal du 18 mars
2021

Mairie de Tonneins
Place Zoppola
47 400 TONNEINS

05 53 79 83 00

www.mairie-tonneins.fr

CHAPITRE 1 : CADRE LÉGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	5
1. ARTICULATION ENTRE LES PIÈCES OPPOSABLES	8
CHAPITRE 2 : ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS	9
1. OBLIGATION DE COMPATIBILITÉ	10
2. OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE	14
CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	19
1. CONSTRUCTION DU PROJET POLITIQUE	21
2. DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL CONFORTÉ	22
3. AMBITION DÉMOGRAPHIQUE maîtrisée	22
4. ORIENTATION 1 - LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE	23
5. ORIENTATION 2 – LA STRUCTURATION D'UN PROJET URBAIN VALORISANT L'IDENTITÉ LOCALE	25
6. ORIENTATION 3 – L'INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE TERRITORIALE	30
CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DE LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	33
1. SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU	36
2. ZONES URBAINES	37
3. ZONES À URBANISER.....	42
4. ZONES AGRICOLES.....	44
5. ZONES NATURELLES.....	46
CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	48
1. JUSTIFICATION DES RÈGLES UTILISÉES OU NON UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT	50
2. JUSTIFICATION PAR THÉMATIQUE DES RÈGLES POUR CHACUNE DES ZONES	53
CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	69
1. JUSTIFICATION DES OAP	70
CHAPITRE 7 : JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEE	78
CHAPITRE 8 : JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS PARTICIPANTS À LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ...	82
1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	83
2. PROTECTIONS PATRIMONIALES	103
3. ESPACES BOISES CLASSES	113
4. CHANGEMENT DE DESTINATION.....	115
CHAPITRE 9 : JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	119
1. PROSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS	121
2. CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION.....	123
3. SURFACE EN EXTENSION.....	125
CHAPITRE 10 : JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT	129
1. PRISE EN COMPTE DES RISQUES	130
2. PRISE EN COMPTE DES MILIEUX NATURELS	131
3. PRISE EN COMPTE DES CAPACITÉS DES RÉSEAUX D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT	133

CHAPITRE 11 : INDICATEURS DE SUIVI.....	134
1. DÉFINITION DES INDICATEURS	136
2. INDICATEURS GÉNÉRAUX	137
3. INDICATEURS D'EFFICACITÉ.....	138
4. INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX	139

CHAPITRE 1 : CADRE LÉGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 152-2.

L'article L. 151-4 mentionne les attendues thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités."

L'article R. 152-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

"Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1 ° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2 ° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3 ° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4 ° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5 ° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5 ° de l'article L. 151-41 ;
- 6 ° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport."

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de "justification des choix" rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

1. ARTICULATION ENTRE LES PIÈCES OPPOSABLES

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites
- Des dispositions réglementaires graphiques
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique les uns par rapport aux autres, mais ils doivent être cohérents entre eux. Les OAP s'inscrivent en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol,
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

CHAPITRE 2 : ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS

La commune est couverte par le SCOT du Val de Garonne.

1. OBLIGATION DE COMPATIBILITÉ

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur ou qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Type de document	Présence sur la commune
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;	Aucune disposition particulière
2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;	SRADDET Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration
3° Le schéma directeur de la région d'Île-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;	Non concerné
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code général des collectivités territoriales ;	Non concerné
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code général des collectivités territoriales ;	Non concerné
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'environnement ;	Non concerné
7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'environnement ;	Non concerné
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'environnement ;	SDAGE Adour-Garonne
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ;	SAGE Vallée de la Garonne en cours d'élaboration
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;	PGRI Adour-Garonne
11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du Code de l'environnement ;	Non concerné
12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4.	Non concerné

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne

Orientation	Disposition du PADD	Règlement
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	Le projet communal participe à la préservation de la qualité des ressources en eau (orientation 3.6), en s'articulant avec les recommandations du SDAGE Adour-Garonne Le PLU a été élaboré en compatibilité avec le SDAGE, ce qui permet de renforcer la cohérence des politiques publiques.	L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur. Tout projet qui requiert une alimentation en eau à destination d'humains doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes constructions ou installations alimentées en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.
Orientation B : Réduire les pollutions	Le PLU ne possède pas de leviers d'action directs sur les pollutions. Cependant, en préservant les milieux naturels en amont et bordure de cours d'eau, notamment à travers la TVB, il permet de réduire les transferts de polluants en les fixant par les écosystèmes, et en réduisant le ruissellement.	Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement collectif, une installation d'assainissement non collectif, conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur, est admise à condition : - que soit joint, à la demande d'autorisation d'occupation du sol, un document délivré par les services compétents attestant que ladite installation est : - adaptée aux contraintes du terrain, à la nature du sol et au dimensionnement de la construction ; - et conforme à la réglementation en vigueur ; - et que la construction soit édifiée de façon à pouvoir être directement reliée au réseau public d'assainissement collectif en cas de la réalisation de celui-ci.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	2.2 Permettre l'évolution des écarts : le développement urbain sera privilégié dans les secteurs équipés ou destinés à être équipés dans le schéma directeur d'adduction en eau potable.	Dans les secteurs des zones indicées "a" (UBa, UCa, UPa) l'assainissement se fait obligatoirement de manière individuelle (assainissement non collectif). Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collectif insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	3.6 Préserver les réserves écologiques et la biodiversité	Sont ainsi autorisés et encouragés : - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ; - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. En zones A et N, la constructibilité est limitée et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux. Les ripisylves de la Garonne et du Caillou sont classées en espace boisé classé.

Compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vallée de la Garonne

Le SAGE vallée de la Garonne est en cours d'élaboration.

Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondation Adour-Garonne

Orientations fondamentales du PGRI	Dispositions du PADD	Règlement
Développer des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions permettant la mise en œuvre des objectifs 2 à 6 ci-dessous	Le projet de PLU a été élaboré en intégrant les PPR et le PGRI.	Le périmètre du PPRi approuvé est inséré en annexes du PLU. Le règlement du PLU intègre le renvoi vers le règlement du PPRi. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés.
Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés		
Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	Non concerné	Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales de la commune (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.). Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes : - un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ; - un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE. Sont ainsi autorisés et encouragés : - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ; - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux. En zone UA et 1AU, au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés. En UB ce sont 30 % des espaces libres qui seront non imperméabilisés, 40 % en UC et UCa, et 50 % en UP et UPa. Le revêtement des aires de stationnement sera perméable en zones U, AU et A.
Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité	2.2 Permettre les évolutions des hameaux : Les espaces interstitiels pourront être comblés sans que les limites urbaines des hameaux soient repoussées. Ces possibilités seront conditionnées aux non-aggravations des problèmes liés à l'imperméabilisation des sols qu'engendre la densification de l'urbanisation dans les secteurs des coteaux. 3.1 Réduire la consommation d'espace : le projet communal fixe les limites futures de la ville en s'appuyant sur les limites des zones inondables. 3.4 Assurer la sécurité des populations face aux risques et aux nuisances : le PADD intègre dans la définition du projet les risques connus : - les zones urbaines ne comporteront aucune zone à risque identifiée (crue par débordement de la Garonne et ruissellements pluviaux, etc.) ; - pour les secteurs urbanisés situés dans ou en contact des zones à risque le développement urbain est stoppé ; - les risques de ruissellements pluviaux seront pris en compte de manière à ne pas aggraver le phénomène ; - pour les zones urbanisées situées en contact des zones sensibles, des interfaces seront favorisées par la création d'espaces publics par exemple ; - les préconisations concernant les risques sont intégrées dans le PLU (annexes pour le risque sismique, argiles gonflantes, les prescriptions du PPR Argile du département du Lot-et-Garonne, les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation, etc.).	

Orientations fondamentales du PGRI	Dispositions du PADD	Règlement
	Le projet communal veillera globalement à ne pas aggraver les risques. Les espaces situés dans les secteurs inondables pourront supporter des projets compatibles avec le risque tels que : - la réalisation d'un jardin des sensations, parcours de santé au lieu-dit "Aux Jettins" entre la Garonne et la RD 813, - la délimitation de zones agricoles (plaine d'Ayet).	
Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements		
Améliorer la gestion des ouvrages de protection		

2. OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE

La notion de "prise en compte" correspond au degré le plus faible de l'opposabilité. Selon la jurisprudence, l'obligation de prise en compte correspond à l'obligation de ne pas contrarier les orientations fondamentales du document de rang supérieur.

Type de document	Présence sur la commune
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du Code général des collectivités territoriales ;	SRADDET Nouvelle-Aquitaine en cours d'élaboration
2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement ;	SRCE Aquitaine
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;	Non
4° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;	Non
5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du Code de l'environnement ;	Schéma régional des carrières en cours d'élaboration
6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	Non

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Aquitaine

Objectif	Articulation du PADD	Règlement
Améliorer et diffuser les connaissances scientifiques sur les continuités écologiques, les espèces et habitats	3.6 Préserver les réserves écologiques et la biodiversité : Le projet communal prévoit de protéger les ripisylves des cours d'eau dans un souci de maintien des ensembles écologiques, de la biodiversité et des paysages. Les ressources naturelles dont l'eau, le patrimoine écologique remarquable et ordinaire sont pris en compte. Les continuités écologiques ainsi que les espaces assurant certaines fonctionnalités seront préservés au travers de la trame verte et bleue communale. Les fonctionnalités écologiques existantes sur le territoire seront maintenues et intégrées, notamment : - la Garonne, les affluents et les systèmes humides et boisés associés, - les boisements et les ripisylves, - les secteurs agricoles favorables à la biodiversité (espaces agro-naturels : haies, fossés, zones ouvertes). Le projet communal participe à la préservation de la qualité des ressources en eau, en s'articulant avec les recommandations du SDAGE Adour-Garonne, (du SAGE Vallée de la Garonne et du Plan de Gestion d'Étiage (PGE) Garonne-Ariège).	En zones A et N, la constructibilité est limitée et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux. Les ripisylves de la Garonne et du Caillou sont classées en espace boisé classé. En zone UA et 1AU, au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. En UB cette part s'élève à 30 % des espaces libres, 40 % en UC et UCa, et 50 % en UPa. La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les haies mono essences sont à éviter.
Préciser la connaissance de l'occupation du sol et suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers		
Mutualiser les retours d'expériences et les mettre à disposition		
Améliorer les connaissances sur le réseau fragmentant		
Améliorer les connaissances sur les zones humides existantes et potentielles		
Sensibiliser et former acteurs du territoire et bureaux d'études à l'importance de la biodiversité et des continuités écologiques		
Accompagner les porteurs de documents d'urbanisme pour la prise en compte du SRCE et des continuités écologiques		
Accompagner des porteurs de projets afin d'agir en faveur de la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques		
Accompagner la prise en compte réglementaire des continuités écologiques dans les projets d'aménagement		
Préserver les continuités écologiques en milieu urbain et périurbain		
Favoriser la prise en compte des continuités écologiques dans les infrastructures existantes		
Accompagner la prise en compte réglementaire des continuités écologiques dans la construction de nouvelles infrastructures		
Préserver les zones humides et les continuités latérales des cours d'eau		
Prendre en compte les milieux aquatiques et zones humides dans les activités agricoles		
Redonner aux milieux aquatiques et humides leur rôle d'"interface" entre les trames vertes et bleues et reconnecter les zones humides aux cours d'eau		

Objectif	Articulation du PADD	Règlement
Assurer la libre circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques		
Préserver et restaurer des secteurs de prairies		
Préserver et restaurer des secteurs de pelouses sèches		
Préserver le réservoir de biodiversité "Conifères et milieux associés" du Massif des Landes de Gascogne		
Préserver et remettre en état les continuités écologiques des milieux ouverts, humides et feuillus		
Préserver les continuités écologiques de la Double et du Landais		
Maintenir un équilibre entre milieux ouverts et milieux fermés (mosaïque paysagère)		
Préserver la continuité Nord/Sud du massif dunaire et les falaises du littoral basque		
Renforcer la continuité des peuplements mixtes, par le réseau des pentes Est des dunes		
Permettre un juste équilibre entre le développement local et la préservation de la biodiversité sur le massif pyrénéen		
Préserver les milieux boisés remarquables du massif pyrénéen		
Conserver ou restaurer les éléments fixes du paysage		

Prise en compte du Schéma Régional des Carrières (SRC)

Le Schéma Départemental des Carrières, approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 juin 2006, identifie les zones prioritaires pour la création des nouvelles carrières, en fonction des besoins recensés à échéance de 10 ans.

La convention départementale a été signée le 7 avril 2009 et fixe les actions opérationnelles qui comportent des modes opératoires respectueux de la protection de l'environnement et des principes du développement à optimiser. Cette stratégie a pour ambition de fournir un cadre permettant la sécurité d'approvisionnement et l'accès effectif aux gisements tout en répondant à l'ensemble des enjeux d'aménagement du territoire, dans une logique de développement durable, de gestion économe d'une ressource non renouvelable, et de prise en compte permanente des politiques publiques environnementales, économiques et sociales en concertation avec les autres acteurs du territoire afin de favoriser l'acceptabilité des projets de qualité.

La commune ne compte aucune carrière sur son territoire.

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

1. CONSTRUCTION DU PROJET POLITIQUE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se fonde sur :

- La définition du contenu matériel de tout Projet d'Aménagement et de Développement Durables par le Code de l'Urbanisme, et notamment les attendus du Grenelle 1 et 2, ainsi que ceux des lois ALUR, PINEL, loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, etc. ;
- L'ensemble de la démarche entreprise la délibération de lancement de la procédure d'élaboration, marquée par une dynamique d'élaboration collective entre les élus et par un processus d'association en continu des partenaires institutionnels ;
- Les débats et réflexions collectives animés dans le cadre de réunions de travail ;
- Le diagnostic socio-économique et spatial du PLU ;
- Et les premiers résultats de l'évaluation environnementale s'agissant de l'état initial de l'environnement (EIE) et des perspectives d'évolution du territoire.

Le PADD constitue donc non seulement la réponse apportée par les élus aux questions et enjeux qui ont été identifiés et transcrits au sein du diagnostic du rapport de présentation, mais aussi la synthèse d'une réflexion prospective et collective.

2. DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL CONFORTÉ

Le diagnostic territorial a fait émerger de nombreux enjeux permettant de justifier les choix effectués lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Tonneins connaît une baisse de sa population depuis 1990.

Néanmoins, l'évolution démographique de Tonneins se situe au-dessus de la moyenne de ses communes voisines avec une population qui se maintient suffisamment pour représenter 14% de la population du SCoT en 2013. Tonneins apparaît comme un pôle démographique connaissant des difficultés qui s'expriment à travers un solde naturel négatif associé à un déclin de l'afflux migratoire entre 1990 et 1999.

Le vieillissement de la population locale, à l'instar du territoire français, impacte directement la capacité de renouvellement de la population. Ce phénomène s'accompagne d'une baisse de la taille des ménages occasionnant une augmentation mécanique du nombre de ménages sous l'effet du desserrement.

L'objectif est pour le projet communal de maintenir l'équilibre générationnel en renforçant l'attractivité du territoire vis-à-vis des jeunes ménages et de leurs enfants.

Il s'agit également d'accueillir de nouvelles populations (20-44 ans) renforçant ainsi l'accroissement naturel de la commune.

3. AMBITION DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE

En accord avec le SCOT Val de Garonne, le projet repose sur les projections suivantes :

- Une croissance de 0,85% jusqu'en 2020,
- Une croissance de 0,75% jusqu'en 2026.

Le besoin global sur les 10 ans d'application du PLU est estimé à un minimum de 500 logements neufs. Environ 250 logements supplémentaires devront être réalisés afin de répondre au phénomène de desserrement des ménages.

La population communale pourra atteindre environ 10 100 habitants en 2030.

4. ORIENTATION 1 - LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
Protéger les grands ensembles naturels et agricoles	En maintenant l'activité agricole garante de la gestion des paysages ruraux	Valoriser et restaurer les atouts emblématiques du paysage communal (cheminement le long du canal et de la Garonne, etc.)	Classement des espaces agricoles en zone A
	En améliorant l'intégration du bâti agricole	Préserver les espaces dynamiques et riches d'un point de vue agronomique et paysager	Les règles écrites cherchent à réduire l'impact paysager des bâtiments agricoles contemporains
	En mettant en valeur le potentiel touristique des paysages	Protéger son patrimoine paysager identitaire en affirmant la vocation agricole et naturelle de la plaine alluviale	Classement des espaces agricoles en zone A
Préserver le patrimoine	En mettant en œuvre les moyens de maintenir la qualité du bâti agricole remarquable	Permettre la mutation des constructions existantes et au caractère architectural traditionnel et agricole non adapté aux pratiques modernes	Repérage sur le règlement graphique des constructions qui pourront faire une demande de changement de destination
	En mettant en valeur le potentiel de loisirs du territoire	Étoffer l'offre touristique et dynamiser ce secteur d'activité en valorisant la Garonne et ses paysages	Délimitation de secteurs spécifiques dédiés (zone NL)
	En mettant en valeur le patrimoine local	Permettre la transmission aux générations futures des témoins des usages locaux Valoriser le paysage communal et son patrimoine propre	Identification sur le règlement graphique du patrimoine local à protéger au titre de l'article L. 151-19 du CU. Mise en œuvre de règles visant à encadrer toute intervention (dénaturation ou destruction) sur le patrimoine identifié dans le règlement graphique

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
Cœuvrer pour la qualité du paysage urbain	En favorisant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti	Prendre en compte l'aspect du tissu urbain ancien afin d'en respecter le caractère patrimonial	Rédaction de règles en faveur du maintien de la cohérence architecturale et urbaine caractéristique du tissu urbain
	En permettant une architecture diversifiée et en accord avec le contexte	Favoriser une continuité morphologique du tissu urbain Permettre la création d'espace urbain adaptée aux usages modernes Permettre la constitution d'un paysage urbain contemporain respectant le caractère local (réinterprétation de formes urbaines et architecturales traditionnelles)	Rédaction dans le règlement écrit : - d'une hauteur maximale en adéquation avec le bâti environnant - d'une obligation de conservation des éléments architecturaux anciens
	En fixant les limites des quartiers récents à l'impact paysager fort	Limiter les secteurs urbanisés sur les coteaux pour ne pas étendre l'urbanisation Conforter et ramener une meilleure qualité urbaine aux espaces urbains Recentrer le projet urbain autour de la ville et des équipements (écoles, etc.)	Mise en œuvre d'une orientation d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux Délimitation d'une zone urbaine où l'urbanisation sera fixée dans son état actuel (zone UP)

5. ORIENTATION 2 – LA STRUCTURATION D’UN PROJET URBAIN VALORISANT L’IDENTITÉ LOCALE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DANS LE SECTEUR DU CENTRE URBAIN	En fixant les nouvelles limites urbaines	Réduire la consommation de la ressource foncière et densifier en urbanisation les secteurs desservis par l'ensemble des réseaux Prioriser le comblement des espaces interstitiels avant d'étendre l'urbanisation	Délimitation d'une zone urbaine où l'urbanisation sera fixée dans son état actuel et prenant uniquement les parcelles urbanisées ou avec des droits à construire accordés (zone UP)
	En permettant la densification des secteurs proches du centre-ville	Augmenter le nombre de bâtiments par rue et les logements par parcelle Réhabiliter les bâtiments existants sous-utilisés ou désaffectés pour y créer des logements Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation	Délimitation d'une zone de centre bourg élargie (zone UA et UB) où les équipements de quartiers sont présents Mise en œuvre d'un règlement écrit peu limitatif en matière de volumétrie Délimitation d'emplacements réservés dédiés à l'amélioration du maillage viaire
	En investissant les interstices situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Réduire les coûts de l'urbanisation Favoriser la réhabilitation, l'aménagement de friches ou le changement de la destination de bâtiments existants ainsi que la construction dans les terrains libres. La commune a engagé des études afin d'avoir des possibilités de programmation des friches de la zone urbaine du centre-ville, et notamment la friche de l'ancienne manufacture de tabac.	Prise en compte du potentiel de densification dans le besoin en logement Limitation des extensions urbaines au sein du règlement graphique Mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs densifiables (interstices situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine)
	En programmant des opérations d'ensemble pour les secteurs d'urbanisation future	Optimiser l'occupation des espaces à enjeux forts Proposer une urbanisation la plus proche des besoins	Mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs à enjeux urbains importants

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
	En redynamisant le centre-ville	Réaménager le secteur de la gare pour favoriser le développement économique et la création d'un lien avec le centre historique Intensifier l'activité commerciale en centre-ville et l'affirmer la vocation touristique du centre ancien Intégrer du projet "Garonne" comme moteur du développement touristique et requalifier les quais	Prise en compte du potentiel de densification dans le besoin en logement Limitation des extensions urbaines au sein du règlement graphique Mise en œuvre de règles spécifiques sur l'aspect des constructions pour certaines rues commerçantes du centre-ville Délimitation d'un secteur de loisirs en lien avec le centre-ville (zone NL)
PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX ET DES ÉCARTS	En respectant les limites actuelles des hameaux	Favoriser le confortement du centre urbain en priorité et le développement urbain à proximité des activités et des services	Délimitation d'extensions urbaines uniquement sur la ville de Tonneins
	En respectant et optimisant la présence et la capacité des réseaux	Optimiser les réseaux existants afin de limiter leurs coûts de reviens Limiter les dépenses et les impacts environnementaux que génère une urbanisation trop dilatée et de prévoir les conditions et les moyens de financements	Délimitation de zones à urbaines densifiables là où les réseaux sont tous présents (en particulier l'assainissement collectif) Délimitation de zones à urbaniser à proximité des réseaux
	En encadrant strictement les possibilités d'évolution en secteurs agricoles et naturels	Permettre l'évolution des logements existants dans une optique d'amélioration du confort du cadre de vie	Rédaction dans le règlement écrit permettant les évolutions des habitations existantes (extensions, construction d'annexes) sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité du paysage

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
	En permettant le changement de destination de certaines anciennes constructions agricoles	Permettre la mutation des constructions existantes et au caractère architectural traditionnel et agricole non adapté aux pratiques modernes Éviter la dégradation du patrimoine par défaut d'entretien lié à l'absence d'utilisation	Repérage sur le règlement graphique des constructions qui pourront faire une demande de changement de destination
AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS	En maintenant la dynamique de production des constructions neuves	S'inscrire dans la continuité de la croissance démographique observée et dans la prospective fixée par le SCOT Val de Garonne	Délimitation de zones à urbaniser et urbaines dont les capacités d'accueil permettent de répondre aux besoins soit environ 500 nouveaux logements (dont environ 200 dans les zones AU)
	En réinvestissant les logements vacants En diversifiant les formes urbaines et les typologies de logements	Accentuer la revitalisation du centre-ville par la remobilisation des logements vacants Minimiser les constructions en extension urbaine et lutter contre l'étalement urbain	Délimitation de zones urbaines où la majorité des logements pourront se faire en densification Délimitation d'une zone de centre bourg élargie (zone UA et UB) où les équipements de quartiers sont présents Mise en œuvre d'un règlement écrit peu limitatif en matière de volumétrie

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
	En améliorant l'offre en logements sociaux	Créer de nouveaux logements sociaux	Délimitation de 2 emplacements réservés dédiés à la création de logements sociaux. Programmation de création de logements sociaux sur les secteurs objet d'OAP Création prévue de 150 à 180 logements sociaux : - 50 logements en lien avec la gendarmerie, - 6 cours de la Marne, - 12 boulevard F. Mitterrand - 40 sur l'OAP de Tarride, - 40 sur l'OAP B. Peyron, - 30 sur l'OAP Rue Pelissière.
AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS	En utilisant les espaces publics pour greffer les nouvelles opérations urbaines	Coudre le tissu urbain existant avec le tissu urbain futur Améliorer les supports de lien social	Programmation au sein des orientations d'aménagement et de programmation d'espaces collectifs (placettes, etc.)
	En améliorant la qualité des espaces publics	Favoriser la qualité des espaces urbains existants prévue dans le projet communal	Programmation au sein des orientations d'aménagement et de programmation d'espaces collectifs (placettes, etc.)
	En aménageant de nouveaux espaces publics	Réaliser de nouveaux espaces publics en accord avec le projet communal	Rédaction du règlement écrit par zone permettant la réalisation des projets communaux (zone UE, NL, UT)
ANTICIPER LES BESOINS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS	En organisant le fonctionnement urbain	Mettre en œuvre des actions en faveur d'une amélioration des modes de déplacements sur la commune	Programmation au sein des orientations d'aménagement et de programmation de liaisons viaires Emplacement réservé prévu pour la création de liaisons douces et de voiries

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
	En améliorant le maillage viaire dédié aux déplacements doux	Programmer des axes mixtes piétons/cyclistes afin de relier le centre-ville aux différentes aménités	Emplacement réservé prévu pour la création de liaisons douces et de voiries
	En améliorant le parc de stationnement	Répondre aux besoins des futures extensions et projets d'aménagements et combler les carences en centre-ville	Organisation du stationnement dans les orientations d'aménagement et de programmation Rédaction du règlement écrit encadrant la gestion du stationnement en fonction du type de zone

6. ORIENTATION 3 – L’INSCRIPTION DANS LA DYNAMIQUE TERRITORIALE

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
Réduire la consommation de l'espace	En encourageant le renouvellement urbain et le réinvestissement de l'existant	Préserver l'espace agricole, principal outil de production du secteur Lutter contre l'étalement urbain Préserver les espaces naturels et forestiers	Délimitation dans le règlement graphique de zones à urbaniser qui permet d'optimiser l'occupation du foncier consommé Indications de densités minimums au sein des orientations d'aménagement et de programmation Choix des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation à proximité au cœur de la ville ou à proximité immédiate
	En privilégiant les opérations d'ensemble	Réduire le coût de l'urbanisation Rapprocher l'habitat des équipements et services Réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens	Rédaction simplifiée du règlement écrit favorable à l'optimisation de l'occupation du foncier libre ou potentiellement densifiable (mutation, division foncière, etc.)
	En fixant les nouvelles limites urbaines	Encadrer la constitution des lisières urbaines Organiser une cohésion d'ensemble	Mise en œuvre de prescriptions sur les implantations des constructions dans les orientations d'aménagement et de programmation Choix de développement urbain favorisant une cohérence de l'enveloppe urbaine (proximité du centre, maillage viaire)
	En respectant un objectif de réduction de la consommation d'espace en compatibilité avec le SCOT Val de Garonne	Préserver l'espace agricole, principal outil de production du secteur Lutter contre l'étalement urbain Préserver les espaces naturels et forestiers	Délimitation dans le règlement graphique de zones à urbaniser ou urbaines en extension inférieure à une surface totale de 55 hectares Mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
		Réduire le coût de l'urbanisation et rapprocher l'habitat des équipements et services Réduire l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens	programmation sur l'ensemble des secteurs
Améliorer l'offre en équipements et en services	En favorisant le développement des communications numériques	Offrir les conditions les plus favorables possible à l'accueil et au développement économique, source de création d'emploi local	Obligation dans le règlement écrit des zones à urbaniser d'équiper les zones en fourreaux en vue du câblage futur
	En soutenant l'accueil de commerces et de services de proximité	Restaurer une offre commerciale de centre-ville dynamique Permettre le développement de la zone commerciale périphérique existante	Délimitation dans le règlement graphique d'une zone UA et UB centrale où l'implantation de commerces de proximité est seule autorisée
	En préservant et en améliorant l'offre en équipements et en services	Maintenir une offre d'équipements attractive et nécessaire à la vie quotidienne	Le règlement graphique délimite des zones UE réservées aux équipements
	En accueillant de nouvelles activités et en permettant le développement de celles existantes	Maintenir l'offre artisanale et les emplois présents sur le territoire Permettre le développement des emplois	Le règlement graphique identifie des zones UX et 1AUX pour maintenir la dynamique artisanale du territoire
Assurer la sécurité face aux risques et aux nuisances	En intégrant dans le projet les risques connus	Ne pas augmenter les populations soumises aux risques	Délimitation de zones urbaines répondant aux besoins en matière d'accès au moyen de lutte face aux risques
	En éloignant les sources de nuisances	Ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances	Zones à risque connues classées systématiquement en zone inconstructible A ou N Prise en compte dans le règlement graphique des risques connus et des nuisances potentielles afin de ne pas permettre de densification en habitation (zonage UPa en partie)

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES	ACTIONS	JUSTIFICATION AU REGARD DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE
Mettre en œuvre un projet communal en accord avec les orientations territoriales	En créant les conditions propices à l'augmentation de la population	Offrir un cadre de vie favorable à l'attractivité de la population Diversifier l'offre en type de logements	Programmation au sein des orientations d'aménagement et de programmation de formes urbaines variées (individuels, collectifs, etc.) permettant de répondre aux besoins
	En favorisant la mixité de la population	Offrir des logements variés en taille et en type	
Valoriser le tourisme	En mettant en valeur les atouts du territoire	Développer une activité touristique autour de la Garonne	Mise en place de zone N pour garantir le maintien des entités naturelles garantes de l'attrait touristique
	En améliorant l'offre en services et en équipements à destination des touristes		Mise en place de zone NL dédiée aux loisirs Rédaction du règlement écrit facilitant la création de structures d'accueil lié au tourisme
Objectif : préserver les réserves écologiques et la biodiversité	En protégeant les espaces naturels	Garantir la protection des espaces reconnus Favoriser les restaurations et/ou les continuités écologiques	Délimitation de la zone N sur l'ensemble des espaces reconnus
	En favorisant les énergies renouvelables	Permettre les productions d'énergies renouvelables en accord avec le SCOT	Rédaction simplifiée du règlement écrit favorable au principe constructif novateur en matière de production d'énergie Délimitation d'un secteur de taille et de capacité limitée en vue de la création d'une usine de méthanisation

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATION DE LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

En application du Code de l'Urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement graphique du PLU.

Le principe du règlement graphique est inscrit dans l'esprit et la règle des lois Grenelle et ALUR. Il prévoit de manière générale :

- une plus grande mixité fonctionnelle en zone urbaine. C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisantes ou incompatibles avec la vocation résidentielle ;
- des secteurs urbains spécialisés, dans lesquels les règles sont adaptées afin d'autoriser, d'interdire ou de limiter des destinations de constructions. Ces règles sont justifiées :
 - afin de répondre à des objectifs d'aménagement ou de normes spécifiques aux destinations des constructions ou à l'usage des sols ;
 - afin d'adapter le droit des sols à la gestion des risques, notamment le risque inondation.
- une protection accrue de l'activité agricole et de la vocation naturelles des secteurs du PLU avec une limitation des constructions et des objectifs de préservation importants.
- la complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des règles du PLU.

1. SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU

La superficie des zones et des sous-secteurs du PLU permet de traduire réglementairement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

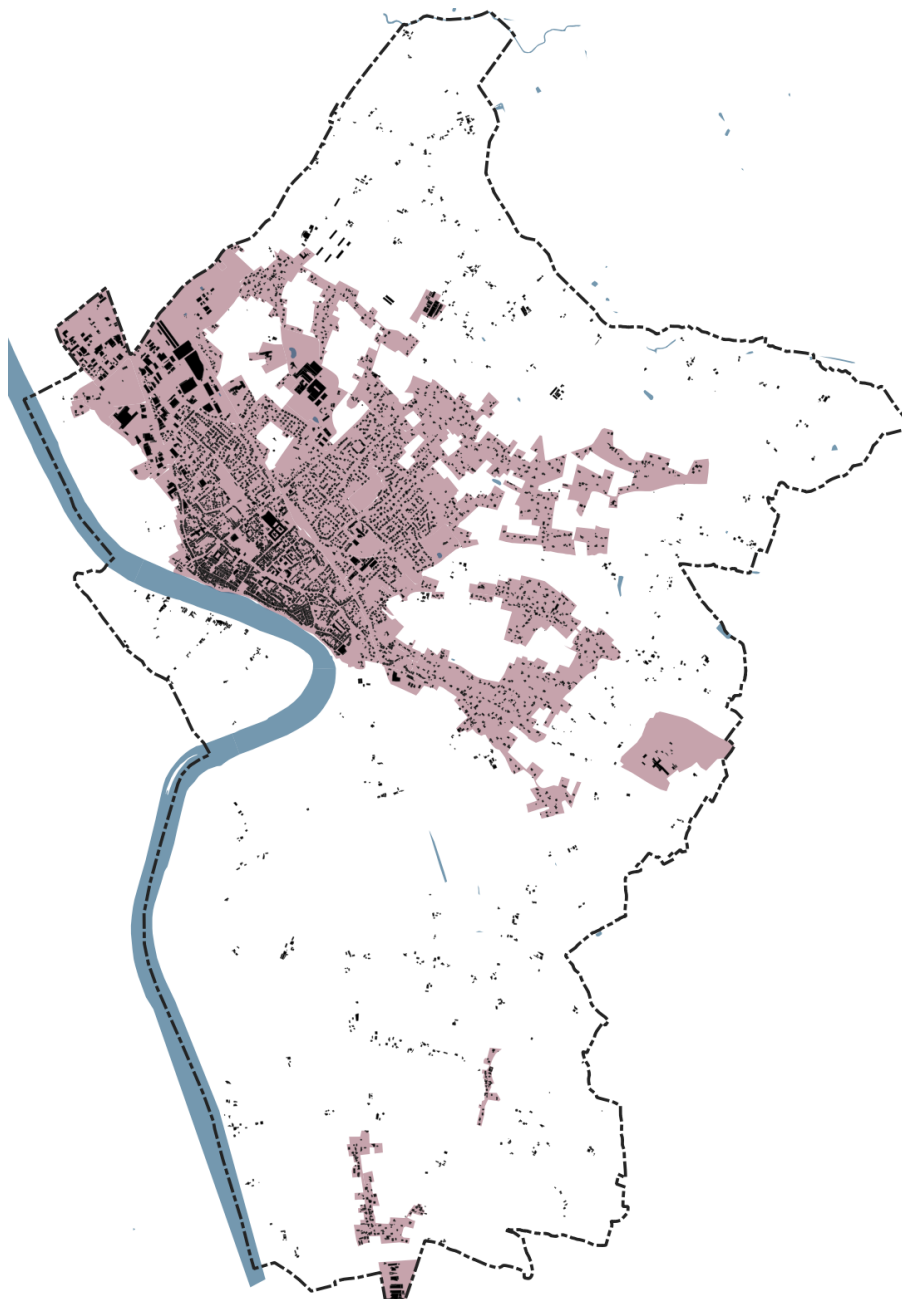
ZONE	DESCRIPTION DU SECTEUR	INDICE	SURFACE (EN HA)
ZONE URBAINE	Urbain de centre-ville	UA	115,4
	Urbain de périphérie de centre-ville	UB	166,52
	Urbain de périphérie de centre-ville (assainissement non collectif)	UBa	14,33
	Urbain périphérique	UC	0,72
	Urbain périphérique (assainissement autonome)	UCa	41,54
	Urbain dédié aux équipements d'intérêt collectifs et services publics	UE	12,76
	Urbain dédié aux équipements d'intérêt collectifs et services publics (assainissement autonome)	UEa	35,04
	Urbain de type très peu dense avec enjeux paysagers	UP	9,84
	Urbain de type très peu dense avec enjeux paysagers (assainissement autonome)	UPa	208,10
	Urbain dédié aux activités touristiques et de loisirs	UT	1,42
	Urbain dédié aux activités économiques	UX	115,48
	Urbain dédié aux activités économiques (assainissement autonome)	UXa	11,18
	Urbain dédié aux activités économiques commerciales	UXc	18,89
TOTAL ZONES URBAINES			751,22
ZONE A URBANISER	À urbaniser à court terme pour l'habitat	1AU	10,09
	À urbaniser à court terme pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics (assainissement non collectif)	1AUEa	6,04
	À urbaniser à long terme pour l'habitat	2AU	6,34
	À urbaniser à court terme pour les activités économiques	1AUX	2,0
	À urbaniser à long terme pour les activités économiques	2AUX	3,34
TOTAL ZONES À URBANISER			27,86
ZONE AGRICOLE	Agricole	A	2116,1
TOTAL ZONES AGRICOLES			2116
ZONE NATURELLE	Naturel et forestier	N	571,2
	Zone naturelle dédiée aux activités de loisirs	NL	2,55
TOTAL ZONES NATURELLES			573,81
SURFACE TOTALE DES ZONES			3487,06

2. ZONES URBAINES

La zone urbaine (zone U) correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine occupe **22 %** (soit **751 hectares**). Elle comprend l'ensemble des espaces aménagés de la ville, de la périphérie, du lycée agricole, du hameau de Ayet et Unet. Les zones d'activités sont également comprises.

L'espace urbain est découpé en zones afin de répondre aux enjeux de la commune. Ce découpage permet d'adapter les dispositions réglementaires au regard du contexte.



EMPRISE DES ZONES URBAINES SUR LA COMMUNE

Tissu urbain mixte

Le tissu urbain mixte correspond au secteur urbain où la vocation résidentielle est prépondérante. Toutefois, dans une logique de mixité des fonctions urbaines, les commerces et services compatibles, ainsi que certains équipements sont autorisés.

Ce tissu urbain mixte se divise en plusieurs zones (UA, UB, UC, et UP) afin de tenir compte de la morphologie du bâti, les caractéristiques patrimoniales, le contexte paysager.

Les secteurs UBa, UCa et UPa sont tous liés à l'absence de réseau d'assainissement collectif.

UA

La zone UA correspond au centre-ville et historique de Tonneins. Ce secteur se caractérise par sa densité du bâti, son implantation sur rue et très généralement par l'intérêt patrimonial qu'il représente.

L'objectif premier recherché est la préservation du caractère patrimonial. Les dispositions réglementaires sont écrites afin d'atteindre cet objectif.

Le second objectif est de développer l'offre résidentielle et de services dans une logique de mixité fonctionnelle.

La zone UA a vocation à favoriser la densification du tissu urbain existant, favoriser la revitalisation cœur de bourg grâce à des règles relativement souples ouvrant la porte à de nombreux projets. L'idée est de ne pas empêcher la remobilisation des logements vacants, mais de maintenir le caractère patrimonial de la zone.

Le projet communal porte la volonté d'affirmer un centre urbain élargi allant de la Garonne à la Gare, prenant en compte les polarités commerciales à l'est et à l'ouest. Ce travail de délimitation de la zone UA a été fait en prenant en compte les polarités commerciales nord-ouest et sud-ouest existantes et le patrimoine à mettre en valeur (ancienne manufacture de tabac).

Ainsi, la zone UA prend en compte le Projet Cœur de Ville ainsi que l'OPAH RU.

UB et UBa

La zone UB correspond au tissu urbain en périphérie directe du centre-ville. Elle a été définie afin de répondre au mieux aux enjeux de mixité fonctionnelle. En effet, les destinations et sous-destinations autorisées permettent des usages multiples au sein de la zone.

La zone UB couvre le pavillonnaire urbain, c'est-à-dire le tissu urbain dans lequel l'implantation du bâti est plus lâche que dans la zone UA.

La zone a vocation à favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères et morphologiques du tissu urbain.

UC et UCa

La zone UC correspond au tissu urbain périphérique et diffus à dominante résidentielle. Elle a été délimitée au regard de son éloignement du centre-ville et d'une faible mixité fonctionnelle (peu d'équipements et de services).

Cette zone se caractérise également par un potentiel de densification important.

La zone a vocation à favoriser l'urbanisation des parcelles libres ainsi que la densification du tissu urbain sur lui-même par des divisions parcellaires notamment.

UP et UPa

La zone correspond au tissu urbain périphérique et diffus à dominante résidentielle.

Cette zone se caractérise par un potentiel fort impact paysager et un éloignement fonctionnel du centre-ville. Les secteurs délimités en UPa sont les hameaux et lieux-dits habités qui se répartissent sur la commune ainsi que l'urbanisation diffuse.

Les secteurs dont l'augmentation de l'imperméabilisation conduirait à augmenter un risque d'inondation par ruissellement sont également classés en zone UPa.

Cette zone permettra l'évolution des constructions existantes en prenant en compte l'occupation urbaine du site.

Tissu urbain spécialisé

Les zones spécifiques correspondent à différents sites du PLU où les règles doivent être adaptées pour tenir compte du caractère spécialisé de la zone.

Ces zones sont de trois types :

- les zones dédiées aux équipements publics ou d'intérêts collectifs (UE),
- les zones dédiées aux activités touristiques et de loisirs (UT),
- les zones dédiées aux activités économiques non compatibles avec l'habitat (UX).

Le secteur UEa est lié à l'absence de réseau d'assainissement collectif.

UE et UEa

La zone UE correspond aux zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêts collectifs, de loisirs ou sportifs. Cette zone permet l'évolution de structures pouvant nécessiter des règles particulières.

Il s'agit des équipements publics ou d'intérêts collectifs qui n'ont pas vocation à être classés dans le tissu urbain mixte du fait de la spécificité de leur vocation (terrain de sport par exemple), de leur importance ou de leur localisation.

Sur la commune, la zone UE désigne des équipements existants ou futurs qui seront implantés à proximité immédiate du tissu bâti existant.

Les règles y sont adaptées, notamment en matière de gabarit et de destination de constructions.

Le principe de délimitation de la zone repose sur :

- la prise en compte de la proximité des équipements existants,
- la prise en compte des secteurs de développement futur des équipements.

La zone permettra d'améliorer l'offre en équipement communaux en lien avec un projet global (habitat, espace public) en réponse à l'orientation du PADD "Améliorer l'offre en équipements et en services".

UT

La zone UT correspond aux secteurs du territoire dédiés au développement des activités touristiques et de loisirs futurs.

La zone doit permettre le réinvestissement du château de Ferron.

La construction présente une qualité architecturale que le projet communal prévoit de valoriser en permettant une occupation de la zone liée à un projet touristique ou de loisirs (projet hôtelier, etc.).

Le principe de délimitation de la zone a pris en compte le château de Ferron, ses dépendances et l'ensemble de l'unité foncière où se localise l'édifice.

La zone permettra de :

- Valoriser le patrimoine bâti,
- Améliorer l'offre touristique,
- Proposer un projet cohérent avec le contexte environnant (parc de Ferron, équipements de Loisirs, etc.).

UX et UXa

La zone UX correspond aux secteurs du territoire dédiés au développement des activités économiques non compatibles avec l'habitat.

Les règles y sont adaptées, notamment en matière de gabarit et de destination des constructions.

Le principe de délimitation de la zone repose sur la prise des activités existantes et de leurs projets de développement.

La zone doit permettre l'évolution du secteur d'activité et répond à l'orientation du PADD "En accueillant les nouvelles activités économiques et en permettant le développement de celles déjà implantées sur la commune".

La zone UXa correspond aux zones urbaines dédiées à l'activité économique avec un assainissement autonome.

UXc

La zone UXc correspond aux secteurs du territoire dédiés au développement des activités économiques commerciales périphériques.

Les règles y sont adaptées, notamment en matière de gabarit et de destination des constructions.

Le principe de délimitation de la zone repose sur la prise des activités existantes et de leurs projets de développement.

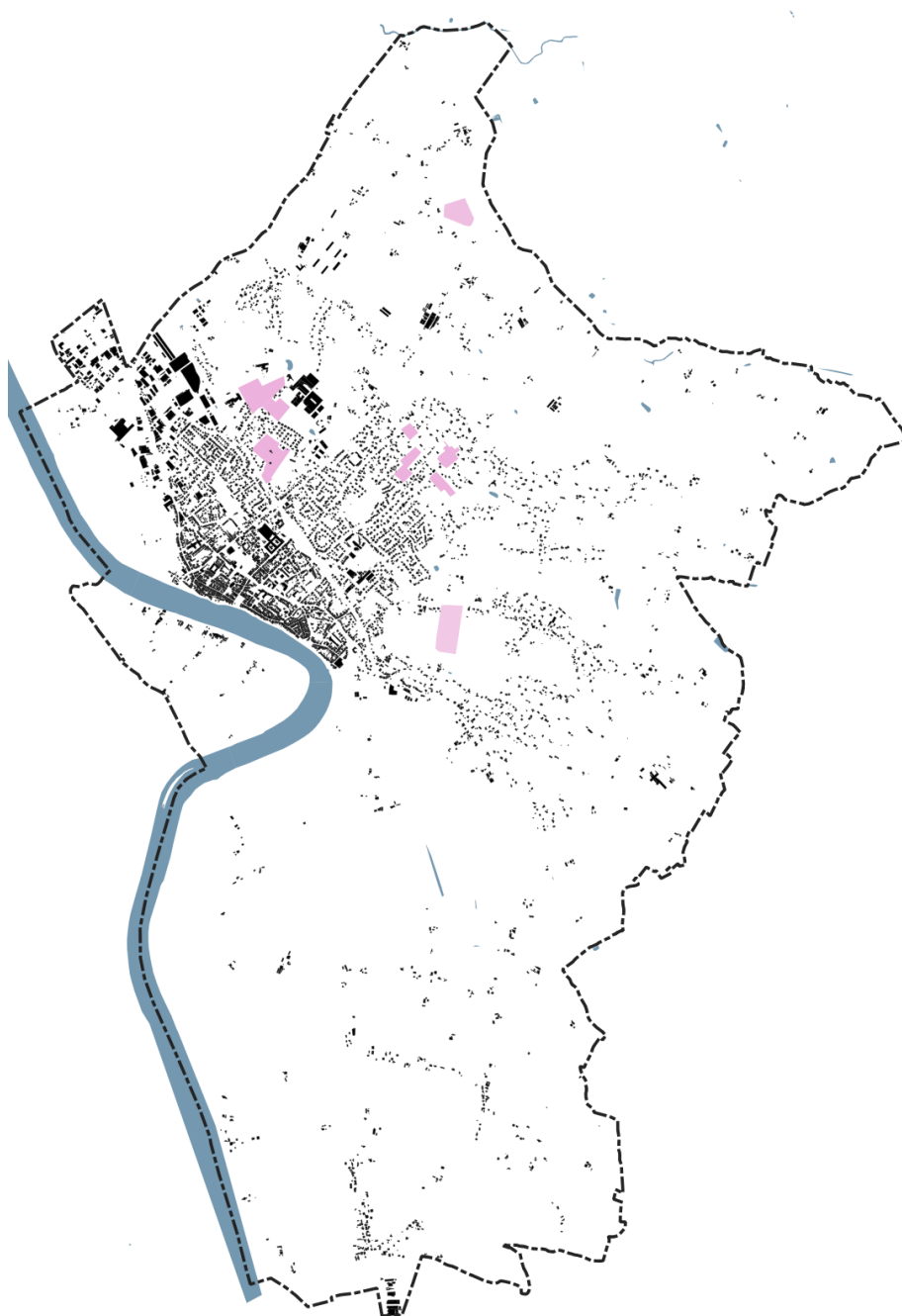
La zone doit permettre l'évolution du secteur d'activité et répond à l'orientation du PADD "En accueillant les nouvelles activités économiques et en permettant le développement de celles déjà implantées sur la commune".

3. ZONES À URBANISER

La zone à urbaniser correspond aux secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU délimite trois zones à urbaniser 1AU ainsi que quatre zones à urbaniser 2AU et une zone en 1AUX et 2AUX.

La zone à urbaniser occupe **0,8%** (soit **28** hectares). Elle comprend plusieurs espaces situés au Nord de la ville et de la voie ferrée.



EMPRISE DES ZONES À URBANISER SUR LA COMMUNE

1AU

2 zones 1AU sont prévues dans le PLU. Les deux sites présentent une localisation stratégique au cœur du tissu urbain ou dans son prolongement immédiat. Les réseaux desservent les zones.

La délimitation de ces zones va permettre à la commune de programmer son aménagement de manière qualitative et quantitative satisfaisante. La desserte en voirie y sera organisée et les infrastructures liées au traitement des eaux pluviales y seront également prévues.

Ces deux secteurs vont permettre à la commune de réaliser potentiellement d'environ 140 nouveaux logements.

Les zones à urbaniser ont pour vocation de permettre la création de nouveaux logements et de programmer une amélioration de la diversité du parc.

1AUEa

1 zone est prévue à l'Est de la ville sur des terrains communaux. Le site sera dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

1AUX

1 zone est prévue dans le PLU. Le site se localise dans la continuité d'une activité existante et en continuité d'une zone 1AU. La localisation est stratégique, car située au cœur du tissu urbain existant. Les réseaux desservent les zones.

La délimitation de ces zones va permettre à la commune d'offrir des espaces d'accueil à de nouvelles entreprises. La desserte en voirie y sera organisée en lien avec le tissu urbain environnant.

2AU

4 zones 2 AU ont été délimitées dans le PLU. Les sites présentent une localisation stratégique au cœur du tissu urbain. Les réseaux desservent partiellement les zones.

La délimitation de ces zones va permettre à la commune de programmer son aménagement de manière qualitative et quantitative satisfaisante. La desserte en voirie y sera organisée et les infrastructures liées au traitement des eaux pluviales y seront également prévues.

Ces secteurs ne pourront pas être immédiatement urbanisés au regard des travaux nécessaires sur le réseau pluvial de la commune. En effet, l'urbanisation des zones viendra augmenter les flux hydrauliques et créer ou augmenter un risque d'inondation. Les zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après réalisation des travaux nécessaires sur le réseau de collecte des eaux pluviales des quartiers situés en aval.

Ces secteurs vont permettre à la commune de réaliser potentiellement d'environ 30 nouveaux logements.

2AUX

1 zone est prévue dans le PLU. Le site se localise au nord de la commune. La localisation est stratégique, car située à l'intersection de la RD101 et la RD120.

La zone sera dédiée à l'implantation d'une usine de méthanisation.

4. ZONES AGRICOLES

La zone agricole (zone A) correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

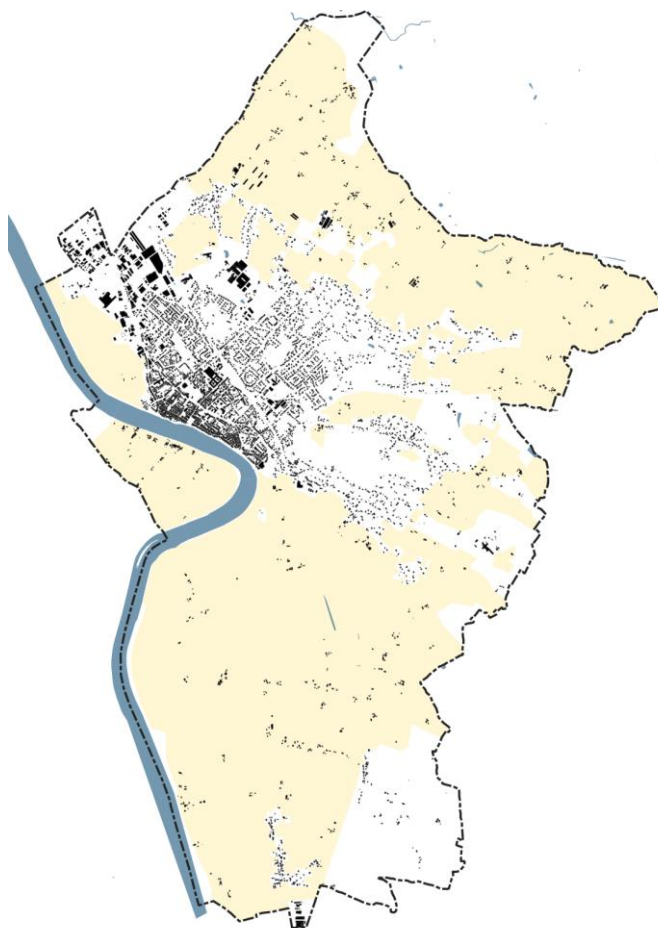
Ce secteur répond à l'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables "Protéger les grands ensembles naturels et agricoles". La délimitation de la zone agricole a été réalisée de manière à permettre aux exploitants agricoles le développement de leur activité.

La zone agricole couvre différents types de secteurs :

- Les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ;
- Les espaces boisés de taille minime implantés dans un contexte agricole ;
- Des espaces bâtis tels que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation ou de manière plus ponctuelle, des bâtiments d'activité économique autre qu'agricole.

La zone agricole se compose de la zone A et de la zone AX qui est un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) où les constructions nouvelles à vocation d'activités autres qu'agricoles peuvent être autorisées sans remettre en cause le caractère agricole de la zone.

Les zones agricoles occupent **2116** hectares soit **60,7%** du territoire communal.



EMPRISE DES ZONES AGRICOLES SUR LA COMMUNE

A

La zone correspond aux espaces occupés par les productions liées (cultures, pâturages, bâtiments d'exploitation).

La délimitation de la zone a été faite à partir de l'occupation observée et déclarée :

- Prise en compte des sièges d'exploitation en activité et des sites de productions secondaires ;
- Prise en compte du Registre Parcellaire Agricole (RPG) lié à la déclaration au titre de la Politique agricole commune (PAC) faite par les agriculteurs.

Le croisement avec les données relatives aux périmètres des inventaires ZNIEFF ou Natura 2000 a été fait afin d'extraire ces espaces des zones agricoles (classement en zone naturelle privilégié).

L'objectif est :

- de préserver le principal outil de production du secteur agricole : les terres ;
- de permettre les évolutions des exploitations agricoles existantes notamment dans les possibilités de construction des bâtiments d'activités liés,
- de permettre l'installation de nouvelles exploitations.

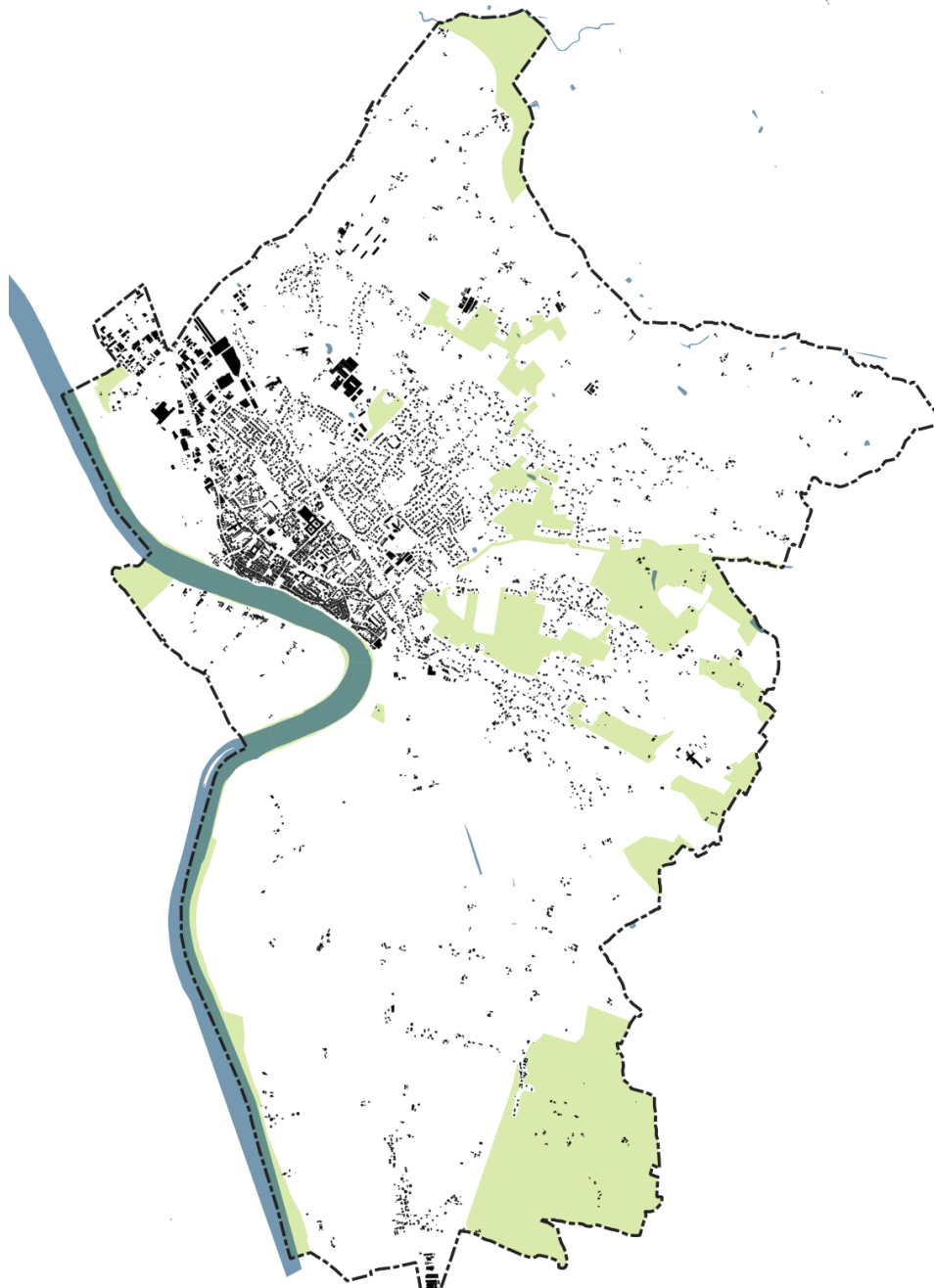
5. ZONES NATURELLES

La zone naturelle (zone N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou, d'autre part, leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle a été découpée en deux zones afin de répondre aux enjeux du territoire :

- la zone N relative aux activités en zone naturelle et agricole,
- la zone NL relative aux zones naturelles occupées par des aménagements de loisirs.

La zone naturelle occupe **574** hectares soit **16,5%** du territoire communal.



EMPRISE DES ZONES NATURELLES SUR LA COMMUNE

N

La zone correspond aux principaux espaces où l'occupation naturelle est dominante ou à préserver c'est-à-dire :

- concernés par des inventaires ou des classements écologiques et patrimoniaux (espaces naturels sensibles, ZNIEFF, etc.) ;
- les espaces à dominante naturelle de type bois, ripisylves, parcs.
- les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre de la trame verte et bleue.

L'objectif est de protéger le patrimoine naturel de la commune et de préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire.

La délimitation de la zone permet de répondre à l'axe du PADD "Protéger les grands ensembles naturels et agricoles".

NL

Plusieurs secteurs de taille et de capacité limitée sont prévus. Ils sont destinés à permettre l'évolution des sites où sont déjà installées des activités de loisirs.

La zone NL permet de répondre aux orientations issues du PADD "En mettant en valeur le potentiel touristique des paysages". Ce secteur permet, à titre exceptionnel d'autoriser certaines constructions dans le but de développer une activité touristique ou de loisirs.

Le secteur est déjà en partie aménagé. Il s'agit de permettre la réalisation des aménagements complémentaires.

La délimitation de la zone permet de prendre en compte des installations existantes et des éventuels projets de développement.

L'objectif est de permettre le développement d'activités existantes par l'adaptation des règles et de tenir compte du contexte environnant dans lequel s'inscrit l'équipement (naturel et agricole).

CHAPITRE 5 : JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU se veut simple d'utilisation. C'est pourquoi la modernisation du règlement a été appliquée à ce document. L'objectif de ce règlement synthétique est d'exprimer la règle de manière simple et de la rendre lisible et compréhensible de tous.

En effet, le décret de modernisation du contenu du PLU vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLU. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R. 151-27 à R. 151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L. 151-8 à L. 151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ce parti pris part du constat que l'application du règlement national d'urbanisme et le règlement écrits des Plans locaux d'urbanisme sont les descendants des Plans d'occupation des sols. Ces règlements, à cause d'un nombre de règles toujours plus nombreux et de règles toujours plus techniques et mathématiques, pouvaient être un frein à certains projets pour novateur. De plus, cette abondance de règles n'a pas apporté plus de qualité à l'urbanisme de manière générale.

Partant de ce constat, il a été décidé d'opter pour un règlement modernisé, dans lequel les règles seraient optionnelles et répondraient uniquement au PADD. Ainsi, le règlement se découpe en deux parties :

- Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme.
- Un règlement spécifique pour chaque zone, simplifié et graphique.

1. JUSTIFICATION DES RÈGLES UTILISÉES OU NON UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Mixité sociale et fonctionnelle	
Article L151-14 : Délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il ne fixe	Aucune taille minimale de logements n'a été fixée dans le cadre du PLU. Dans le cadre des OAP, des variations de densité ont été imposées afin de varier les typologies de logements (collectifs, intermédiaires, etc.) et varier la taille des logements.
Article L151-15 : Délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale	20% minimum de logements sociaux devront être réalisés à partir de 1 000 m ² de surface de plancher dans les zones UA et UB.
Article L151-16 : Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le commerce de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif	Plusieurs linéaires commerciaux ont été utilisés dans le PLU. Le règlement autorise et favorise l'implantation de commerces dans le centre-bourg en zone UA.
Qualité du cadre de vie	
Article L151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	Dans l'ensemble des zones du PLU, des éléments ont été identifiés et localisés afin de les protéger, de les conserver et de les mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments sont de plusieurs types : arbres isolés remarquables, patrimoine bâti vernaculaire, etc.
Article L151-21 : Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.	Le PLU n'impose pas de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées, mais le règlement écrit permet la mise en œuvre de modes constructifs novateurs permettant les projets énergétiquement performants.
Article L151-22 : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.	Le PLU impose un minimum d'espaces libres de 20 % non imperméabilisés ou éco-aménagés dans toutes les zones.
Article L151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques	Aucun élément n'a été identifié et localisé pour des motifs d'ordre écologique.
Article L151-23 : Localiser les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.	Le PLU a identifié des terrains et des d'espaces non bâtis à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le PLU a également délimité une zone UP afin de favoriser le maintien des îlots ou des espaces verts sont à protéger.

Densité	
Article L151-26 : Imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.	Aucun secteur n'a bénéficié de cette possibilité.
Article L151-28 1° : Prévoir des secteurs à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation.	Le PLU ne prévoit pas de secteurs permettant un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à l'emprise au sol en application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme.
Article L151-28 2° : Prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.	Le PLU n'a pas identifié de secteur destiné à la réalisation de programme de logements locatifs sociaux et donc aucun secteur ne bénéficie de l'application de l'article L151-28 permettant une majoration des volumétries.
Article L151-28 3° : Prévoir un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé, mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive	Le PLU prévoit dans les zones urbaines et ç urbaniser un dépassement de 20% des règles relatives au gabarit, à la hauteur ou à l'emprise au sol en application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme.
Article L151-28 4° : Prévoir des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.	Le PLU n'a pas utilisé l'alinéa 4 de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Équipements, réseaux, emplacements réservés	
Article L151-40 : Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.	Le PLU impose dans le règlement écrit que les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation soient directement précâblées et anticipent le raccordement à la fibre.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;	Le PLU prévoit des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, notamment dans le cadre des OAP.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;	Le PLU ne prévoit pas des emplacements réservés aux installations d'intérêt général.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;	Le PLU n'a pas utilisé l'alinéa 3 de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.
Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;	Le PLU n'a pas utilisé l'alinéa 4 de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.	Le PLU n'a pas utilisé l'alinéa 5 de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.
--	---

2. JUSTIFICATION PAR THÉMATIQUE DES RÈGLES POUR CHACUNE DES ZONES

La présente partie exprime la justification des règles utilisées dans chacune des zones. Cette justification est organisée par thématique en reprenant la forme du règlement, organisé autour de trois chapitres.

Ainsi, les thématiques abordées sont :

- La destination des constructions et l'usage des sols ;
- Les formes urbaines ;
- La qualité urbaine et paysagère ;
- Le stationnement et les réseaux.

Justification des règles portant sur les destinations des constructions et l'usage des sols

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un code couleur :

 Autorisé  Autorisé sous condition  Interdit

Les deux tableaux suivants synthétisent les possibilités de construction et d'occupation du sol par zones.

DESTINATION ET SOUS-DESTINATION	UA	UB UBa	UC UCa	UP UPa	UX UXa	UXc	UT	UE UEa	1AU	1AUEa	1AUX	2AU 2AUX	A	N	NL
Exploitations															
Forestières															
Agricoles															
Habitation															
Logements															
Hébergements															
Commerces et activités															
Artisanat et commerce de détail															
Restauration															
Commerce de gros															
Accueil clientèle															
Hébergement hôtelier touristique															
Cinéma															
Équipements intérêt collectif et services publics															
Administration publique															
Locaux techniques															
Enseignement, santé et social															
Art et spectacle															
Équipements sportifs															
Autres équipements															
Activités secteurs secondaire et tertiaire															
Industrie															
Entrepôt															
Bureau															
Centre congrès et d'exposition															
AFFECTATION															
Dépôts divers de matériaux et matériels															
Installations classées pour la protection de l'environnement															
Activités de carrières ou gravières															
Terrains de camping et de caravanage, caravaning, habitations légères de loisirs, mobil-home															
Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent															
Affouillement et exhaussements de sols															
Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol															
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage															
Aménagement de parc d'attraction ou de golf															
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés															

Zones		Interdictions	Mixité fonctionnelle et sociale
ZONE URBAINE	UA	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain : - en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante - en soumettant à la condition de compatibilité avec la vocation résidentielle les destinations potentiellement source des nuisances	Permettre la mixité sociale en imposant 20% minimum de logements sociaux à partir de 1 000 m² de surface de plancher Permettre le maintien de la dynamique commerciale du centre en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée indiqués au règlement graphique
	UB		Permettre la mixité sociale en imposant 20% minimum de logements sociaux à partir de 1 000 m² de surface de plancher
	UBa		
	UC		Aucune disposition du règlement n'a été mise en œuvre
	UCa		
	UP	Permettre l'évolution des constructions existantes d'un tissu urbain diffus et/ou situé dans un contexte paysager sensible.	Non réglementé, car les zones sont destinées à prendre en compte l'urbanisation existante et ne visent pas à y créer de nouveaux logements ou à y permettre l'implantation d'activités au regard de la localisation géographique et de l'environnement paysager
	UPa	Empêcher la densification de secteurs dont l'impact pourra altérer la qualité du paysage ou augmenter un risque connu (réseau pluvial insuffisant en aval) Limiter la constructibilité aux équipements d'intérêt collectif et de services publics s'ils n'altèrent pas le paysage dans lequel ils s'inscrivent et aux hébergements touristiques de type chambre d'hôte et gîte	
	UX	Permettre l'évolution et/ou la construction de bâtiments qui nécessitent de répondre à contraintes techniques spécifiques et propres à leur destination Empêcher les conflits d'usages et les nuisances vis-à-vis de l'occupation résidentielle	Non réglementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, équipements), car peu compatibles avec d'autres occupations (résidentielles en particulier)
	UXa		
	UT		
	UE		
	UEa		

Zones		Interdictions	Mixité fonctionnelle et sociale
ZONE À URBANISER	1AU	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain : - en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante - en soumettant à la condition de compatibilité avec la vocation résidentielle les destinations potentiellement source des nuisances	Aucune disposition du règlement n'a été mise en œuvre
	1AUEa	Permettre la construction de bâtiments qui nécessitent de répondre à contraintes techniques spécifiques et propres à leur destination	Aucune disposition du règlement n'a été mise en œuvre
	2AU	Rédaction du règlement après modification du PLU	
	1AUX	Permettre la construction de bâtiments qui nécessitent de répondre à contraintes techniques spécifiques et propres à leur destination Empêcher les conflits d'usages et les nuisances vis-à-vis de l'occupation résidentielle	Non réglementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, équipements), car peu compatibles avec d'autres occupations (résidentielles en particulier)
	2AUX	Rédaction du règlement après modification du PLU	
ZONE AGRICOLE	A	Réserver la zone aux activités agricoles Permettre aux habitations existantes d'évoluer dans le respect des paysages et sans nuire aux activités agricoles	Non réglementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N)
ZONE NATURELLE	N	Réserver la zone aux activités forestières Permettre aux habitations et activités agricoles existantes d'évoluer dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone	
	NL	Réserver la zone aux équipements de loisirs	

Justification des règles portant sur la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale et paysagère
ZONE URBAINE	UA	Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain en limitant la hauteur maximale observée de 10 à 15 mètres (hauteur moyenne relevée). Favoriser la continuité des fronts de rues en permettant des implantations en continuité de l'existant.	Imposer les réflexions générales sur les secteurs de plus 5000 m ² afin de garantir une occupation raisonnable du foncier et une cohérence d'ensemble des opérations les plus vastes.
	UB	Garantir des passages en limites séparatives fonctionnels en limitant à 3 mètres en cas de reculs minimums des constructions principales par rapport aux limes séparatives.	Imposer la préservation des éléments architecturaux traditionnels et patrimoniaux permettant un meilleur ancrage au lieu des projets.
	UBa		Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et matériaux.
	UC	Apporter de la souplesse aux possibilités de constructions en permettant les implantations en limite séparative.	Imposer une cohérence esthétique entre la clôture et la construction principale et les clôtures environnantes.
	UCa	Permettre une optimisation maximale des parcelles en secteur central en ne limitant pas l'occupation au sol en surface. Permettre la mise en œuvre d'espace privé en lien avec la rue en permettant le recul de l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique (création d'espaces privés fonctionnels, accueil, stationnement, gestion de la collecte des déchets, etc.) Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant un maximum de 60 % et 50 % d'emprise au sol par unité foncière. Un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces.	Conserver l'intimité des parties les plus intimes des jardins en limitant permettant une hauteur maximale des clôtures de 2 mètres. Permettre de signifier la limite publique privée sans créer un effet trop fermé de la rue en limitant la hauteur maximale des clôtures sur emprise publique à 1,80 mètre Respecter l'ambiance urbaine et les caractéristiques architecturales traditionnelles locales : - en imposant le recours aux toitures à doubles pentes d'une inclinaison semblable à celle des constructions existantes - en spécifiant la pente de toiture entre 30% et 40% - en permettant des pentes plus fortes pour les matériaux plus rarement
	UP	Garantir un impact paysager limité : - en limitant la hauteur maximale à 7 mètres, - en reculant les constructions des limites parcellaires,	

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale et paysagère
	UPa	- en limitant l'occupation au sol à 50% maximum. Un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces.	utilisés, mais présents sur les bâtiments patrimoniaux (ardoise par exemple) Permettre les projets contemporains : - En respectant les principes d'intégration et d'amélioration du paysage urbain, - En favorisant les performances énergétiques dépassant les normes constructives en vigueur
	UX	Garantir l'optimisation de l'occupation du foncier en limitant les contraintes volumétriques à une hauteur de 15 mètres pour les bâtiments d'activités	Permettre les projets contemporains, novateurs et originaux afin de laisser plus de souplesse au projet et de favoriser la construction de bâtiment emblématique ponctuant et marquant le paysage urbain futur. Permettre la constitution d'un patrimoine architectural contemporain. Permettre les projets contemporains, novateurs et originaux afin de laisser plus de souplesse au projet et de favoriser la construction de bâtiment fonctionnel.
	UXc	Un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces.	
	UT	Garantir l'optimisation de l'occupation du foncier en limitant les contraintes volumétriques à la hauteur de l'existant Un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces.	
	UE	Garantir l'optimisation de l'occupation du foncier en limitant les contraintes volumétriques à une hauteur de 15 mètres pour les bâtiments d'activités	
	UEa	Un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces.	
ZONE À URBANISER	1AU	Garantir l'optimisation de l'occupation du foncier en limitant les contraintes volumétriques à une hauteur de 12 mètres soit la hauteur moyenne observée dans le tissu urbain existant et à un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N Un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces.	Permettre les projets contemporains : - En respectant les principes d'intégration et d'amélioration du paysage - En favorisant les performances énergétiques dépassant les normes constructives en vigueur Permettre la constitution d'un patrimoine architectural contemporain.

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale et paysagère
	1AUEa	Garantir l'optimisation de l'occupation du foncier en limitant les contraintes volumétriques à une hauteur de 15 mètres pour les bâtiments d'activités. Un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces.	Permettre les projets contemporains, novateurs et originaux afin de laisser plus de souplesse au projet et de favoriser la construction de bâtiment emblématique ponctuant et marquant le paysage urbain futur. Permettre la constitution d'un patrimoine architectural contemporain. Permettre les projets contemporains, novateurs et originaux afin de laisser plus de souplesse au projet et de favoriser la construction de bâtiment fonctionnel.
	2AU	Rédaction du règlement après modification du PLU	
	1AUX	Garantir l'optimisation de l'occupation du foncier en limitant les contraintes volumétriques à une hauteur de 15 mètres soit la hauteur moyenne observée dans le tissu urbain existant Un recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces.	Permettre les projets contemporains : - En respectant les principes d'intégration et d'amélioration du paysage - En favorisant les performances énergétiques dépassant les normes constructives en vigueur Permettre la constitution d'un patrimoine architectural contemporain.
	2AUX	Rédaction du règlement après modification du PLU	

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale et paysagère
ZONE AGRICOLE	A	Assurer la fonctionnalité des constructions en permettant une hauteur maximale de 15 mètres pour les constructions agricoles et forestières Garantir un impact paysager limité : - en limitant la hauteur maximale des constructions à 7 mètres pour les habitations - en limitant la hauteur des annexes à 4,5 mètres - en imposant un recul minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites parcellaires afin d'éloigner les constructions des axes de circulations et des perceptions potentielles depuis ceux-ci	Assurer la faisabilité de construction fonctionnelle pour la pratique agricole et bien intégrée dans le paysage rural : - en imposant la préservation des éléments architecturaux traditionnels et patrimoniaux permettant un meilleur ancrage au lieu des projets - en imposant une cohérence esthétique entre la clôture et la construction principale et les clôtures environnantes - en spécifiant la pente de toiture entre 30% et 40% en accord avec les toitures traditionnelles Permettre les projets contemporains : - en respectant les principes d'intégration et d'amélioration du paysage
	N	Assurer la fonctionnalité des constructions en permettant une hauteur maximale de 15 mètres pour les constructions agricoles et forestières Garantir un impact paysager limité : - en limitant la hauteur maximale des constructions à 7 mètres pour les habitations - en limitant la hauteur des annexes à 4,5 mètres - en imposant un recul minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites parcellaires afin d'éloigner les constructions des axes de circulations et des perceptions potentielles depuis ceux-ci	Assurer la faisabilité de construction fonctionnelle pour la pratique agricole et bien intégrée dans le paysage rural : - en imposant la préservation des éléments architecturaux traditionnels et patrimoniaux permettant un meilleur ancrage au lieu des projets - en imposant une cohérence esthétique entre la clôture et la construction principale et les clôtures environnantes - en spécifiant la pente de toiture entre 30% et 40% en accord avec les toitures traditionnelles Permettre les projets contemporains : - en respectant les principes d'intégration et d'amélioration du paysage
ZONE NATURELLE	NL	- en limitant les surfaces d'extensions des constructions existantes et les possibilités de construction d'annexes	

Zones		Traitement environnemental	Stationnement
ZONE URBAINE	UA	Limiter l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de surfaces libres en plein de 20% à 40% en fonction des zones sur les unités foncières qui le permettent de par une taille de parcelle supérieure à 500 m ² et un minimum de surfaces libres en plein de 30 à 50% par unité foncière en fonction des zones	Adapter les besoins au plus près des besoins réels en recourant à une demande de justification des besoins prévus au cas par cas
	UB		Anticiper les besoins en stationnement aux typologies de fonctions des zones en imposant : - un nombre de places minimums de stationnement pour les habitations - 1 place de stationnement pour unité d'hébergement
	UBa		
	UC		Adapter les besoins au plus près des besoins réels en recourant à une demande de justification des besoins prévus au cas par cas
	UCa		
	UP		Anticiper les besoins en stationnement en imposant : - 1 place minimum de stationnement par logement - 1 place de stationnement pour unité d'hébergement En justifiant les capacités proposées au regard du projet pour les autres destinations de constructions et pour les 2 roues
	UPa		
	UX	Assurer une bonne pérennité des plantations et une meilleure intégration dans le paysage en imposant des haies composées d'essences variées locales non allergènes	Anticiper les besoins en stationnement en imposant : - un nombre de places minimums de stationnement en fonction des surfaces d'activités - 1 place de stationnement pour unité d'hébergement En justifiant les capacités proposées au regard du projet pour les autres destinations de constructions et pour les 2 roues
	UXa		
	UXc		

Zones		Traitement environnemental	Stationnement
	UT	Assurer une bonne pérennité des plantations et une meilleure intégration dans le paysage en imposant des haies composées d’essences variées locales non allergènes	Adapter les besoins au plus près des besoins réels en recourant à une demande de justification des besoins prévus au cas par cas
	UE		
	UEa		
ZONE À URBANISER	1AU	Assurer une bonne pérennité des plantations et une meilleure intégration dans le paysage en imposant des haies composées d’essences variées locales non allergènes	
	1AUEa		
	2AU		
	1AUX		
	2AUX		
ZONE AGRICOLE	A	Garantir le maintien du caractère du paysage local en imposant la protection des éléments végétaux majeurs existants et identifiés sur le règlement graphique	
ZONE NATURELLE	N		
	NL		

Justification des règles portant sur les équipements et les réseaux

Zones		Desserte et voirie	Réseaux
ZONE URBAINE	UA	Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement Garantir la sécurité et le confort des déplacements, quel que soit son mode en imposant les normes d'accessibilités	Garantir la desserte en réseaux suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur Garantir un confort d'usage des constructions Garantir le respect des normes en vigueur en matière de salubrité Les zones indicées "a" ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées (UBa, UCa, UPa).
	UB		
	UBa		
	UC		
	UCa		
	UP		
	UPa		
	UX		
	UXa		
	UXc		
	UT		
	UE		
	UEa		
ZONE À URBANISER	1AU		
	1AUEa		
	2AU		
	1AUX		
	2AUX		
ZONE AGRICOLE	A		
ZONE NATURELLE	N		
	NL		

Justification d'affectation du sol

Zones		Dépôts divers de matériaux et matériels	Installation classée pour la protection de l'environnement
ZONE URBAINE	UA	Permettre la pérennité des activités existantes et disposant de dépôts	Interdire les occupations potentiellement incompatibles avec la nature de la zone. Respecter l'occupation dominante de la zone.
	UB		
	UBa		
	UC		
	UCa		
	UP		
	UPa		
	UX	Permettre les occupations en lien avec les activités et le maintien de la dynamique économique	
	UXa		
	UXc		
	UT	Interdire les occupations potentiellement incompatibles avec la nature de la zone. Respecter l'occupation dominante de la zone.	
	UE	Permettre les occupations en lien avec les activités et le maintien de la dynamique économique	Interdire les occupations potentiellement incompatibles avec la nature de la zone. Respecter l'occupation dominante de la zone.
UEa			
ZONE À URBANISER	1AU	Interdire les occupations potentiellement incompatibles avec la nature de la zone. Respecter l'occupation dominante de la zone.	
	1AUEa		
	2AU		
	1AUX	Permettre les occupations en lien avec les activités et le maintien de la dynamique économique	
	2AUX		
ZONE AGRICOLE	A		
ZONE NATURELLE	N	Interdire les occupations potentiellement incompatibles avec la nature de la zone. Respecter l'occupation dominante de la zone.	Interdire les occupations potentiellement incompatibles avec la nature de la zone. Respecter l'occupation dominante de la zone.
	NL		

Zones		Activités de carrières ou gravières Terrains de camping et de caravanage, caravanning, habitations légères de loisirs, mobil-home Installations de résidences démontables constituant de l'habitat permanent
ZONE URBAINE	UA	Interdire les occupations potentiellement incompatibles avec la nature de la zone. Respecter l'occupation dominante de la zone.
	UB	
	UBa	
	UC	
	UCa	
	UP	
	UPa	
	UX	
	UXa	
	UXc	
	UT	
	UE	
	UEa	
ZONE À URBANISER	1AU	
	1AUEa	
	2AU	
	1AUX	
	2AUX	
ZONE AGRICOLE	A	
ZONE NATURELLE	N	
	NL	

Zones		Affouillement et exhaussements de sols Installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol
ZONE URBAINE	UA	Permettre la réalisation des aménagements et des constructions autorisées dans les zones.
	UB	
	UBa	
	UC	
	UCa	
	UP	
	UPa	
	UX	
	UXa	
	UXc	
	UT	
	UE	
	UEa	
ZONE À URBANISER	1AU	
	1AUEa	
	2AU	
	1AUX	
	2AUX	
ZONE AGRICOLE	A	
ZONE NATURELLE	N	
	NL	

Zones		Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	Terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	
ZONE URBAINE	UA	Favoriser l'occupation de l'aire existante en ne permettant pas la création d'une nouvelle aire dans les autres zones du PLU	Interdire cette occupation car les parcelles sont de faible surface et les accès non prévus pour le trafic de véhicules trop volumineux	
	UB		Permettre les terrains familiaux au plus proche des services et des équipements et en lien avec le tissu résidentiel communal	
	UBa			
	UC			
	UCa			
	UP			
	UPa			
	UX	Permettre l'évolution de l'aire existante.		
	UXa			
	UXc			
	UT			
	UE			
	UEa			
ZONE À URBANISER	1AU			Favoriser l'occupation de l'aire existante en ne permettant pas la création d'une nouvelle aire dans les autres zones du PLU
	1AUEa			
	2AU			
	1AUX			
	2AUX			
ZONE AGRICOLE	A			
ZONE NATURELLE	N			
	NL			

Zones		Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés	Aménagement de parc d'attraction ou de golf
ZONE URBAINE	UA	Respecter l'occupation dominante de la zone en interdisant ce type d'occupation	Respecter l'occupation dominante de la zone en interdisant ce type d'occupation
	UB		
	UBa		
	UC		
	UCa		
	UP		
	UPa		
	UX		
	UXa		
	UXc		
	UT		
	UE		Permettre le développement d'activités de loisirs compatibles avec la nature de la zone
	UEa		
ZONE À URBANISER	1AU		Respecter l'occupation dominante de la zone en interdisant ce type d'occupation
	1AUEa		
	2AU		
	1AUX		
	2AUX		
ZONE AGRICOLE	A		
ZONE NATURELLE	N		
	NL	Permettre l'évolution des activités de cette nature déjà implantées dans la zone	

CHAPITRE 6 : JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

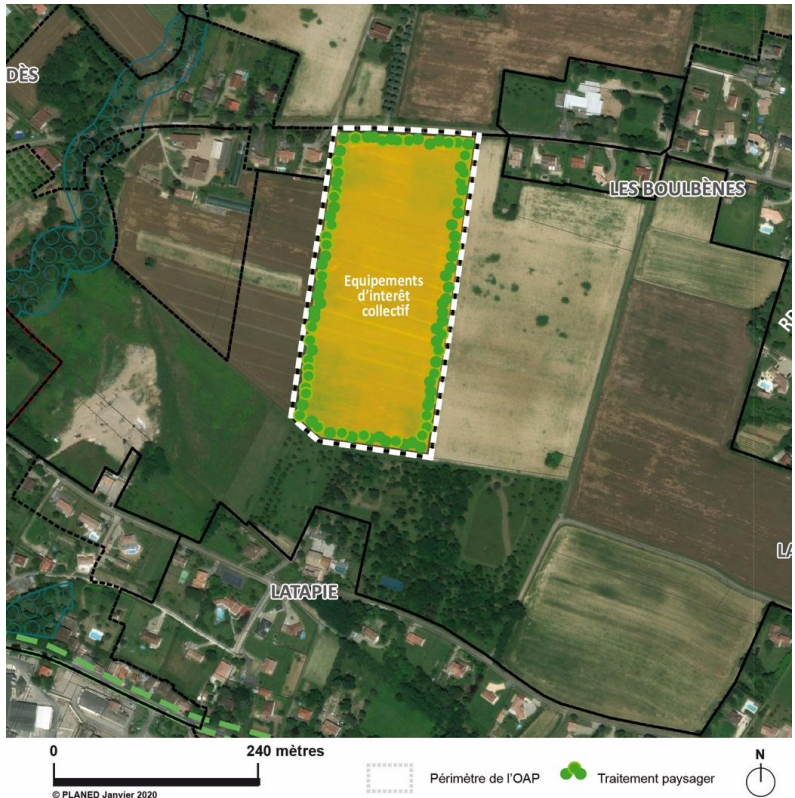
LOCALISATION ET SURFACES	CHOIX DU SITE	PLUS — VALUE DE L'OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OAP RUE TARRIDE Localisation au cœur du tissu urbain existant au Nord de la voie ferrée et à proximité des équipements et du tissu urbain central Surface totale : 4,94 hectares	Ce secteur est celui qui est le plus proche du tissu urbain central de la ville. Les équipements et services sont donc situés à proximité. La desserte viaire et l'urbanisation autour du site témoignent de l'attractivité du secteur. La présence des réseaux et la programmation des équipements hydrauliques nécessaires permettront de réaliser une opération d'ensemble en accroche avec le contexte environnant. La zone a été pensée avec le projet en cours de réalisation à l'Est.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements - De créer de nouveaux logements en densification - De répondre aux besoins en logement social - De prévoir des liaisons viaires complémentaires - De diversifier les typologies de logements - De permettre la densification potentielle du tissu urbain en contact avec les voiries nouvelles	Prescriptions graphiques : 1 emplacement réservé à la création de 40 logements sociaux Règlement : - Hauteurs maximales plus hautes que la moyenne de l'existant et emprise au sol non réglementé afin de favoriser une meilleure productivité - Aspects des constructions libres afin de permettre l'innovation Servitude d'Utilité Publique : Aucune servitude impactant l'OAP

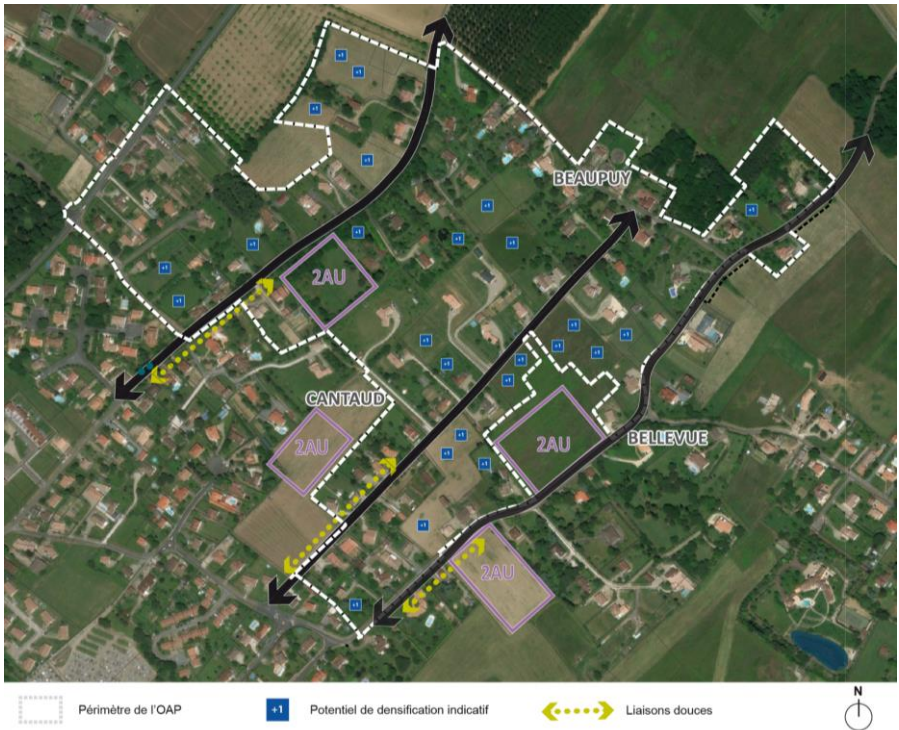


LOCALISATION ET SURFACES	CHOIX DU SITE	PLUS — VALUE DE L'OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OAP RUE B. PEYRON Localisation en extension urbaine du tissu urbain existant au Nord de la voie ferrée et à proximité des équipements et d'activités existantes Surface totale : 7,17 hectares	Le secteur permet de créer une continuité urbaine et de dessiner une nouvelle limite urbaine. La proximité d'une entreprise existante et la desserte viaire permettent d'organiser un programme d'aménagement mixte et de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles entreprises que rencontre la commune. La parie réservée à l'habitat est programmée en lien avec les équipements limitrophes (EPHAD, ADPI). Il s'agit de créer un quartier avec des espaces de rencontres intergénérationnels. Les voiries existantes seront restructurées afin de créer des liaisons douces vers le centre-ville en lien avec les action cœur de ville. La servitude I3 a été prise en compte dans la programmation viaire de la zone notamment.	Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant des densités et en créant un nombre minimum de logements - De prévoir des liaisons viaires complémentaires vers le centre-ville au profit des logements existants et futurs - De diversifier les typologies de logements - De prévoir des espaces d'installation ou de relocalisation d'activité économique de type artisanales compatibles avec l'habitat (zone tampon proframée entre des diverses fonction du tissu urbain).	Prescriptions graphiques : Emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention des eaux pluviales Règlement : - Hauteurs maximales plus hautes que la moyenne de l'existant et emprise au sol non réglementé afin de favoriser une meilleure productivité - Aspects des constructions libres afin de permettre l'innovation Servitude Publique : I3 et PT2 d'Utilité



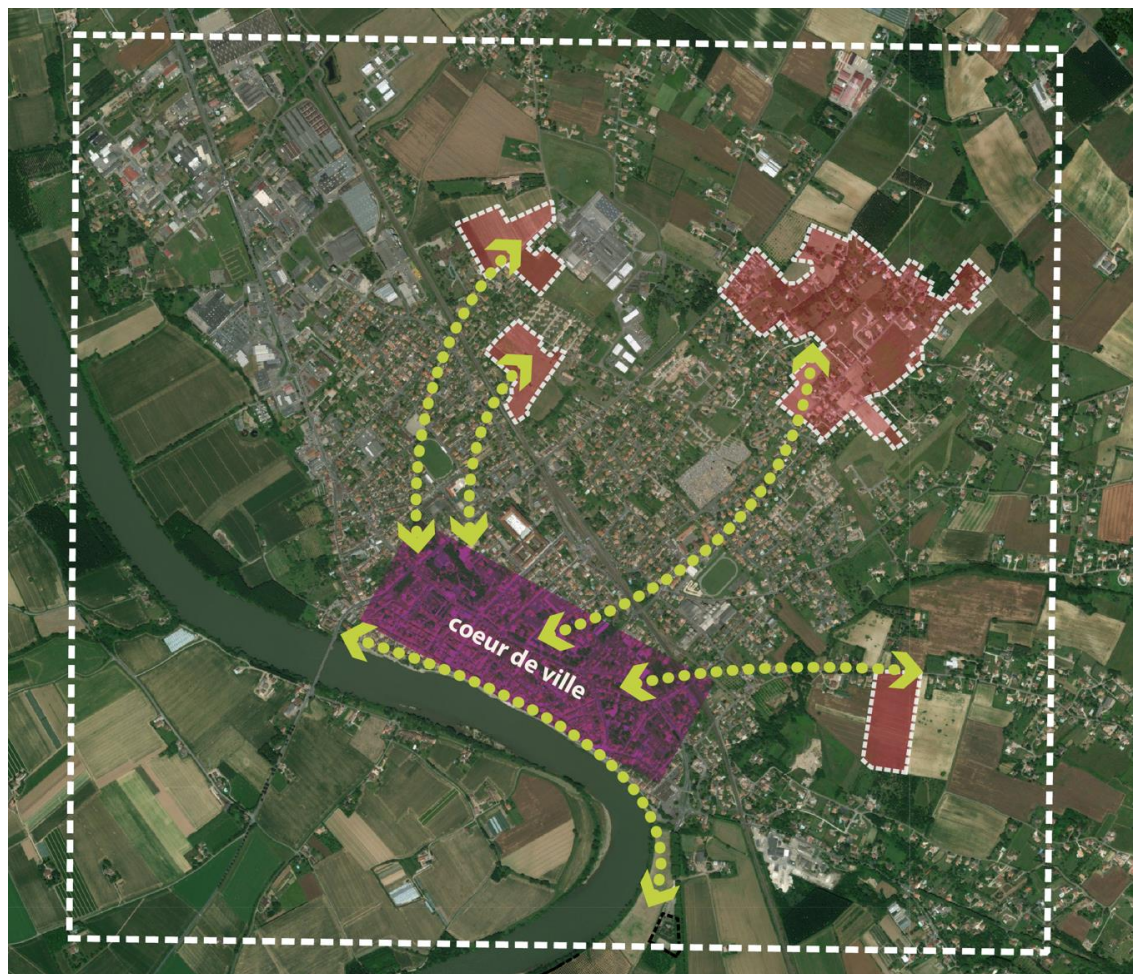
LOCALISATION ET SURFACES	CHOIX DU SITE	PLUS — VALUE DE L'OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
	La desserte viaire et la distance avec les secteurs urbains d'habitat ont conduit à choisir ce site pour l'accueil d'une usine de méthanisation.	Cette OAP permet de : - Programmer un accès au site en sécurité, - Programmer un projet de production d'énergie renouvelable. - Prévoir des plantations de haies afin d'assurer une meilleure intégration paysagère.	Prescriptions graphiques : Aucune Règlement : Le règlement sera rédigé à l'ouverture de la zone Servitude d'Utilité Publique : I4
OAP ZONE 2AUX			

LOCALISATION ET SURFACES	CHOIX DU SITE	PLUS — VALUE DE L'OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OAP ZONE 1AUEa	Le site est une propriété communale qui a été acquise en vue de compléter les équipements collectifs et d'intérêt général. Il présente une voirie de desserte suffisante permettant de répondre aux besoins potentiels.	Cette OAP permet de : - Prévoir des plantations de haies afin d'assurer une meilleure intégration paysagère.	Prescriptions graphiques : Aucune Règlement : - Hauteur limitée à 15 mètres - Recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces - Aspects des constructions libres afin de permettre l'innovation Servitude d'Utilité Publique : Aucune
			

LOCALISATION ET SURFACES	CHOIX DU SITE	PLUS — VALUE DE L'OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OAP ZONE UCa DE BEAUPUY	Il s'agit avec cette OAP d'encadrer la densification du secteur dont le réseau pluvial et le viaire sont insuffisants pour accueillir un nombre trop important de nouvelles constructions.	Cette OAP permet de : - Prévoir l'accueil de 25 nouvelles habitations - D'imposer la gestion des eaux pluviales	Prescriptions graphiques : Aucune Règlement : - Hauteur limitée à 12 mètres - Recul de 6 mètres par rapport aux zones A et N est imposé afin de créer une transition entre les deux espaces - Aspects des constructions libres afin de permettre l'innovation Servitude Publique : Aucune
			

LOCALISATION ET SURFACES	CHOIX DU SITE	PLUS — VALUE DE L'OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OAP SUR PARCELLES DE PLUS DE 5000 M²	L'ensemble des parcelles situées dans les zones urbaines qui disposent d'une surface supérieure à 5000 m² devront respecter des principes organisationnels en faveur de l'optimisation et de la rationalisation du foncier. Cette OAP permet de : - D'optimiser l'espace en imposant un projet d'ensemble - De prévoir des liaisons viaires en lien avec le réseau existant - De prévoir des espaces publics et collectifs - De mettre en œuvre des principes de composition urbaine favorable à une meilleure qualité du paysage urbain produit		
			

LOCALISATION ET SURFACES	CHOIX DU SITE	PLUS — VALUE DE L'OAP	TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
OAP DÉPLACEMENTS DOUX L'OAP porte sur l'ensemble du secteur central de la ville	L'ensemble des espaces résidentielles denses et des secteurs avec services, commerces et équipement ont été retenus pour permettre de créer un plan de circulation dédiée aux déplacements doux complets et cohérents.	- L'ensemble des espaces résidentielles denses et des secteurs avec services, commerces et équipement ont été retenus pour permettre de créer un plan de circulation dédiée aux déplacements doux complets et cohérents.	Prescriptions graphiques : Des emplacements réservés ont été délimités en vue de la création de liaisons douces Règlement : - Règles écrites concernant la création des voiries et le partage des espaces - Préconisations inscrites dans les OAP concernant la qualité des espaces publics de manière générale



CHAPITRE 7 : JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEE

La définition des STECAL est régie par l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

"I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

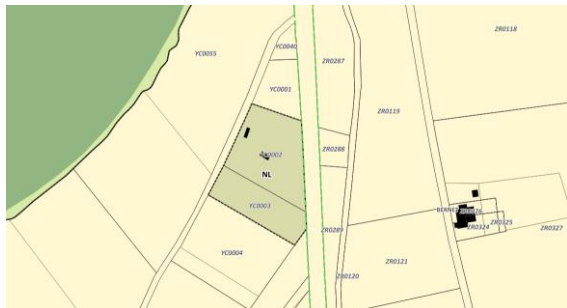
(...) 6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs."

Le PLU de Tonneins délimite 3 STECAL réservés aux évolutions d'activités de loisirs existantes.

Dans le cadre du PLU les secteurs de taille et de capacité limitées suivants ont été délimités.

NL



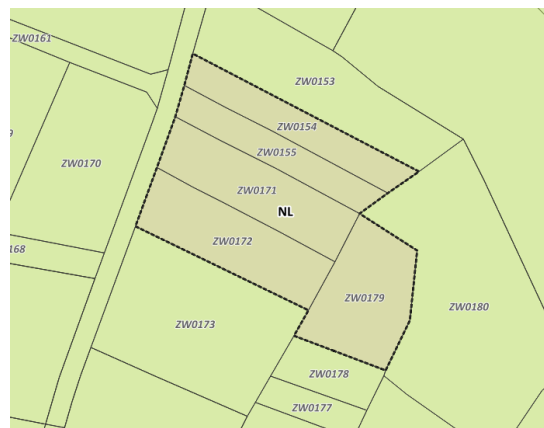
Le site de Robinson, aménagé très récemment, combine espaces naturels, espaces agricoles, une aire de détente et un parcours de santé, en valorisant à la fois les rives naturelles du fleuve par l'implantation d'essences locales et régionales et le très beau point de vue sur les quais de Tonneins

La délimitation du STECAL vise à permettre l'évolution du projet sur une surface limitée à 1,13 hectare.

Les constructions futures sont limitées :

- En hauteur à 7 mètres maximum afin de répondre aux besoins du projet,
- En occupation du sol à 1% de l'emprise au sol pour les bâtiments d'équipement,
- En surface de plancher à 500 m² pour les bâtiments d'équipement et à 50 m² pour le logement de gardiennage,
- En impact par rapport au contexte par des reculs minimums de 5 mètres par rapport à toutes les limites de la parcelle.

NL

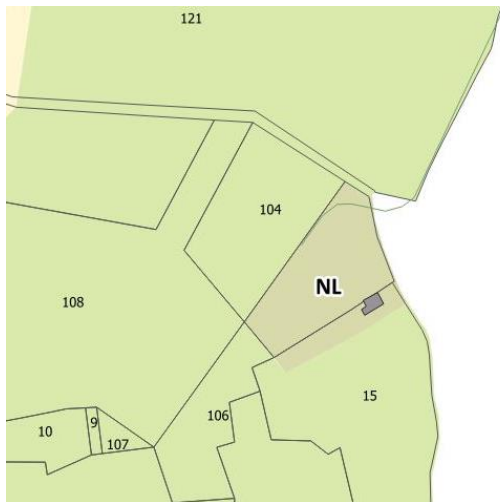


Le secteur, d'une surface de 0,61 hectare, est destiné à l'évolution des constructions liées aux activités de tir à l'arc.

Les constructions futures sont limitées :

- En hauteur à 7 mètres maximum afin de répondre aux besoins du projet,
- En occupation du sol à 1% de l'emprise au sol pour les bâtiments d'équipement,
- En surface de plancher à 500 m² pour les bâtiments d'équipement et à 50 m² pour le logement de gardiennage,
- En impact par rapport au contexte par des reculs minimums de 5 mètres par rapport à toutes les limites de la parcelle.

NL



Le secteur, d'une surface de 0,85 hectares, est destiné à l'évolution des constructions liées aux activités du parc de moto-cross.

Les constructions futures sont limitées :

- En hauteur à 7 mètres maximum afin de répondre aux besoins du projet,
- En occupation du sol à 1% de l'emprise au sol pour les bâtiments d'équipement,
- En surface de plancher à 500 m² pour les bâtiments d'équipement et à 50 m² pour le logement de gardiennage,
- En impact par rapport au contexte par des reculs minimums de 5 mètres par rapport à toutes les limites de la parcelle.

CHAPITRE 8 : JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS PARTICIPANTS À LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. Leur création permet notamment d'éviter que ces terrains fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec le projet d'intérêt général de la commune.

Le PLU délimite 19 emplacements réservés.

Article L. 151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

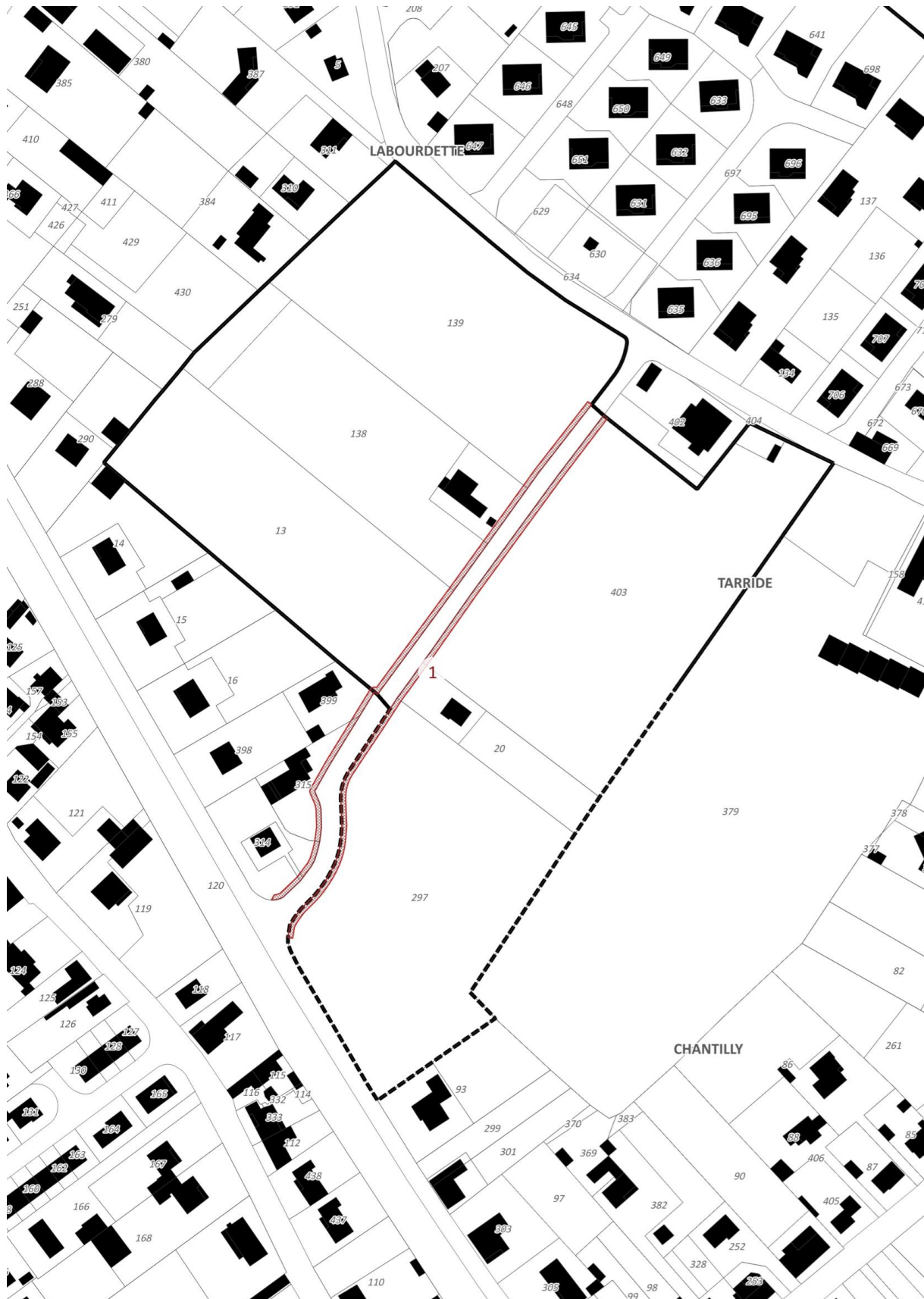
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

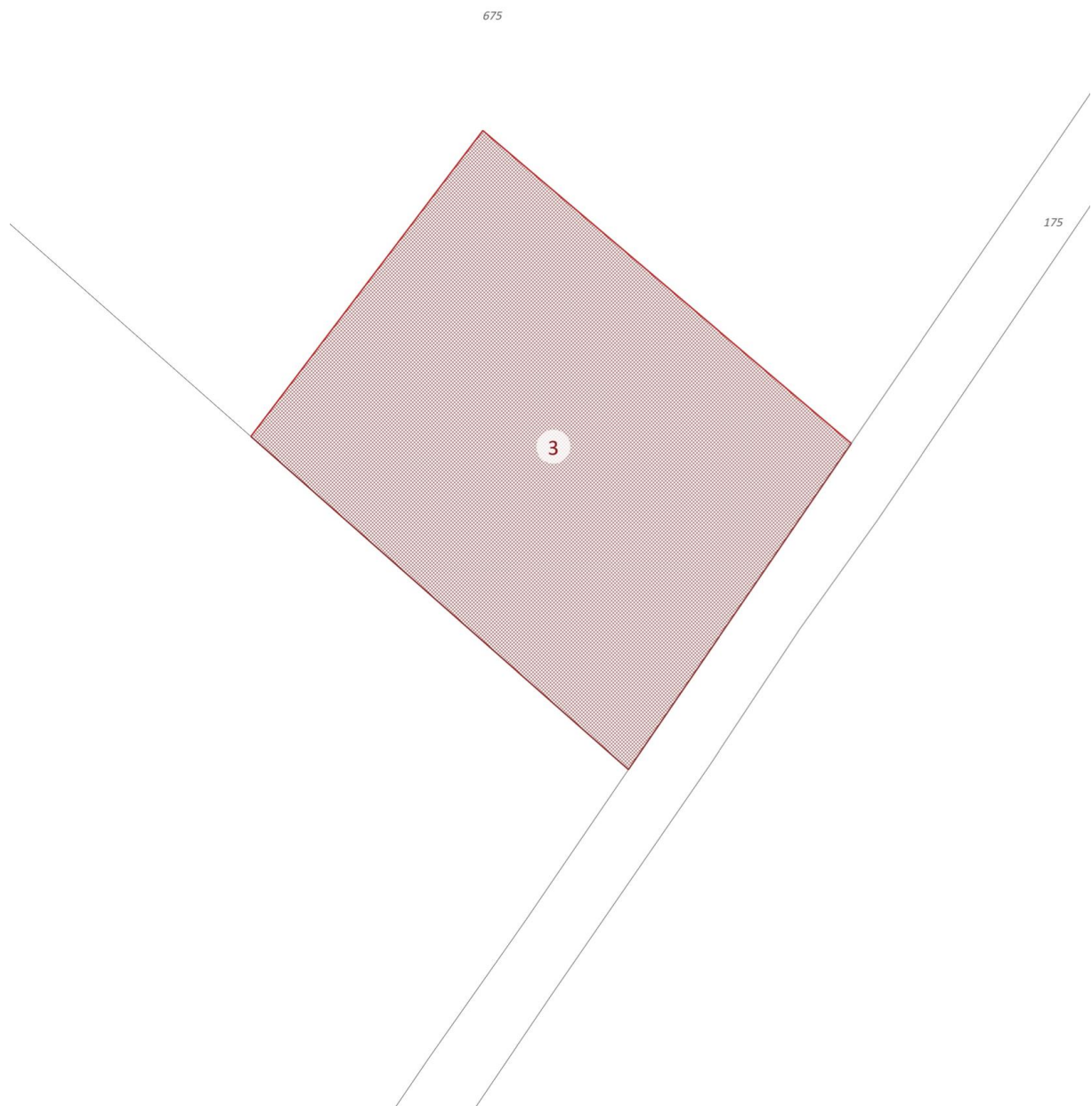
N°	SURFACE	OBJET	BÉNÉFICIAIRE
1	1004 m ²	Élargissement de 2 mètres du chemin de Labourdette à Rapatout	COMMUNE
2	3229 m ²	Aménagement carrefour — Création piste cyclable	COMMUNE
3	3686 m ²	Bassin de rétention Petite Queille	COMMUNE
4	2081 m ²	Bassin de rétention Latouje	COMMUNE
5	3269 m ²	Élargissement de 2 mètres de la VC 514 côté Tonneins	COMMUNE
6	280 m ²	Desserte de la zone "La Tuque du Maréchal Touquebioule"	COMMUNE
7	4183 m ²	Espace vert en bord de Garonne	COMMUNE
8	3943 m ²	Création chemin piétonnier en bord de Garonne	COMMUNE
9	2436 m ²	Aménagement du parking de la gare	COMMUNE
10	450 m ²	Création de liaison douce	COMMUNE
11	1104 m ²	Création de liaison douce	COMMUNE
12	435 m ²	Création de liaison douce	COMMUNE
13	283 m ²	Création de liaison douce	COMMUNE
14	1176 m ²	Création de liaison douce	COMMUNE
15	2075 m ²	Bassin de rétention La Gautrenque	COMMUNE
16	2545 m ²	Bassin de rétention de la zone industrielle	COMMUNE
17	7559 m ²	Création d'aire de stationnement de la piste moto-cross	COMMUNE
18	12264 m ²	Création de logements sociaux	COMMUNE
19	1014 m ²	Création de logements sociaux	COMMUNE



Élargissement de 2 mètres du chemin de Labourdette à Rapatout



Aménagement carrefour — Création piste cyclable

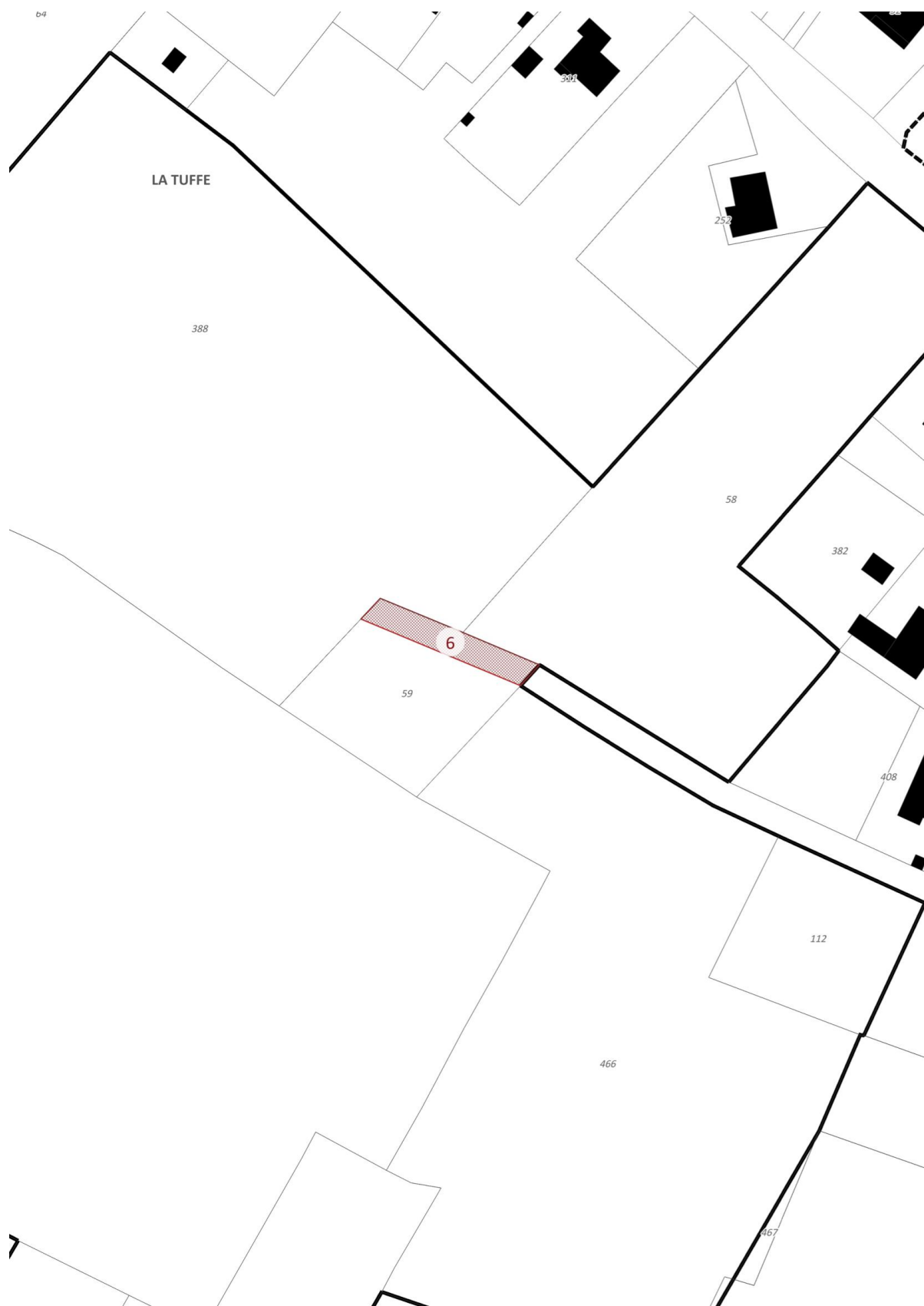


Bassin de rétention Petite Queille



Bassin de rétention Latouje

89 / 142



Desserte de la zone "La Tuque du Maréchal Touquebioule"



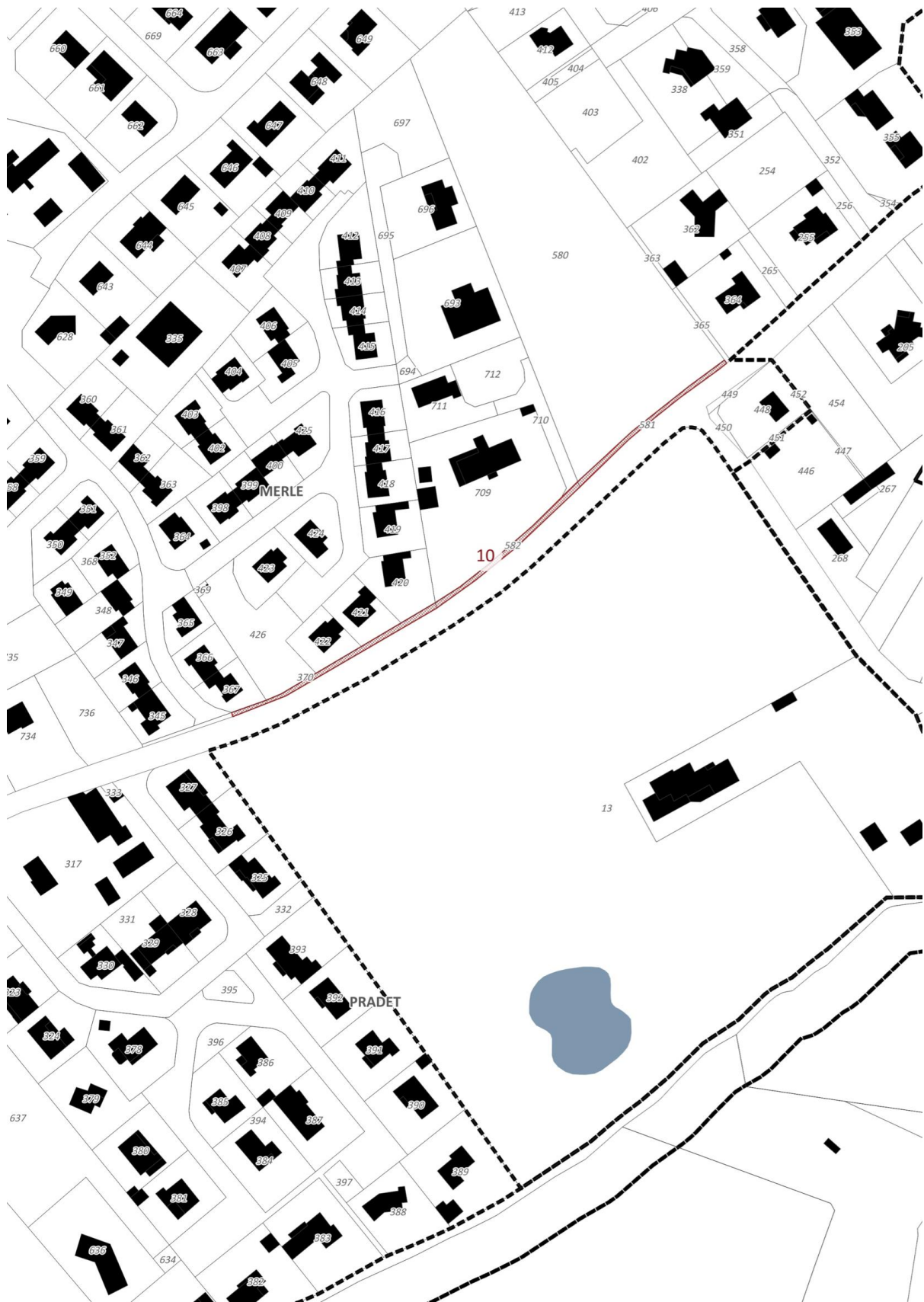
Espace vert en bord de Garonne



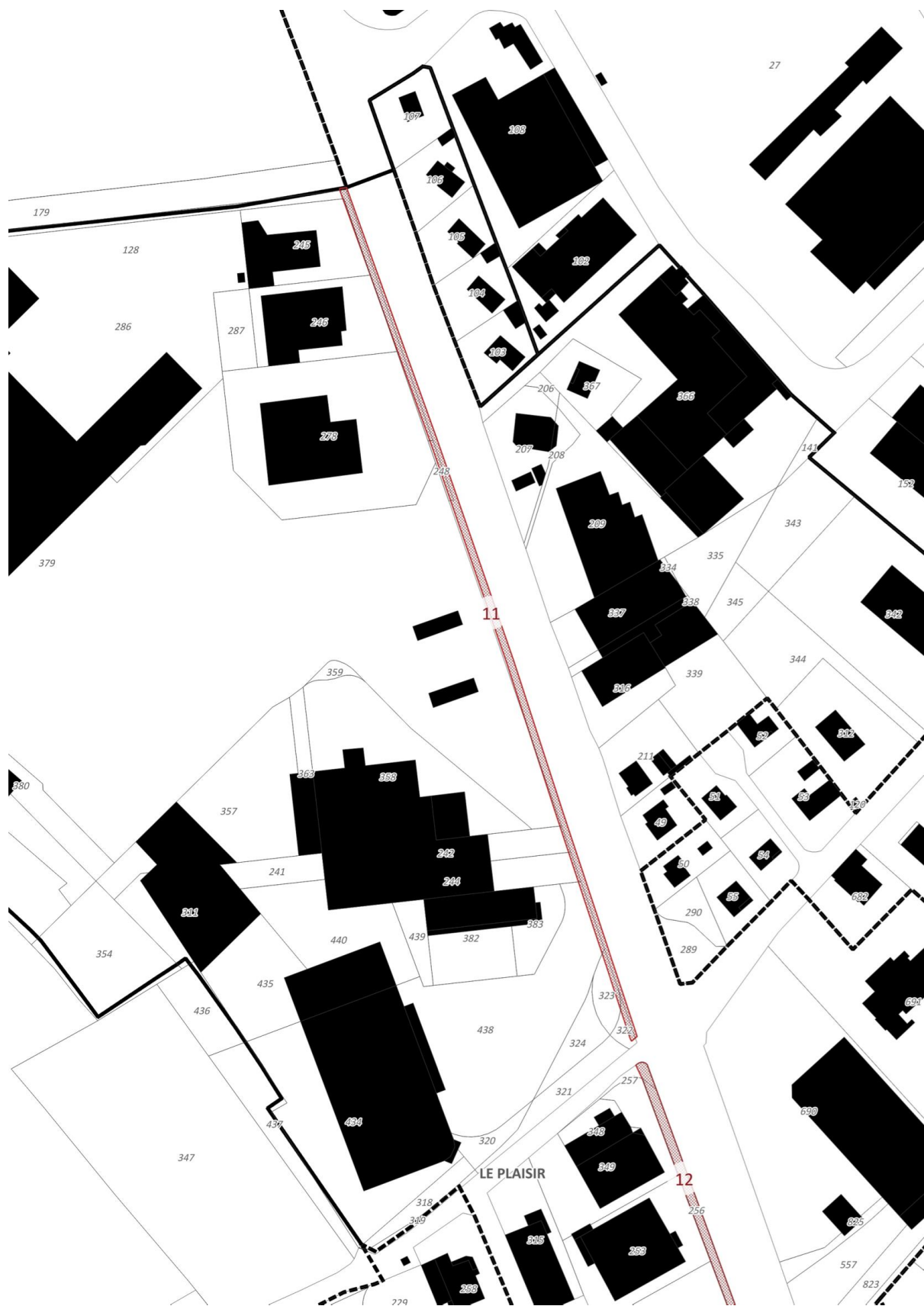
Création chemin piétonnier en bord de Garonne



Aménagement du parking de la gare



Création de liaison douce



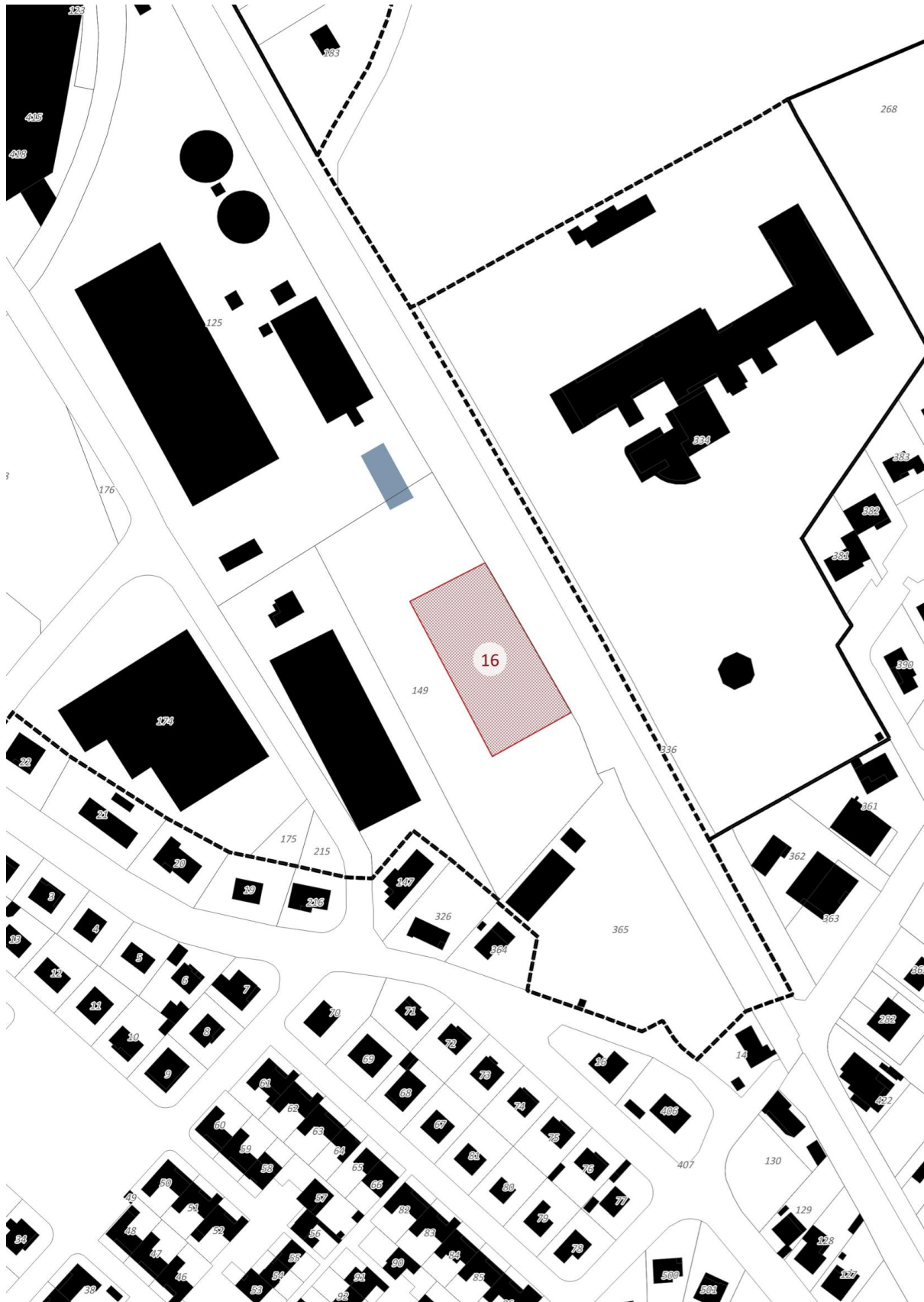


Création de liaison douce

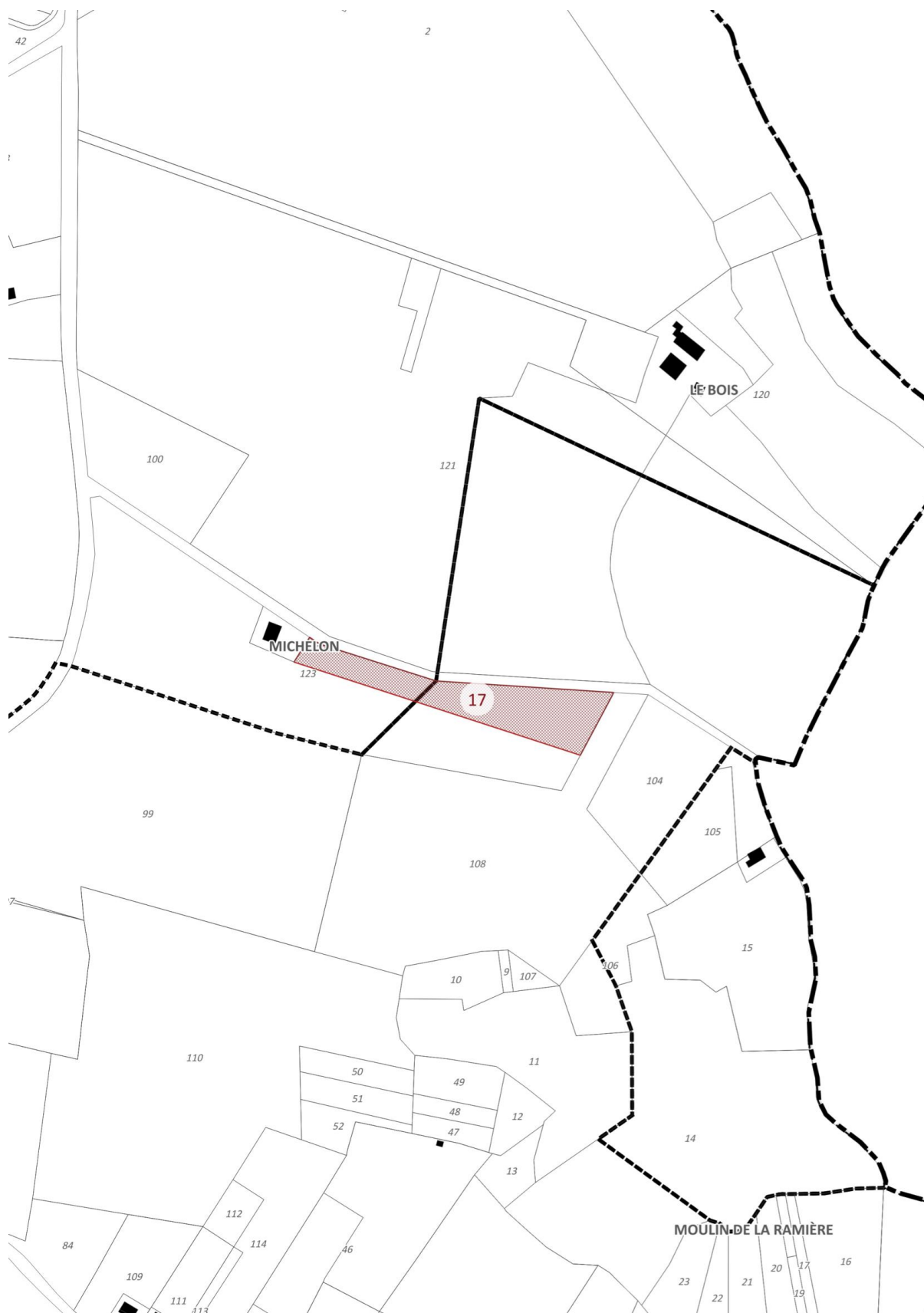


Bassin de rétention La Gautrenque

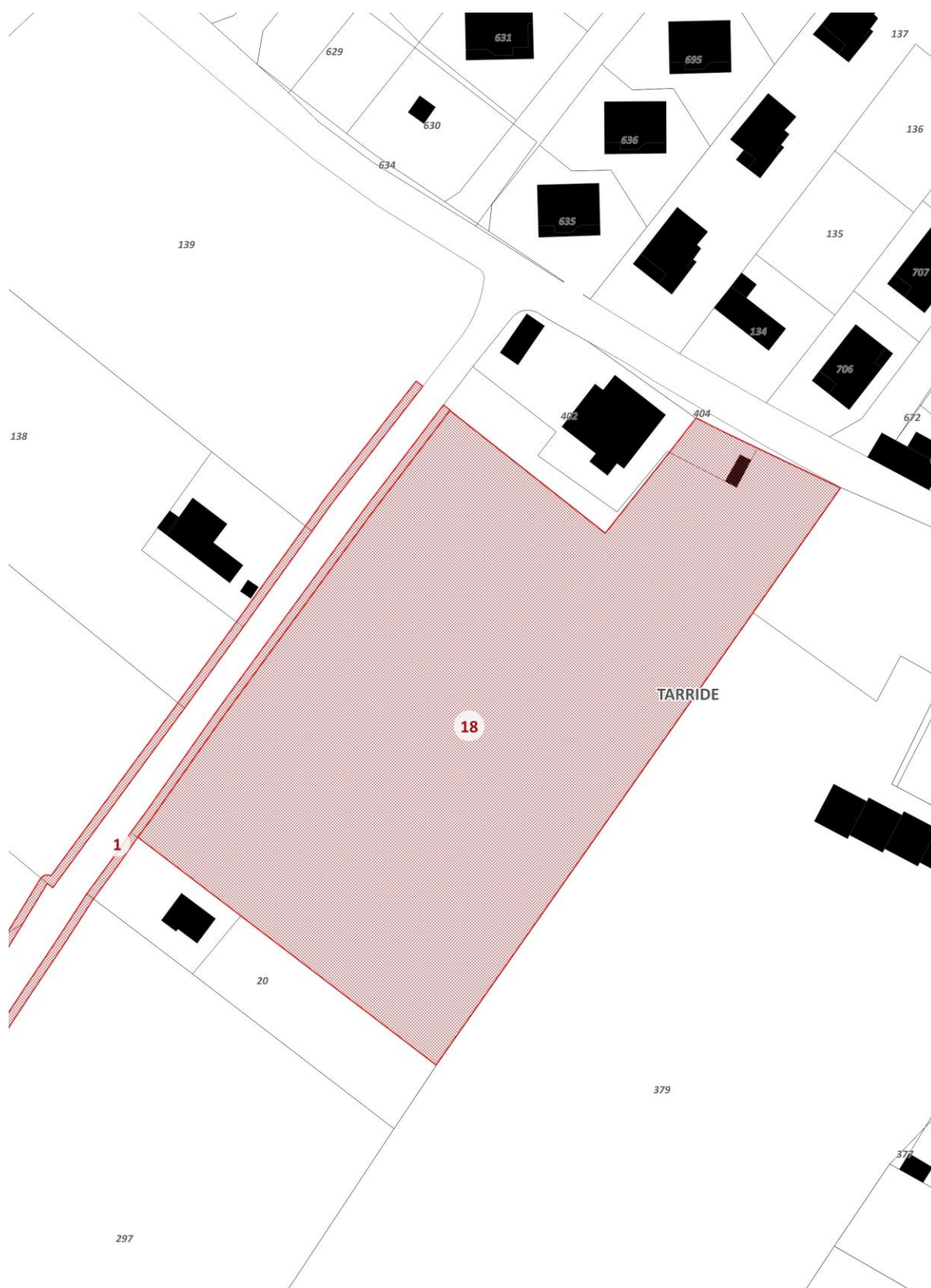




Création de voiries



Création d'aire de stationnement



Création de logements sociaux



Création de logements sociaux

2. PROTECTIONS PATRIMONIALES

En réponse au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU a identifié les éléments du petit patrimoine présentant un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Le principal objectif du repérage de ces éléments est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières du petit patrimoine du territoire. Au total, **20 éléments** du patrimoine local et **3 secteurs** patrimoniaux ont été référencés dans le PLU.

Le classement de ces éléments répond aux axes du PADD "Préserver le patrimoine".

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, la destruction de ces éléments de patrimoine est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
1	LATANE Couvent Latané	 	Conserver le bâtiment et son contexte Permettre au site de trouver un nouvel usage afin de pérenniser la construction Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
2	LATANE Château Latané "Domaine Latané"		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
3	VENES Chapelle de Vénès		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant
4	FERREGUES Château "Ferrégues"		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
5	BERTRANET Immeuble "Bertranet"		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
6	CORBRUN Immeuble "Corbrun"		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
7	LA RAMIERE Moulin de la Ramière		Empêcher la destruction des éléments de maçonnerie restants Respecter l'emploi de matériaux de construction traditionnels lors de tout travaux

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
8	UNET Secteur d'Unet		Conservation de la cohérente architecturale et paysagère du hameau Respecter l'emploi de matériaux traditionnels lors de travaux sur les constructions Assurer une mise en valeur des constructions lors des travaux sur les bâtiments existants (extensions, restructurations, etc.)

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
9	CENTRE VILLE Immeuble la Gardolle		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
10	CENTRE VILLE Immeuble de la manufacture de tabac		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
11	CENTRE VILLE Foyer François Bonnet		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
12	CENTRE VILLE Pont sur la Garonne		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
13	CENTRE VILLE Immeuble cours Baradeau		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
14	CENTRE VILLE Château de Ferron		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
15	CENTRE VILLE Anciens abattoirs		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
16	CENTRE VILLE Halle Place J. Jaurès		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
17	CENTRE VILLE Ancienne Manufacture de tabac (partie ancienne)		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration La protection s'applique uniquement à la partie la plus ancienne de la construction (partie située à l'intérieur du Périmètre délimité des abords).
18	CENTRE VILLE Immeuble allées du 11 novembre		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration

N°	LOCALISATION OBJET	PHOTO	OBJET DE LA PRESCRIPTION
19	CENTRE VILLE Ancienne manufacture des tabac		Conserver le bâtiment Respecter les matériaux de construction traditionnels existants Ne pas détruire des éléments architecturaux susceptibles de nuire à la cohérence d'ensemble Assurer la mise en valeur du bâti existant en cas de construction nouvelle attenante, d'extension ou de restructuration
20	CENTRE VILLE Site des Roches de Reculè		Site sur la Garonne qui forme une barre rocheuse naturelle et comptant un chenal, creusé au 19^{ème} siècle dans la rive gauche et long de 800 mètres, permettait aux bateaux de transports de contourner cet obstacle infranchissable Conserver le site Ne pas détruire le chenal Assurer la mise en valeur du site

3. ESPACES BOISES CLASSES

L'article L113-1 du Code de l'urbanisme permet au PLU de classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

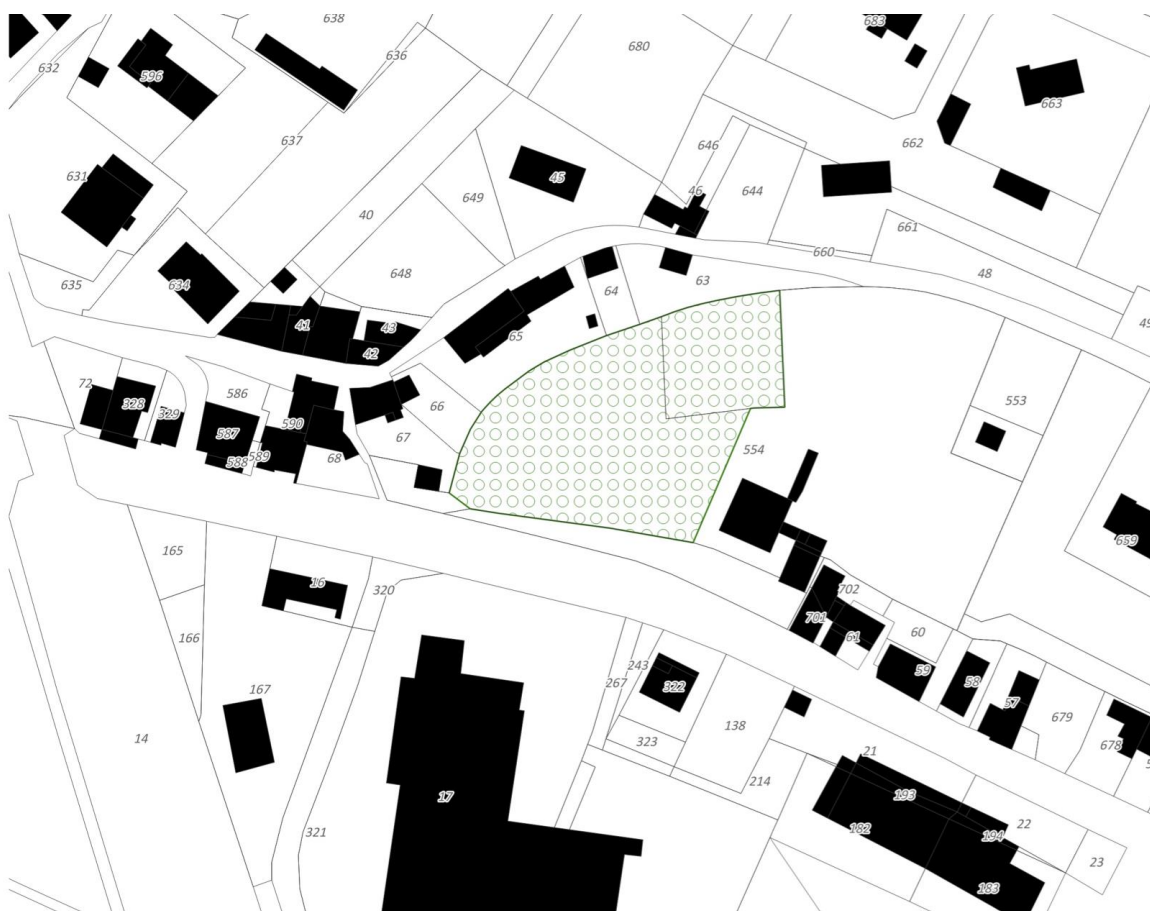
Les EBC répondent à :

- Un intérêt paysager et patrimonial
- participant à l'équilibre des milieux naturels
- participant à la stabilité des pentes, au maintien des sols et des berges
- répondent aux objectifs de la Trame Verte et Bleue développés dans le PADD

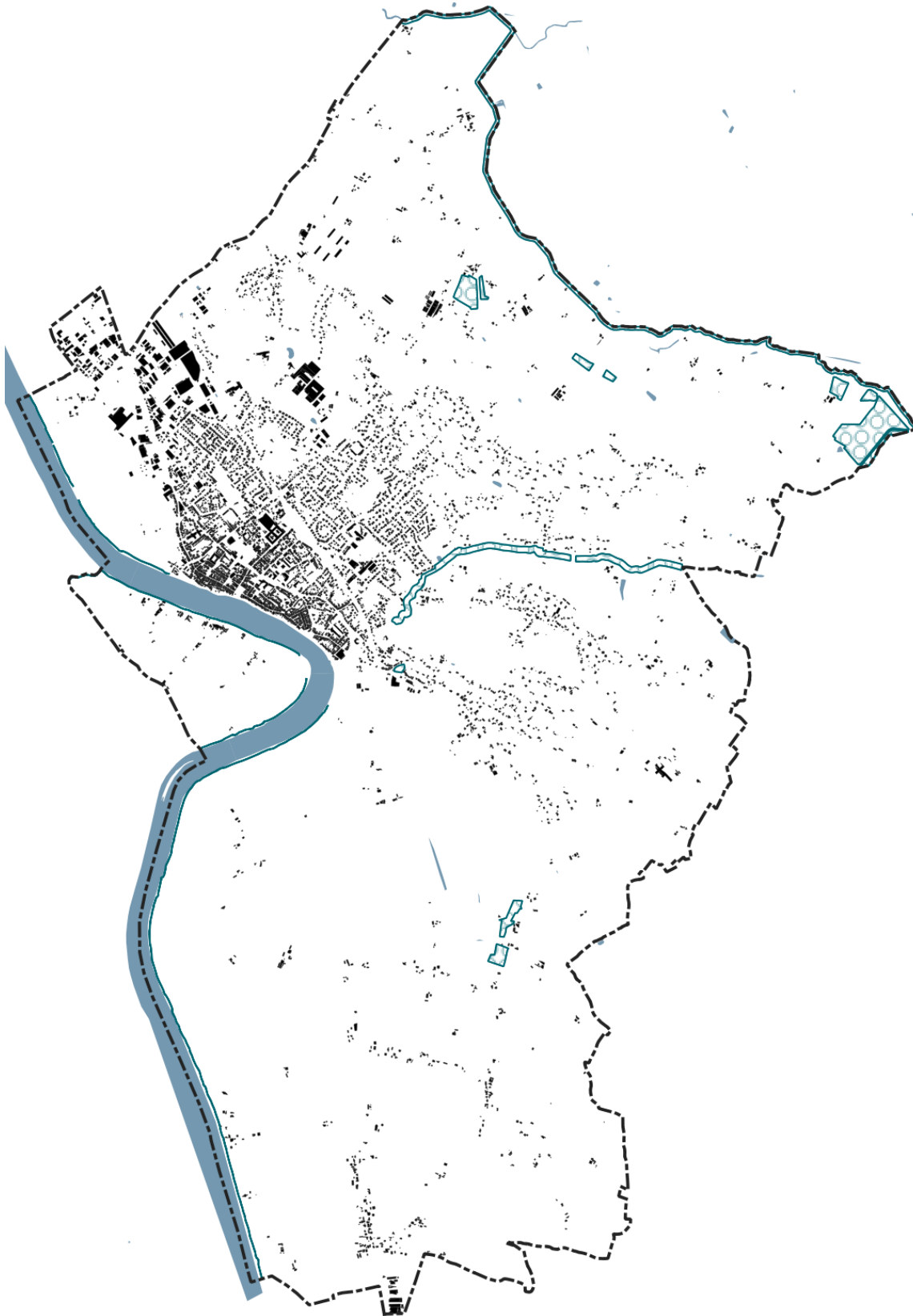
Les espaces boisés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs aux Espaces Boisés Classés.

53.87 hectares d'espaces boisés classés ont été identifiés dans le PLU. Les espaces classés dans le PLU antérieur ont tous été conservés.

Un boisement supplémentaire a été classé sur une partie d'une parcelle située en zone UPa d'une surface de 3404 m².



Le classement au titre des espaces boisés classés interdit les changements d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



EMPRISE DES PROTECTIONS DES BOISEMENTS AU TITRE DU L 113-1

4. CHANGEMENT DE DESTINATION

Pour répondre aux actions du PADD visant à permettre le maintien du bâti agricole traditionnel et conformément aux dispositions issues de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique désigne en zone agricole et/ou naturelle les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole, et à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.

Au total, 4 constructions dont 2 sont sur le même site seront susceptibles de changer de destination durant les 15 ans d'application du Plan local d'urbanisme.

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique sont justifiés au regard :

- de l'éloignement du bâtiment dont il est question avec les sièges d'exploitation agricole. Un recul de 100 mètres a été établi ;
- de l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment (les hangars en taules ont été proscrits du changement de destination) ;
- de la présence des réseaux d'eau, de défense incendie et d'électricité à proximité du bâtiment.

Les 4 bâtiments repérés sur le règlement graphique permettront potentiellement de créer des nouveaux logements ou gîtes.

Le projet suivant vise à transformer un ancien séchoir à tabac en habitation. L'ensemble des réseaux sont disponibles en capacité suffisante pour assurer cette transformation. Un puits permettra d'assurer la réserve d'eau pour la défense incendie.



LOCALISATION DES BÂTIMENTS



BÂTIMENT IDENTIFIÉ (N°1)



HABITATION EXISTANTE AUX ABORDS DIRECTS

Le projet suivant vise à transformer un ancien séchoir à tabac en habitation. L'ensemble des réseaux sont disponibles en capacité suffisante pour assurer cette transformation.

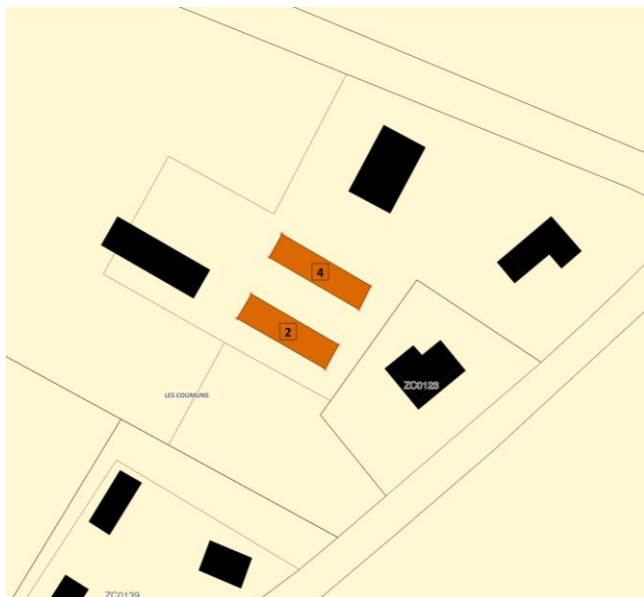


LOCALISATION DU BÂTIMENT



BÂTIMENT IDENTIFIÉ (N°3)

Le projet suivant vise à transformer deux anciens séchoirs à tabac en habitations. L'ensemble des réseaux sont disponibles en capacité suffisante pour assurer cette transformation.



LOCALISATION DU BÂTIMENT



BÂTIMENT IDENTIFIÉ (N°2)



BÂTIMENT IDENTIFIÉ (N°4)

CHAPITRE 9 : JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

1. PROSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS

La commune envisage une production de logements prenant en compte :

- les besoins en résidences principales,
- les besoins en résidences secondaires,
- ainsi que la prise en compte d'une volonté de mieux maîtriser les phénomènes de mutation du parc existant de logements.

Besoin de développement fixé en accord avec le SCOT

La commune s'est fixé l'objectif démographique d'atteindre 10 100 habitants lors des 10 années d'application du Plan local d'urbanisme en accord avec le SCOT.

Le besoin global en résidences principales s'élève à 500 logements neufs. Cela correspond aux besoins nécessaires pour accueillir les 900 à 1 000 nouveaux habitants prévus lors de la période d'application du PLU.

Le SCOT prévoit une évolution de la population de 0,85 % entre 2014 et 2024, puis une évolution de la population de 0,75 % entre 2024 et 2034.

Le SCOT fixe pour la période et pour la commune une production en résidences principales maximale de 500 logements environ.

Il s'agit de la production totale de logements qui comprend :

- environ 425 logements dans les extensions urbaines dont environ 50 logements afin de compenser la transformation de résidences principales en résidences secondaires et environ 200 logements afin de compenser le desserrement des ménages,
- environ 50 logements en densification ou en remobilisation de logements vacants.

Besoin issu du phénomène de desserrement

À cela s'ajoutent les besoins issus du phénomène de desserrement qui est évalué dans le tableau suivant :

	2015	2030
Taille des ménages	2,1	2,0
Population des résidences principales	9014	10100
Besoin en logement issu du phénomène de desserrement	Entre 200 et 250	

La projection de la diminution de la taille des ménages observée entre 1999 et 2016 permet d'évaluer qu'en 2030 la taille des ménages sera de 2,0.

Il faudra donc en 2030, environ 700 à 750 logements pour accueillir les nouveaux habitants projetés contre 500 si la taille des ménages se maintenait à 2,1.

Le besoin issu du desserrement des ménages nécessite donc la création de 200 à 250 logements supplémentaires.

Consolidation des perspectives

Le besoin total comprend **700 à 750** logements à construire, soit en densification, soit en extension de l'urbanisation existante.

C'est seulement une partie de ce besoin en nouveaux logements qui va consommer de l'espace agricole ou naturel sur le territoire.

La commune prévoit de réaliser une partie des nouveaux logements en densification, c'est-à-dire à l'intérieur du tissu urbain existant.

La répartition des logements à produire se fera de la manière suivante :

- environ 100 nouveaux logements seront édifiés dans les surfaces en extension urbaine,
- 600 logements seront édifiés en densification.

La commune va donc produire 80% de ses besoins en densification et espère ainsi impulser une dynamique en faveur de la revitalisation de son cœur de bourg. Les actions de requalification des espaces publics peuvent favoriser un mouvement de réinvestissement des logements vacants bien que le PLU ne dispose pas d'outil permettant d'agir concrètement sur cette problématique.

2. CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Afin de lutter contre l'étalement urbain sur le territoire, une analyse des potentialités de densification a été réalisée.

L'histoire communale a contribué à constituer une occupation urbaine de plus en plus diffuse se répartissant essentiellement autour sur l'agglomération de Tonneins.

Le projet communal a privilégié de concentrer son développement urbain futur sur la ville et plus particulièrement en périphérie directe du centre-bourg. Il a donc été choisi de délimiter des enveloppes urbaines où des enjeux paysagers et urbains nécessitent une fixation de l'urbanisation dans sa densité actuelle dans les espaces urbains les plus diffus.

Les tableaux suivants font état des éléments de diagnostic qui ont permis de fixer un cadre quantitatif au projet.

Le potentiel de transformation du tissu urbain sur lui-même est ici évalué.

	SURFACE EN HA	DENSITÉ EN LOG/HA	LOGEMENTS POTENTIELS
POTENTIEL DE RESTRUCTURATION (MUTATION, DIVISION PARCELLAIRE)	16	20	320



La localisation du potentiel de densification et des extensions

La carte ci-dessus présente une évaluation du potentiel de densification et d'extension actualisé à la date l'arrêt du PLU. Les parcelles de plus de 5000 m² compte des parcelles comptées en densification et en extension urbaine. Pour ces parcelles, il est appliqué les densités des extensions urbaines.

Le tableau suivant établit les capacités d'accueil du PLU selon le mode d'évaluation du SCOT et qui permet de vérifier la compatibilité avec les surfaces attribuées par le SCOT.

Le tableau permet de constater que le besoin en logement (desserrement compris) pourra être satisfait tout en favorisant une consommation d'espace moins importante que celle prévue par le SCOT. Le projet privilégie le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et vise à impulser la restructuration du tissu urbain existant.

	SURFACE EN HA	DENSITÉ EN LOG/HA	LOGEMENTS POTENTIELS
DENTS CREUSES SECTEUR CENTRE	0,9	80	72
DENTS CREUSES SECTEUR PÉRIPHÉRIE DU CENTRE	8,1	20	162
ZONES D'URBANISATIONS POTENTIELLES (PARCELLES DE PLUS DE 5000 m ²)	18,3	30	549
EXTENSIONS URBAINES	4,5	30	135
TOTAUX	31,8	-	918
EXTENSION ZONE D'ACTIVITÉ	2,0	-	-

Au total la commune pourra mobiliser 47,8 ha de foncier pour répondre à ces besoins de création de logements et d'accueil d'activités.

Les surfaces se répartissent comme suit :

- 16 ha en possibilité de mutation (division parcellaire de parcelles déjà bâties)
- 4,5 ha en extension urbaine dédiée à l'habitat (OAP de Tarride)
- 2 ha en extension urbaine dédiée aux activités (OAP de Tarride)
- 9 ha en parcelles libres constituant du potentiel de densification
- 18,3 ha d'ensembles foncier de plus de 5000 m² situé au cœur de l'enveloppe urbaine (OAP Pélissière notamment classé en 2AU).

La commune respecte les objectifs de consommation foncière fixés à 55 hectares maximum tel qu'indiqué dans le SCOT.

La commune favorise la mobilisation des espaces libres et interstitiels dont elle dispose.

3. SURFACE EN EXTENSION

Consommation globale et répartition pour les logements

La méthode de construction du projet du PLU a cherché à privilégier la production de logements en minimisant au maximum la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Ont ainsi été planifiées en premier lieu la remobilisation de logements vacants (ou bâtis vacants) puis la création de logements en densification de l'enveloppe urbaine existante.

La surface consommée en extension de l'urbanisation se justifie alors pour la production des logements nécessaires qui ne pourront être produits en densification. La commune prévoit la consommation de 31,8 hectares de foncier à usage d'habitation. La surface en extension permettra de renforcer la polarité communale afin de répondre aux objectifs du SCOT.

Cette consommation foncière permet d'atteindre les objectifs fixés par le SCOT tout en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages (environ 750 logements pour 950 habitants) en s'appuyant sur les densités issues du Schéma de Cohérence Territorial.

De manière générale, l'ambition de renforcer le cœur de ville est affirmée. En effet, les 31,8 hectares de consommation foncière pour le logement sont localisés sur la ville de Tonneins (zone UA et UB). Cela s'explique par la volonté de rapprocher les nouveaux habitants des services et équipements déjà disponibles. De plus, cette volonté s'explique par le souhait de maintenir la dynamique et la pérennité des services et commerces de proximités installés dans le centre.

21 hectares de consommation foncière pour le logement font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLU (zone 1AU et 2AU).

Les OAP visent à renforcer des polarités où des équipements existent déjà. Un accent est mis sur les liens avec le cœur de ville via l'obligation de créer et/ou réaménager des liaisons douces.

Sur le plan de l'aménagement urbain, l'ensemble de la production des logements planifiés en extension d'urbanisation est encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Consommation globale et répartition pour les activités économiques touristiques et de loisirs

Le projet communal repose sur l'idée de valoriser les sites naturels et le paysage. Les élus souhaitent conforter les équipements et les atouts présents sur la commune en lien avec l'offre du territoire.

Les élus ont la volonté de développer le territoire appuyé par :

- la richesse patrimoniale et paysagère à mettre en valeur et à promouvoir,
- la revitalisation de son cœur de ville, ses équipements, ses commerces,
- le tissu économique, artisanal et industriel à conforter.

Le projet communal prévoit ainsi des surfaces suffisantes et nécessaires aux projets suivants :

- le développement des activités économiques déjà installées avec la zone UX,
- une zone nouvelle (2AUX) de 2 hectares en extension urbaine afin d'accueillir de nouveaux artisans ou répondre aux demandes des entreprises locales,
- le réinvestissement du Château de Ferron avec la zone UT.

Le projet repose sur l'idée d'améliorer l'articulation et la structuration des divers aménagements et activités existantes. Il s'agit également de mieux organiser le lien avec les divers espaces constitutifs de la ville.

Comparaison de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente

La comparaison de la consommation foncière se fait avec les chiffres observés pour la décennie allant de 2007 à 2016.

La comparaison s'effectue grâce aux fichiers fonciers MAJIC. Le PLU ayant une période d'application de 15 ans, les données issues du document d'urbanisme seront ramenées à 10 ans par l'application d'un produit en croix. Cela permet de comparer les chiffres de la décennie précédente et du PLU sur une durée de 10 ans.

Entre 2007 et 2016, Tonneins a consommé **37,6 hectares** pour de l'urbanisation des logements. Cette consommation d'espace comprend les espaces en extension et les espaces en densification.

Sur la période 2020-2030, le PLU prévoit la consommation de 31,8 hectares pour le logement, dont 4,5 hectares en extension urbaine.

	Consommation d'espace du PLU (10 ans)	Consommation d'espace observée lors de la période 2007-2016	Réduction de la consommation d'espace
Consommation foncière totale	31,8 hectares	21 hectares	- 44 %

Le PLU prévoit donc une réduction de la consommation d'espace de **17,9 hectares** par rapport aux observations faites lors de la période 2007-2016.

Comparaison de la consommation foncière par rapport au SCoT

Le Document d’Orientations et d’Objectifs du SCoT sert de cadre au PLU. Prenant en compte le SCoT comme un véritable guide politique, le PLU a l’obligation d’être compatible avec ce document qui lui est supérieur.

Les comparaisons avec le SCoT sont illustrées dans les deux tableaux ci-dessous.

	SCoT 2026	PLU 2030	Différence
Logements à construire	500 logements	750 logements	= +250
dont en densification	75 logements	783 logements	= +708
dont en extension	425 logements	135 logements	= +290

Le tableau ci-dessus présente la comparaison de production de logements entre les prévisions du SCoT et le projet. Le projet du PLU prend en compte le phénomène de desserrement qui nécessitera la création de 200 à 250 logements supplémentaires.

La comparaison avec les prévisions du SCoT montre que la commune produit plus de logements que le SCoT en prévoit, mais en consommant moins d’espace. La production de logement permet ainsi d’attendre les objectifs de population.

	SCoT 2026	PLU 2030	Différence
Surface maximum pour le logement (extension + densification)	55 hectares	32hectares	-23 hectares
Surface maximale pour les activités économiques (extension + densification)	13 hectares	2 hectares	-11 hectares
Total des surfaces consommées	68 hectares	34 hectares	- 34 hectares

La comparaison des surfaces consommées avec les prévisions du SCoT montre que le PLU est plus vertueux. La surface totale consommée dans le cadre du projet de PLU s’élève à 34 hectares sur 15 ans et le SCoT prévoit un maximum de 68 hectares.

CHAPITRE 10 : JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

1. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le projet intègre les risques, les périmètres des Plans de Prévention des Risques (PPR) approuvés, qui valent servitude d'utilité publique, et ceux en cours d'élaboration, sont reportés sur le règlement graphique. Le règlement graphique et écrit des PPR approuvés s'applique indépendamment du PLU.

Au titre du R. 111-2 et R. 111-3, la collectivité peut refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLU, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les zones d'aléas inondation sont préservées de toute urbanisation. Le périmètre du PPRI approuvé est inséré en annexes du PLU. Le règlement du PLU intègre le renvoi vers le règlement du PPRI.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans réseau existant. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés.

Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations de l'étude de zonage et de prescriptions pour les eaux pluviales de la commune si elles existent (schéma directeur eaux pluviales, zonage eaux pluviales, etc.).

Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement à la parcelle sont les suivantes :

- un volume de stockage est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
- un débit de rejet (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation (pour tout permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 1 000 m²).

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, etc.) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

En zone UA et 1AU, au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés. En UB ce sont 30 % des espaces libres qui seront non imperméabilisés, 40 % en UC et UCa, et 50 % en UPa.

Le revêtement des aires de stationnement sera perméable en zones U, AU et A.

2. PRISE EN COMPTE DES MILIEUX NATURELS

Le projet de PLU a été construit en intégrant les milieux naturels : Une vérification terrain a été réalisée en 2018, en amont du projet afin d'identifier les secteurs défavorables au développement de l'urbanisation et de les écarter du projet.

En zones A et N, la constructibilité est limitée et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux. Les ripisylves de la Garonne et du Caillou sont classées en espace boisé classé.

Dans toutes les zones, au moins 20 % des espaces libres devront être non imperméabilisés ou éco-aménagés afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. En UB cette part s'élève à 30 % des espaces libres, 40 % en UC et UCa, et 50 % en UP et UPa.

La végétalisation des espaces libres sera faite à base d'essences locales non allergènes (cf. Palettes des essences locales préconisées en annexe). Les haies mono essences sont à éviter.

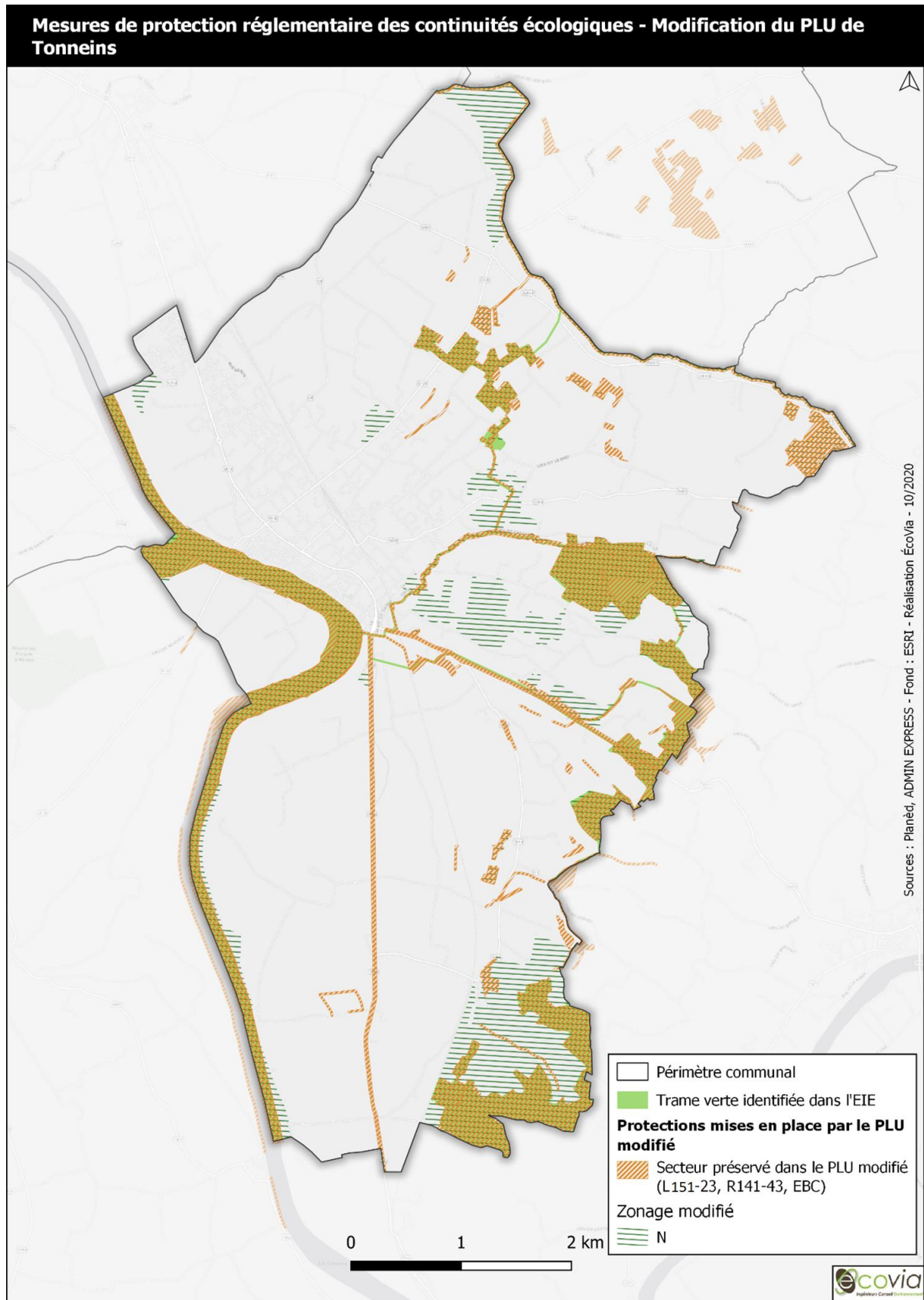
La vérification terrain de mai 2019 a permis d'évaluer les impacts du zonage sur les milieux naturels, et a conclu à des incidences jugées globalement faibles.

Afin de maintenir et valoriser les continuités écologiques, une convergence d'outils de zonage et des prescriptions surfaciques et linéaires en L151-23 et EBC ont été inscrites dans le PLU. Les réservoirs de biodiversité ont été maintenus et zonés en N.

Ces prescriptions surfaciques et linéaires complètent le dispositif de protection des composantes des corridors écologiques. Les haies stratégiques pour la Trame Verte et Bleue et les ripisylves des cours d'eau et canaux, ont été classées en L151-23 (sauf les ripisylves de la Garonne et du Caillou qui sont classées en espace boisé classé).

Le règlement graphique est complété par une planche graphique nommée « trame verte et bleue » au titre de l'article R151-43-4 du code l'urbanisme. Cette planche permet d'inscrire l'inconstructibilité de l'ensemble des corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés dans l'état initial de l'environnement sont retranscrits réglementairement.

Ainsi, **96 % des éléments de la trame verte identifiée dans le diagnostic initial sont préservés dans le Règlement modifié**, contre seulement 77% dans la version du PLU approuvée le 13 février 2020. Les portions des continuités écologiques qui ne sont pas recouvertes, sont des portions déjà toutes artificialisées ne pouvant être l'objet directement des outils réglementaires mentionnés (champs intensément cultivés et parcelles bâties). Dans ce cas des solutions alternatives ont été trouvées, afin d'assurer malgré tout le déplacement des espèces



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

3. PRISE EN COMPTE DES CAPACITES DES RESEAUX D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable

Le PLU prévoit une augmentation de 900 à 1 000 habitants sur sa durée d'application. En 2015, la capacité totale de production est de 6 574 m³/j, et 574 716 m³ ont été réellement produits (soit 1 575 m³/j), ainsi la capacité de production est suffisante au regard de l'augmentation de population prévue (172 L/jour par habitant sur une base de consommation 2015).

La capacité de la ressource issue des forages de Beaupuy et de Tivoli est largement suffisante pour couvrir les besoins futurs sur 10 ans.

Toutefois, le secteur du quartier Ayet desservi par le forage de Saint-Pierre sur la commune de Gontaud-de-Nogaret fait l'objet d'un moratoire depuis 2000. Les besoins supplémentaires en eau potable sur ce forage sont discutables. En effet, les prélèvements effectués à partir de ce dernier ont été déjà dépassés en 2009, 2012, 2013 et 2016. Dans ce contexte, la direction départementale des territoires (DDT – service Environnement) a prescrit récemment à l'occasion du renouvellement de l'autorisation de prélèvement, l'élaboration d'un programme de recherche de fuites sur le réseau et d'un plan d'actions permettant d'améliorer les rendements de dernier.

Assainissement

La commune possède une station d'épuration récente d'une capacité s'élevant à 15 500 EH dont le fonctionnement est conforme en 2018.

En 2015, la charge entrante moyenne atteint 282 kg/j en DBO5 et 4 698 EH, pour 455 422 m³, soit respectivement 31 mg/j, 0,512 EH et 49,7 m³/j par habitant. La capacité totale de la station d'épuration étant de 930 kg/j en DBO5, 15 500 EH et 9 340 m³/j. Le réseau d'assainissement est donc jugé suffisant au regard de l'augmentation de population prévue (+900 à 1 000 habitants à l'horizon 2030).

Conformément au SCoT (prescription 23), « la réalisation des projets urbains correspondant aux développements de l'urbanisation est conditionnée à l'existence des réseaux d'assainissement des eaux usées. Dans les territoires ruraux habités où le raccordement à un réseau collectif est impossible pour des raisons de coûts, les eaux usées sont traitées dans le cadre du service public d'assainissement non collectif permettant de certifier la conformité des installations correspondantes ». Cette obligation sera appliquée notamment au niveau de la zone UCa à Beaupuy et au niveau des zones qui ne sont plus couvertes par le zonage d'assainissement collectif.

D'après Eau47, dans le cadre de terrain inapte à l'infiltration, les eaux usées traitées pourront être évacuées vers un milieu hydraulique superficiel, après autorisation du propriétaire ou gestionnaire du milieu récepteur. Celui-ci ne devra pas favoriser le développement de gîtes à moustiques susceptibles de transmettre des maladies vectorielles ni engendrer des nuisances olfactives.

Enfin, le zonage d'assainissement sera mis en compatibilité avec le projet de PLU.

CHAPITRE 11 : INDICATEURS DE SUIVI

Le PLU fixe des indicateurs de suivi qui vont permettre d'évaluer la progression des objectifs.

Article R151-4

"Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29."

Article L153-27

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du Code des transports. L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L.122-16 du présent Code. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Article L153-28

Lorsque le Plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans mentionnée à l'article L. 153-27 est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'autorité administrative compétente de l'État peut, après la délibération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 153-27, demander les modifications qu'elle estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'État s'il entend procéder aux modifications. À défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, l'autorité administrative compétente de l'État engage la mise en compatibilité du plan.

Article L153-29

Lorsque le Plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis à l'autorité administrative compétente de l'État. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

1. DEFINITION DES INDICATEURS

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de façon régulière et homogène, les effets du PLU et des mesures préconisées.

Il existe deux types d'indicateurs. Les **indicateurs généraux**, qui permettent d'exprimer des changements dans l'environnement et le contexte territorial. Les **indicateurs d'efficacité**, qui permettent de mesurer l'avancement de la mise en œuvre des orientations du PLU et de suivre l'efficacité des éventuelles mesures de réduction et de compensation. Pour un suivi correct du PLU, il est important de prévoir les deux types d'indicateurs.

Les indicateurs ont plusieurs rôles :

- vérifier que les effets du PLU sont conformes aux prévisions faites lors de l'élaboration de celui-ci ;
- identifier les éventuels impacts négatifs imprévus de la mise en œuvre du PLU ;
- suivre la mise en place des mesures de réduction et de compensation et s'assurer de leur efficacité.

Le nombre d'indicateurs est réduit afin de permettre un suivi simple au travers de données facilement mobilisables.

Ils renseignent davantage par leur évolution et comparaison que par leur valeur absolue c'est pourquoi les données à partir desquelles ils sont calculés sont produites régulièrement.

La définition d'un référentiel permet de définir la trame des indicateurs.

Ce référentiel précis et simple tout en permettant une bonne évaluation du PLU et de sa mise en œuvre qui est une déclinaison directe du PADD.

Les enjeux et les orientations sont décomposés en cibles et critères d'évaluation, facilement identifiables pour caractériser l'orientation stratégique et l'évaluer. Ainsi pour une même orientation stratégique, sont définis (en fonction de la donnée disponible) :

- La cible (ou variable) qui permet de définir le levier d'actions à mettre œuvre pour évaluer l'orientation concernée (sur quoi faut-il évaluer, quel type de donnée mettre en œuvre, sur quelle composante du territoire l'orientation stratégique à évaluer doit-elle reposer, etc.).
- Le critère (ou seuil) qui permet de qualifier la bonne ou la mauvaise application ou prise en compte de l'orientation stratégique (évolution attendue des composantes territoriales identifiées, sens de l'évolution, objectifs quantitatifs — chiffrés — ou qualitatifs, etc.)

C'est l'association d'un critère (ou seuil) à une variable (ou cible) qui constitue l'indicateur d'évaluation.

Sur cette base, la commune organise chaque année l'actualisation des données statistiques et cartographiques.

Ces indicateurs permettent de vérifier l'atteinte des objectifs prévus par le PLU.

- Les tableaux suivants précisent
- la nature des indicateurs,
- leur niveau de précision,
- leur pas de temps,
- le fournisseur de la donnée et son producteur.

2. INDICATEURS GENERAUX

Les indicateurs généraux suivants sont le plus souvent produits par l'INSEE dans le cadre de son recensement de la population.

N°	Indicateurs	Fréquences	Sources de la donnée	Niveaux de précision
I1	Population municipale	Annuel	INSEE	Commune
I2	Population moins 20 ans	Annuel	INSEE	Commune
I3	Nombre des ménages	Annuel	INSEE	Commune
I4	Logements mis en chantier	Annuel	SITADEL, DDT	Commune
I5	Nombre résidences principales	Annuel	INSEE	Commune
I6	Nombre résidences secondaires	Annuel	INSEE	Commune
I7	Nombre logements vacants	Annuel	INSEE	Commune
I8	Nombre de logements vacants remobilisés	3 ans	Commune	Commune
I9	Nombre de logements locatifs	Annuel	INSEE	Commune
I10	Nombre de logements sociaux	Annuel	FILOCOM DDT	Commune
I11	Nombre d'emplois	Annuel	INSEE	Commune
I12	Nombre d'établissements créés	Annuel	INSEE, CCI	Commune
I13	Surface agricole utile (SAU)	3 ans	Chambre agriculture	Commune

3. INDICATEURS D'EFFICACITÉ

Les indicateurs d'efficacité, plus précis que les indicateurs généraux, permettent d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés dans le PADD.

N°	Indicateurs	Fréquences	Sources de la donnée	Niveaux de précision	Valeurs initiales
E1	Évolution de la population de la commune	Annuel	INSEE	Commune	9 055 en 2016
E2	Évolution de la population moins 20 ans, de la population des 20-44 ans	Annuel	INSEE	Commune	2052 – 20 ans en 2016
E3	Évolution du nombre de résidences principales de la commune	Annuel	INSEE	Commune	4201 en 2016
E4	Nombre de logements produits dans les zones U (Bourgs, villages, hameaux, etc.)	Annuel	Commune / MAJIC3	Commune	
E5	Nombre de logements produits dans les zones AU (Bourgs, villages, hameaux, etc.)	Annuel	Commune / MAJIC3	Commune	
E6	Nombre de logements produits par renouvellement (remobilisation logements vacants, bâtis vacants, etc.)	Annuel	Commune / MAJIC3	Commune	
E7	Nombre de logements produits en densification de l'enveloppe urbaine existante et perspectives PLU	Annuel	Commune / MAJIC3	Commune	
E8	Part des logements collectifs, des logements individuels groupés dans la construction totale	Annuel	Commune / MAJIC3	Commune	
E9	Nombre de logements demeurant vacants	Annuel	INSEE, Commune	Commune	635 en 2016
E10	Nombre de logements vacants réhabilités et réhabités	Annuel	INSEE, Commune	Commune	
E11	Changement de destination de bâtis existants par destination (logement, hébergement, commerce, artisanat, etc.) dans les zones A et N	Annuel	DDT, Commune	Commune	
E12	Productivité des extensions urbaines en nombre de logements par hectares	Annuel	Commune	Commune	
E13	Identification et densité des opérations d'ensemble	Annuel	Commune	Commune	
E14	Surfaces artificialisées (consommation d'espaces par extension des enveloppes urbaines) et qualité des extensions	Annuel	Commune	Commune	4ha/an
E15	Évolution du mode d'occupation du sol par grand type d'espace (agricole, forestier, naturel, urbanisé)	Annuel	Commune, DDT	Commune	
E16	Localisation des constructions agricoles	Annuel	Commune / Majic, Chambre d'agriculture	Commune	
E17	Taux d'occupation des ZAE et extensions des zones existantes voire création	Annuel	Commune	Zone	

4. INDICATEURS DE SUIVI ENVIRONNEMENTAUX

D'après l'article R 151-3 du Code de l'urbanisme, le PLU doit définir des indicateurs pour évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLU sur le territoire. Le rapport de présentation :

- "6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;"

La commune sera responsable du suivi des indicateurs.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour suivre l'évolution environnementale du territoire.

Dans le tableau présenté ci-dessous, les indicateurs sont classés selon les 3 types suivants :

- Les indicateurs d'état : en matière d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluants dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.
- Les indicateurs de pression : Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation, etc.
- Les indicateurs de réponse : Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau d'assainissement, etc.

Thématique	Orientation du PADD associée	Indicateur	Type d'indicateur	Source	Fréquence de suivi	Valeurs initiales
Consommation d'espace	Inscrire le projet dans la continuité des politiques locales en matière de logement 3.1 Réduire la consommation de l'espace	Surface consommée sur les espaces naturels, agricoles et forestiers	Pression	OSCOM, DGFIP	2 ans	4 ha/an
Espaces agricoles	1.1 Protéger les espaces grands ensembles naturels et agricoles et le développement urbain	Nombre d'hectares de surface agricole utile	État	RGA, chambre d'agriculture	6 ans	1533 en 2010
Milieux naturels et biodiversité – continuités écologiques	3.6 Préserver l'environnement, les réserves écologiques et la biodiversité	Surface de milieux naturels	Réponse	Commune, BD Topo	1 an	106 ha en 2018 (CLC)
		Surface et linéaire d'éléments naturels du paysage protégé (y compris dans le PLU : L151-23, L151-19, EBC)	Réponse	CC	1 an (et à chaque modification du PLU)	EBC : 53,8 ha Secteurs L151-23 : 56,3 ha Linéaires L151-23 : 15,6 km Secteurs L151-19 : 84,2 ha Linéaires : L151-19 : 15,4 km Éléments ponctuels L151-19 : 15
Eau	Préserver l'environnement Inscrire le projet dans la continuité des politiques locales en matière de logement 3.1 Réduire la consommation de l'espace 3.2 Améliorer l'offre en équipements et en services	Qualité des milieux et de l'état écologique des masses d'eau	État	SDAGE Adour-Garonne	6 ans	Garonne : bon état chimique et état écologique moyen en 2013 Tolzac : état chimique indéfini et état écologique moyen en 2013 Torque : état chimique indéfini et état écologique moyen en 2013 Ourbise : bon état chimique et état écologique médiocre en 2013

Thématique	Orientation du PADD associée	Indicateur	Type d'indicateur	Source	Fréquence de suivi	Valeurs initiales
		Volume d'eau consommé par habitant par an	Pression	Commune, Syndicat Eau 47	1 an	99 L/j en 2018
		Rendement moyen du réseau de distribution d'eau potable	État	Commune, Syndicat Eau 47	1 an	76,6 en 2018
		Capacité de traitement des stations d'épuration	Réponse	Commune, Syndicat Eau 47	3 ans	15000
Air, Climat, Énergie	2.5 Anticiper les besoins en matière de transports et de déplacements 3.6 Préserver les réserves écologiques et la biodiversité	Consommation énergétique par secteur d'activité	Pression	AREC	2 ans	675 GWh en 2012 dont : 577 pour le résidentiel 210 pour le tertiaire 675 pour les transports 119 pour l'industrie 72 pour l'agriculture
		Émissions de GES par secteur d'activité	Pression	AREC, Atmo Nouvelle-Aquitaine	2 ans	366 teqCO ₂ en 2012 dont : 76 pour le résidentiel 20 pour le tertiaire 170 pour les transports 15 pour l'industrie 85 pour l'agriculture
		Nombre d'installations d'énergie renouvelable sur le territoire	Réponse	AREC	1 ou 2 ans	23 GWh en 2014
		Puissance installée d'énergie renouvelable	Réponse	AREC	1 ou 2 ans	117 GWh en 2012

Thématique	Orientation du PADD associée	Indicateur	Type d'indicateur	Source	Fréquence de suivi	Valeurs initiales
Nuisances	3.4 Assurer la sécurité face aux risques et aux nuisances	Nombre d'ICPE dans le tissu urbain mixte	État	Collectivité, DDT 47, DREAL NA	3 ans	5 en activité
Risques	3.4 Assurer la sécurité face aux risques et aux nuisances	Nombre de constructions nouvelles en secteur soumis aux risques classés en aléas faible à moyen (à détailler par type de risque)	État	DDT 47	3 ans	Inondations : 733 bâtiments localisés en aléa inondation du PPR de la Garonne Mouvement de terrain : 9217 bâtiments concernés par l'aléa du PPR mouvement de terrain
	3.4 Assurer la sécurité face aux risques et aux nuisances	Nombre de sinistres dus à une catastrophe naturelle	État	DDT 47	1 an	16 arrêtés de catastrophes naturelle entre 1982 et 2019