



Département de la  
**HAUTE-GARONNE**  
Commune de **BOUSSENS**

# **PLU**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**



**1.3**

## **RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE**

*PLU approuvé le 2 mars 2020*

*1ère modification simplifiée approuvée le 3 mars 2022*

Mairie de BousSENS  
Place de la mairie  
31080 BOUSSENS  
Tél : 05 61 90 02 25  
Mail : mairie-de-bousSENS  
@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. OBJET DE LA 1ERE MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>4</b>
1.1. MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
1.2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
<b>2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>5</b>
<b>3. RESPECT DU CADRE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>6</b>
3.1. RAPPEL DES PROCEDURES.....	6
3.2. ABSENCE D'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT .....	6
3.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	7
<b>4. COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION .....</b>	<b>8</b>
4.1. COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GENERALES DU P.A.D.D. ....	8
4.2. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AU .....	9
<b>5. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE L'O.A.P DE SECTEUR DE PENTENS .....</b>	<b>10</b>
5.1. PRESENTATION DU SECTEUR DE PENTENS .....	10
5.2. MODIFICATIONS A APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE PENTENS.....	11
5.3 MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU1.....	16

# 1.OBJET DE LA 1ERE MODIFICATION DU PLU

## 1.1.MOTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée a pour objet

- A) De redéfinir l'orientation d'aménagement de programmation de la zone dite « Pentens » afin de permettre l'installation d'un nouvel équipement médical, à savoir un cabinet dentaire.

## 1.2.CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La 1<sup>ère</sup> modification du PLU comprend l'évolution des pièces suivantes du PLU :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur la zone de Pentens (zone 1AU au PLU), sont adaptées et redessinées en adaptant les dispositions du PLU opposable empêchant la réalisation du projet d'implantation d'une clinique dentaire (notamment le découpage en phase, l'obligation de procéder par une opération d'ensemble ou encore le parti d'aménagement prévu sur les terrains concernés privilégiant la réalisation majoritaire d'habitat) ;
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport complémentaire précisant l'exposé des motifs ainsi que les changements apportés ;
- Le règlement écrit est modifié par l'adaptation de l'article 1AU1 afin de prendre en compte la réalisation à court terme d'un équipement de soins dentaires.

## 2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

### MODIFICATION D'UNE OAP :

Le PLU comprend une zone à urbaniser à vocation majoritairement d'habitat sur le secteur de Pentens. Cette zone est classée 1AU1 au PLU et est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La commune de BOUSSENS effectue une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone de « Pentens » afin de permettre d'y implanter un équipement de santé (cabinet dentaire) qui répondra aux besoins de la population pour faciliter l'accès aux soins, dans le respect des règles édictées et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de son PLU approuvé le 2 mars 2020. Ce type d'équipement fait actuellement défaut à Boussens où aucun dentiste ou cabinet dentaire n'est installé ce qui oblige les habitants à se rendre dans d'autres communes pour ces soins. Cet équipement complètera l'offre en matière d'équipements de santé qui comprend à ce jour : un cabinet médical (un médecin généraliste, un cabinet de kinésithérapie et une orthophoniste) ; une pharmacie ; un cabinet infirmier.

Cette adaptation est mineure dans la mesure où le règlement du PLU ainsi que les orientations d'aménagement de la zone au PLU approuvé permettent déjà une mixité des fonctions dans la zone 1AU1 de Pentens à condition que l'habitat soit dominant.

La commune dispose du foncier de la zone de Pentens ce qui lui permet d'organiser son aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements et voiries internes à la zone.

Par ailleurs, depuis 2020, des échanges entre la Commune et le Département ont amené une solution nouvelle pour la sécurisation de la circulation sur la RD 817 dont la vitesse autorisée sera réduite de 70km/h à 50 km/heure sur toute la traversée de la commune, du panneau d'entrée de ville au panneau de sortie, côté Mancieux. Ainsi la réorganisation du carrefour de l'avenue des Boïsdures avec la RD 817, envisagée lors de l'approbation du PLU le 2 mars 2020 en créant un emplacement réservé n'est plus nécessaire.

# 3. RESPECT DU CADRE REGLEMENTAIRE

## 3.1. RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Boussens dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 mars 2020.

Le choix de la procédure est une modification simplifiée du PLU, qui répond aux dispositions régissant les modalités d'évolution d'un PLU, codifiées aux articles L153-31 à L153-41 du code de l'urbanisme et L153-45 en ce qui concerne la procédure de modification simplifiée.

La **procédure de modification peut être mise en œuvre** dès lors qu'elle n'a pas l'un des effets suivants qui impliquerait une révision du PLU :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification peut être effectuée selon une procédure de **modification simplifiée** car elle ne fait pas partie des cas mentionnés à l'article L. 153-41. En effet, le projet de modification envisagé n'a pas pour effet l'un des cas prévus à l'article L153-41 :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Par conséquent, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique, mais il doit être **notifié aux personnes publiques associées** puis il sera mis à la disposition du public.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification (Article L153-37 du CU).

## 3.2. ABSENCE D'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification envisagée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ni d'affecter le site Natura 2000 présent sur la commune, le site FR7312010 Vallée de la Garonne de Boussens à Carbonne (Directive Oiseaux) est en effet distant du secteur concerné par le projet dont il est séparé par le village, la voie ferrée et la route départementale. Par conséquent ce projet de modification simplifiée n'est pas soumis à évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article L104-3 du code de l'urbanisme.

En effet, la modification ne vise qu'à permettre l'installation d'un équipement médical (cabinet dentaire), sans artificialisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers supplémentaires, puisque la zone est déjà ouverte à l'urbanisation et figure au PLU comme zone à urbaniser.

La zone dispose des réseaux de raccordement à l'assainissement collectif communal dont les capacités sont suffisantes pour les objectifs de développement de la commune : le projet de modification ne comporte pas d'augmentation du nombre d'abonnés.

Les éléments naturels qui ont été identifiés au PLU comme d'intérêt (haie champêtre en limite de la zone avec la RD 817) sont préservés.

La modification simplifiée n'apporte aucun changement aux surfaces ouvertes à l'urbanisation, elle précise les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur la zone 1AU « de Pentens », afin de permettre que 6000 m<sup>2</sup> sur les 3 ha de la zone soient dédiés à un équipement de santé.

La modification n'emporte aucun prélèvement d'espaces agricoles ou naturels.

Au regard de l'article Article R104-12, modifié par le Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6, la présente modification ne relève pas d'une évaluation environnementale :

« Article R104-12

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

*3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».*

### 3.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

- Décision de la commune engageant la procédure : délibération du conseil municipal du 26 juillet 2021 autorisant le maire à engager par arrêté une procédure de modification du PLU ; arrêté n°58-2021 du maire en date du 26 juillet 2021 prescrivant la modification simplifiée du PLU ;
- Elaboration du dossier de modification simplifiée ;
- Délibération du conseil municipal du 2 décembre 2021 précisant les modalités de la mise à disposition du public : ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition (affichage, publicité dans un journal local) ;
- Notification du projet aux personnes publiques associées mentionnées à L132-9 à 11 du CU ;
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Elles sont conservées ;
- A l'issue de la mise à disposition, le maire présente le bilan devant le conseil municipal du 3 mars 2022 qui délibère et adopte le projet avec quelques adaptations pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées ;
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération d'approbation ; affichage en mairie durant un mois de la délibération d'approbation de la 1ère modification simplifiée du PLU et insertion de l'information dans un journal local.

# 4. COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION

## 4.1. COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GENERALES DU P.A.D.D.

Le PADD se décline en quatre orientations principales :

Axe 1 - Promouvoir un urbanisme maîtrisé

Axe 2 : Soutenir un développement économique équilibré

Axe 3 : Renforcer la qualité du cadre de vie par la création de nouvelles liaisons douces et espaces publics

Axe 4 : Protéger et valoriser les aménités environnementales et patrimoniales

Les modifications envisagées dans le cadre de cette procédure sont conformes aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et répondent plus particulièrement à deux d'entre elles :

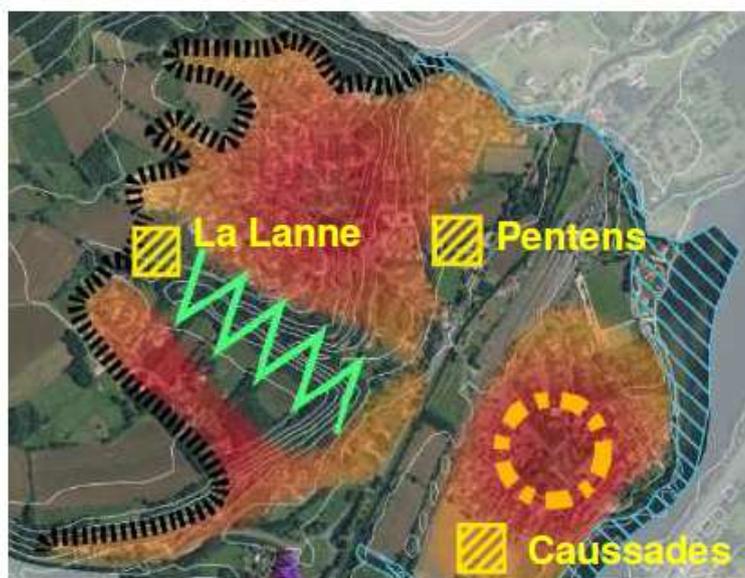
Axe 1 - Promouvoir un urbanisme maîtrisé :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de « promouvoir un urbanisme maîtrisé » et de renforcer la « cohérence urbaine en proposant une extension des quartiers existants au travers d'opérations d'ensemble. L'urbanisation du secteur de Pentens est l'une de ses priorités, avec le secteur des Caussades. En effet, ces zones sont privilégiées pour des opérations d'aménagement au regard :

- De leur proximité par rapport au centre du village et à la gare
- De la présence des réseaux et de desserte (assainissement collectif, alimentation en eau potable, desserte routière)
- De leur situation d'enclave au sein du tissu urbain.

Axe 3 : Renforcer la qualité du cadre de vie par la création de nouvelles liaisons douces et espaces publics

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit cet objectif par deux orientations :



### Axe 1 : Promouvoir un urbanisme maîtrisé

-  Soutenir l'attractivité communale par l'extension des quartiers existants - Déployer l'assainissement collectif
-  Limiter la consommation foncière par la densification, en urbanisant les dents creuses au sein du bourg et des extensions récentes
-  Gérer l'interface entre espaces urbains, naturels et agricoles par le respect d'une limite franche à l'urbanisation
-  Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions par rapport au relief (courbes de niveau, à titre indicatif)
-  Prendre en compte la connaissance la plus récente du risque inondation et règlementer les constructions en zone d'aléa
-  Maintenir une coupure d'urbanisation sur le ruisseau du Goutil (Cf Axe 3)

- Valoriser la gare et son caractère intermodal comme support de l'attractivité territoriale et du développement économique
- Pérenniser et le cas échéant, développer les équipements dont les équipements de santé

Par ailleurs le PADD est traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation par plusieurs principes d'aménagement, notamment :

- « Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale : la diversité des contenances foncières parcellaires, des opérations de logements ainsi que la possibilité au sein de l'opération à dominante d'habitat d'accueillir des constructions d'un autre usage que celles d'habitat viendra garantir une mixité fonctionnelle et sociale (commerces, professions indépendantes etc.) ».

L'OAP de secteur indique pour la zone de Pentens, une vocation à majorité d'habitat, ce que ne contrarie pas la modification du PLU.

## 4.2. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AU

La zone AU est une zone présentant des enjeux forts en termes d'urbanisation. Elle est destinée à recevoir le développement futur de la commune à vocation majoritairement d'habitat. Cette zone permettra d'étendre les limites de l'urbanisation au Nord et au Sud du centre bourg.

Les constructions et installations devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation et s'inscrire dans les densités et le phasage préconisés.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet de règlementer graphiquement et territorialement, les modalités de l'urbanisation de la zone. Ainsi, il est indiqué :

- La localisation ;
- Un schéma de principe précisant les accès ;
- Les profils de voies ;
- Les surfaces dédiées à la construction ;
- Les surfaces dédiées aux espaces verts et les leurs implantations éventuelles ;
- Le nombre de logements attendus ;
- Le type et le phasage de l'opération.

La modification de l'OAP respecte ces dispositions.

La modification respecte les dispositions du règlement :

- ARTICLE 1AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ : les équipements ne sont pas interdits
- ARTICLE 1AU-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- ARTICLE 1AU-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX : cet article est respecté, notamment aucun accès direct sur la RD817 n'est envisagé

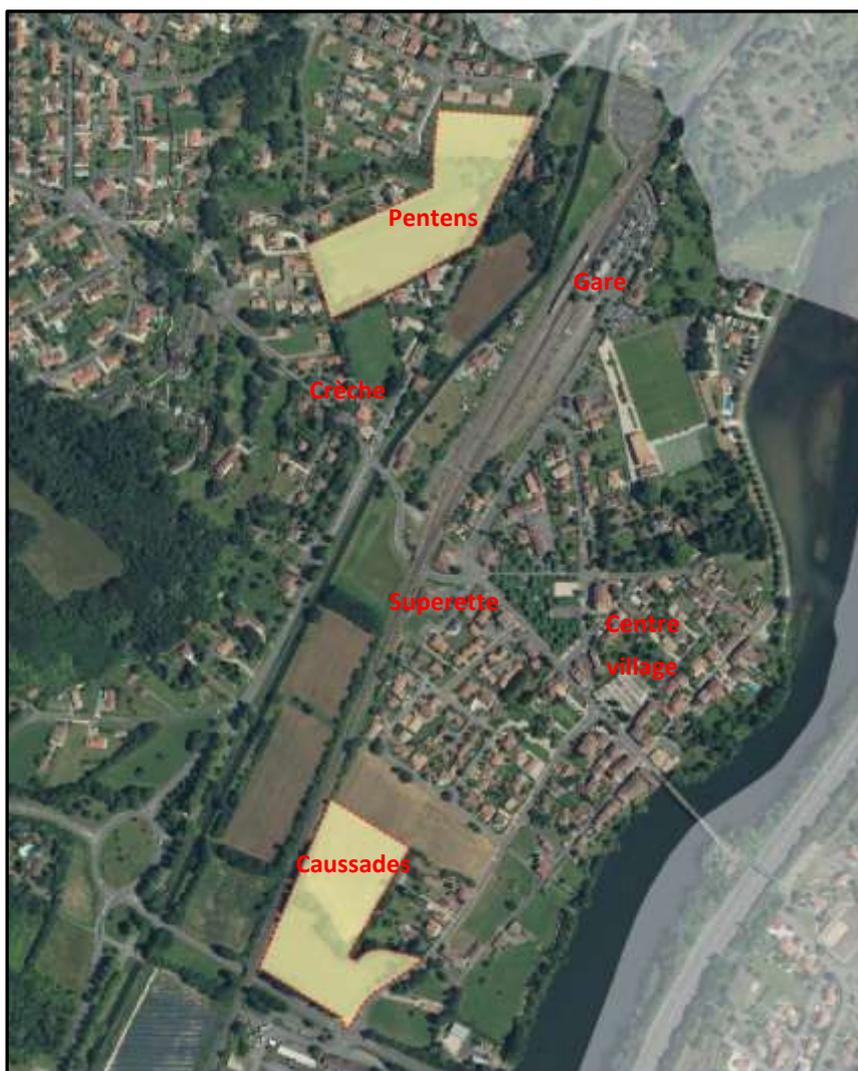
# 5. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE L'O.A.P DE SECTEUR DE PENTENS

## 5.1. PRESENTATION DU SECTEUR DE PENTENS

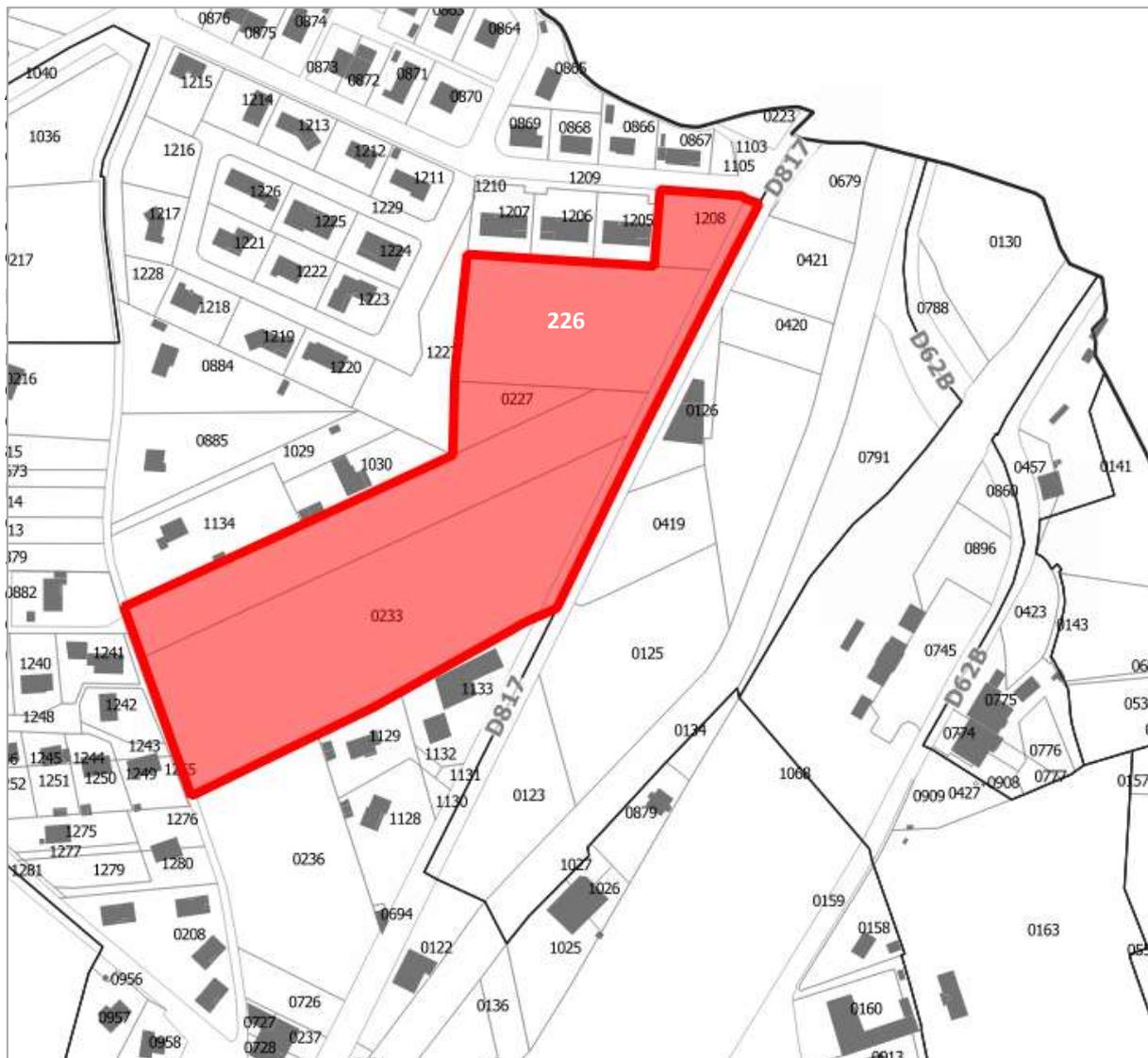
Le PLU approuvé le 2 mars 2020 a défini deux zones à urbaniser, pour lesquelles il établit des orientations d'aménagement et de programmation : a) la zone de Pentens entre le village et le coteau ; b) la zone des Caussades dans le village. La modification vise à adapter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone de Pentens afin que celle-ci accueille un nouvel équipement de santé, à savoir un cabinet dentaire.

La zone de Pentens, se situe à l'entrée de la commune sur la RD 817, dans le quartier du Pradet. Elle est bordée par le chemin de Pentens et la route départementale 817 et est desservie par l'avenue des Boisdures depuis la RD817. Elle occupe une surface de 3 hectares.

Ce secteur est séparé du cœur du village par la RD817, la voie ferrée et le canal de Saint-Martory. Il est toutefois à proximité des principaux équipements et services, en particulier la gare, l'école maternelle, la supérette. Une crèche est mitoyenne avec la zone à urbaniser.



La parcelle concernée par la modification est la suivante : Feuille 1, section OA, numéro 0226.



## 5.2. MODIFICATIONS A APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE PENTENS

**Lecture des modifications :**

Les ajouts sont rédigés en *bleu, italique, souligné*

Les suppressions sont les ~~portions de texte, bleu, barré~~

### 5.2.1 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principes généraux d'aménagement sont inchangés, à l'exception du phasage qui n'a pas lieu d'être car la commune dispose du foncier et réalise les aménagements de voirie internes à la zone.

#### AVANT MODIFICATION

- Favoriser la diversité du parcellaire ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Favoriser la connexion avec les quartiers avoisinants par la création de bandes piétonnières et cyclables ;
- Créer un espace public fédérateur ;
- Favoriser l'insertion paysagère et utiliser le végétal en préservant les haies existantes ;
- Favoriser une implantation des bâtiments adaptée afin de faciliter une approche bioclimatique des constructions et éviter les nuisances sonores liées à la route ;
- Phaser l'ouverture à l'urbanisation et permettre l'urbanisation de la phase 2 lorsque 80% de la phase 1 sera réalisée.

## APRES MODIFICATION

Suppression de la dernière phrase :

- ~~Phaser l'ouverture à l'urbanisation et permettre l'urbanisation de la phase 2 lorsque 80% de la phase 1 sera réalisée.~~

## 5.2.2 COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

Le principe d'une diversité des types de logements est maintenu : présence de maisons individuelles, de petits collectifs, d'accession à la propriété et de locatif. En termes d'accès, de protection des éléments naturels présents et de prise en compte des risques et nuisances, les principes d'aménagement ne sont pas remis en question par la modification.

Le principal effet de la modification est de réduire la surface dédiée à la seule création de logements : l'OAP du PLU opposable prévoit environ 50 logements sur une superficie de 3 hectares. La zone d'implantation d'équipements occupera la parcelle 226 - section A, d'une superficie de 6035m<sup>2</sup>. La vocation d'habitat reste dominante et la densité de 20 log/ha est maintenue.

Il est apporté une précision à la vocation de la zone de Pentens :

- « **Créer une centralité et des formes urbaines différenciées.**

### AVANT MODIFICATION

L'objet de l'aménagement est de permettre la réalisation d'une opération à **dominante d'habitat**. Les objectifs de densité définis dans la commune se transcrivent ici par l'identification d'une zone en cœur de site devant présenter un parcellaire plus resserré, une majorité d'habitations mitoyennes et de petits logements collectifs. Sur les autres espaces il est envisagé principalement des habitations de type individuel.

Sur la zone destinée principalement aux habitations mitoyennes et aux petits collectifs, les constructions peuvent monter sur 2 étages (R+2) tandis que sur les zones d'habitations individuelles principalement, les constructions ne peuvent aller au-delà de R+1.

20 logements par hectares minimum nécessitent d'être réalisés de façon à tendre vers des objectifs de densité maximum comme le préconise le SCOT Sud Toulousain au regard de la proximité du site de projet avec la gare (moins de 600m).

(...) »

### APRES MODIFICATION

« L'objet de l'aménagement est de permettre la réalisation d'une opération à dominante d'habitat d'habitat ainsi que des activités, notamment de services de soins. Les objectifs de densité définis dans la commune se transcrivent ici par l'identification d'une zone en cœur de site devant présenter un parcellaire plus resserré, une

majorité d'habitations mitoyennes et de petits logements collectifs. Sur les autres espaces il est envisagé principalement des habitations de type individuel.

Sur la zone destinée principalement aux habitations mitoyennes et aux petits collectifs, les constructions peuvent monter sur 2 étages (R+2) tandis que sur les zones d'habitations individuelles principalement, les constructions ne peuvent aller au-delà de R+1.

20 logements par hectares minimum nécessitent d'être réalisés de façon à tendre vers des objectifs de densité maximum comme le préconise le SCOT Sud Toulousain au regard de la proximité du site de projet avec la gare (moins de 600m).

(...) »

## ▪ **Maîtriser l'augmentation du trafic généré par l'opération d'aménagement**

### **AVANT MODIFICATION**

Le site de projet sera connecté aux voies rapides par l'Avenue des Boïsdures, qui donne un accès direct à la RD817. Il sera ainsi directement connecté aux voies rapides sans générer d'incidences négatives sur les quartiers limitrophes. Par ailleurs, certains aménagements sont envisagés pour maîtriser l'augmentation du trafic :

- La création d'une voie à double sens venant desservir l'ensemble du site avec retournement. Une seule entrée/sortie sera aménagée. Aucune autre voie d'accès ne sera réalisée. L'entrée au site sera aménagée de telle façon qu'elle présente le moins de risque pour les usagers, que ce soit des véhicules routiers, des piétons, cycles ou autre. Une requalification de la voirie aux abords du site pourra être éventuellement étudiée.
- La réalisation d'un aménagement sécurisé au carrefour de la RD817. Pour ce faire, la commune a inscrit en emplacement réservé la portion de la RD817 située au carrefour avec la route communale. Les négociations et les modalités d'aménagement de la RD817 et ses abords seront menées directement avec le conseil départemental.

L'urbanisation de la zone sera conditionnée par la réalisation de la voie principale.

### **APRES MODIFICATION**

Le site de projet sera connecté aux voies rapides par l'Avenue des Boïsdures, qui donne un accès direct à la RD817. Il sera ainsi directement connecté aux voies rapides sans générer d'incidences négatives sur les quartiers limitrophes. Par ailleurs, certains aménagements sont envisagés pour maîtriser l'augmentation du trafic :

- La création d'une voie à double sens venant desservir l'ensemble du site avec retournement. Une seule entrée/sortie sera aménagée. Aucune autre voie d'accès ne sera réalisée. L'entrée au site sera aménagée de telle façon qu'elle présente le moins de risque pour les usagers, que ce soit des véhicules routiers, des piétons, cycles ou autre. Une requalification de la voirie aux abords du site pourra être éventuellement étudiée.
- ~~La réalisation d'un aménagement sécurisé au carrefour de la RD817. Pour ce faire, la commune a inscrit en emplacement réservé la portion de la RD817 située au carrefour avec la route communale. Les négociations et les modalités d'aménagement de la RD817 et ses abords seront menées directement avec le conseil départemental.~~
- L'accès sera effectué, pour l'entrée et la sortie de la zone, sur l'avenue des Boïsdures par un aménagement permettant un débouché sécurisé.
- La sécurisation de la circulation aux abords de la zone sera renforcée par la réduction de la vitesse autorisée sur la RD 817 dans la traversée de la commune.

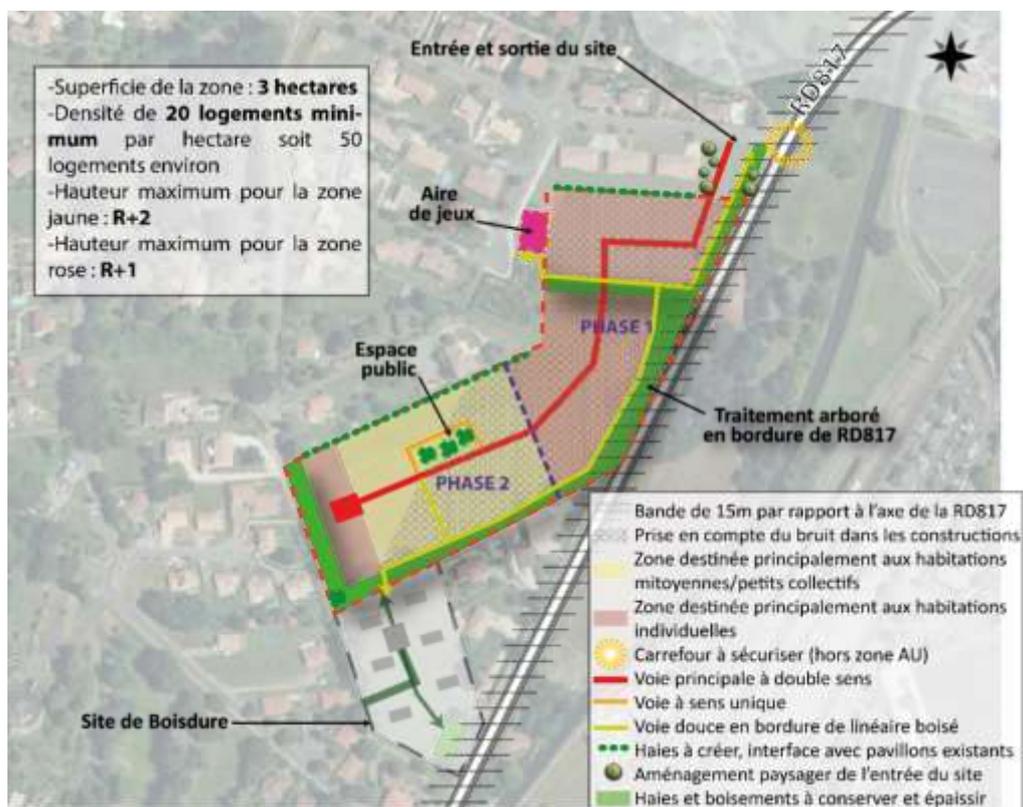
L'urbanisation de la zone sera conditionnée par la réalisation de la voie principale.

## ▪ Autres principes d'aménagement

Sans modification.

### 5.2.3 SCHEMA D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE DE PENTENS

#### AVANT MODIFICATION



#### APRES MODIFICATION



## 5.3 MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

La présente modification simplifiée impacte le règlement écrit du PLU en vigueur et notamment son titre ZONE 1 AU, dans son article 1AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- Cf règlement, page 53 modifiée

### AVANT MODIFICATION

#### « ARTICLE 1AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- ARTICLE 1AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à des entrepôts.
- ARTICLE 1AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU. Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
  - ⌚ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
  - ⌚ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un seul tenant à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.
  - ⌚ Dans la zone 1 AU, sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU, et qu'ils disposent d'une densité minimum de 20 logements à l'hectare. »

### APRES MODIFICATION

#### « ARTICLE 1AU-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- ARTICLE 1AU-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
  - ⌚ Les constructions et installations destinées à des entrepôts.
- ARTICLE 1AU-1.2 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ④ Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent respecter les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles de la Garonne et des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU. Elles doivent également prendre en compte la Cartographie Informatrice des Zones Inondables.
- ④ Dans les secteurs soumis à l'aléa inondation, les occupations et utilisation des sols sont autorisées à la condition que le niveau de plancher du rez-de-chaussée soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que les constructions s'implantent dans le sens d'écoulement des eaux.
- ④ ~~Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble d'un seul tenant à dominante d'habitat. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme~~
- ④ **La zone 1AU sera aménagée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.**
- ④ Dans la zone 1 AU, sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU, **et notamment qu'ils respectent les vocations dominantes d'habitat pour la zone 1AU de Pentens, d'équipement et de services pour la zone 1AU des Caussades, et qu'ils disposent d'une densité minimum de 20 logements à l'hectare.** »