

# Plan Local d'Urbanisme de GONDRIN



12345  
élément cinq

## Rapport de Présentation Partie 2

*Document approuvé par délibération du  
conseil municipal le*

*Le Maire*



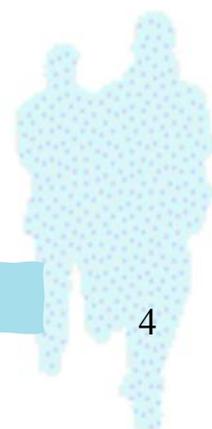


# Sommaire

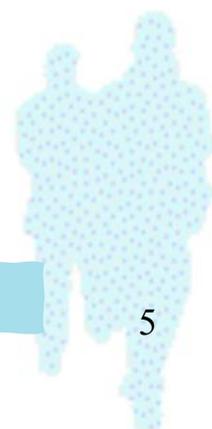
<b>PARTIE 2 : CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>4</b>
<b>Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés par le PADD.....</b>	<b>5</b>
Tableau des surfaces.....	6
Justification au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	7
<b>Explication des choix retenus pour établir le PADD, le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.....</b>	<b>10</b>
Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	11
Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit.....	18
Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation.....	51
<b>Incidences des choix sur l'environnement .....</b>	<b>53</b>
Incidences du PLU.....	54
Justification du projet au regard des paramètres environnementaux sensibles.....	57
Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement.....	58
<b>Indicateurs de suivi.....</b>	<b>59</b>
Indicateurs de suivi en matière d'habitat, d'équipement et d'urbanisation.....	60

# PARTIE 2

## CHOIX RETENUS ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT



## Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés par le PADD



## Tableau des surfaces

Plan Local d'Urbanisme	
Zones PLU	Surface (ha)
UA	13,96
UB	35,77
UBa	49,99
UE	6,58
UJ	3,06
UXa	17,43
UT	7,58
UD	10,45
<b>Total zones U</b>	<b>141,84</b>
1AU	5,66
1AUa	4,5
1AUc	1,57
1AUac	2,76
2AU	5,38
<b>Total zones AU</b>	<b>19,87</b>
A	2732,83
<b>Total zone A</b>	<b>2732,83</b>
N	171,92
NAG	35,16
Nh	48,27
Ni	319,85
Nt	0,68
<b>Total N</b>	<b>578,86</b>

## Justification des objectifs des dynamiques démographiques et économiques

### En matière de dynamique démographique :

-Renouvellement urbain: le PLU de Gondrin favorise le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation. Son règlement laisse de larges possibilités pour densifier le cœur de village et mobiliser ces espaces.

-Développement urbain maîtrisé : Le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

-le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement).

-le potentiel de renouvellement urbain qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens.

-le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat.

**Le desserrement des ménages:** Le desserrement des ménages constaté sur les 10 dernières années est proche de 0,2 personnes en moins par logement. En suivant le même rythme, on aurait 2 personnes par ménages d'ici une vingtaine d'années. Ce qui correspond à une **perte nette de 99 personnes par rapport aux résidences principales** du village en 2010.

**Le renouvellement urbain:** Le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par comblement des dents creuses **pour les 20 prochaines années**. Le taux de comblement a été estimé en fonction de l'étude sur les dents creuses menée dans le diagnostic. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon les blocages fonciers.

Comblement des dents creuses	Surface	Taux de comblement estimé d'ici 2030	Nombre de logements	Potentiel de population
<i>Centre bourg</i>	5,47	60 %	33	66
<i>Parcelles d'assainissement autonome</i>	11,42	60 %	41	82
<i>Chemin Lagardère</i>	3,37	50 %	10	20
<i>Total</i>	20,26	/	84	168

**Les extensions urbaines** : La commune possède 14,49 hectares d'extensions à court / moyen terme (1AU, 1AUa, 1AUac et 1AUc), ainsi que 4,93 ha de surfaces destinées à une urbanisation à moyen / long terme, avec pour objectif un phasage de son urbanisation.

En partant d'une densité de 10 logements à l'hectare, les zones à court / moyen terme représentent un potentiel de 145 logements soit **290 habitants**.

S'ajoutent également les secteurs destinés à une urbanisation à moyen / long terme (2AU), représentant un total de 5.3 ha et permettant l'accueil de 53 logements et **111 personnes supplémentaires**. Cependant, ces secteurs sont prévus à plus long terme et constituent une réserve foncière pour la commune.

Ce grand potentiel répond à l'objectif affiché par la commune de prévoir plusieurs secteurs d'extensions afin de limiter l'inflation des prix du foncier : leur urbanisation devra être échelonné dans le temps pour ne pas entraîner un déséquilibre trop important pour la commune en matière de services communaux (écoles...), de réseaux... Leur ouverture à l'urbanisation dépendra notamment du rythme de comblement des dents creuses, mais surtout de l'urbanisation des secteurs plus prioritaires, prévus à court / moyen terme. Cela lui permet d'une part de limiter l'inflation des prix, et d'autre part de disposer d'une réserve foncière.

**Projections démographiques** : En se rapportant aux précédents chapitres, l'apport total de population attendu peut être estimé à :

- Comblement dents creuses : **+168 habitants**
- Zone 1AU : **+290 habitants**
- Desserrement des ménages : **-99 habitants**
- Estimation de la population arrivée entre 2010 et 2013 : **+50 personnes**

Le potentiel de population à horizon 2035 se base sur la population de 2010, en concordance avec l'objectif démographique défini dans le PADD. Cette population s'élève à **1161 personnes** (chiffre INSEE pris comme base dans le calcul).

Pour davantage de cohérence dans l'estimation du potentiel de population, les calculs intègrent la population déjà arrivée entre 2010 et 2013, estimée à 50 habitants, population nouvelle faisant partie intégrante de l'objectif démographique.

**Au total l'urbanisation de l'ensemble des secteurs ci-dessus, en ajoutant la population arrivée jusqu'en 2013 et en soustrayant le desserrement des ménages sur les logements existants, représente un apport de 409 habitants supplémentaires** ce qui ramènerait à **1570 habitants** la population de la commune de Gondrin à horizon 2035. Ces chiffres sont proches de l'objectif démographique du PADD, en l'occurrence approcher les 1576 habitants à l'horizon 2035.

De plus, cela reste en dessous de ce que la commune a connu en matière de consommation de foncier sur les dernières années, à savoir 20,3 ha en dix ans contre 25,3 hectares en 22 ans dans le projet actuel. Cela permet de répondre à l'objectif démographique de la commune et d'être plus vertueux en matière de consommation d'espace par rapport au passé, notamment grâce à une densité moyenne plus élevée et aux zones d'extension prévues pour le long terme (2AU), véritable variable d'ajustement pour la commune.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation permettent donc à la commune de répondre à ses besoins en terme de production de logement pour pouvoir accueillir la population prévue dans le PADD. Ce besoin brut est estimé à 207 logements. Les projections effectuées permettent la création de 229 logements, ce qui permet également d'absorber le desserrement des ménages.

**En matière de dynamique économique :**

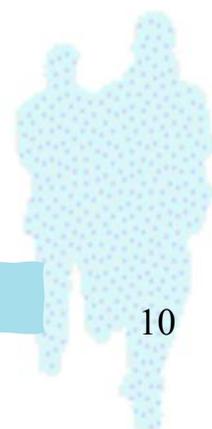
Les enjeux à Gondrin en matière économique sont nombreux. En effet, la commune dispose d'une offre commerciale importante, localisée autour de l'avenue Jean Moulin, disséminée dans le reste du tissu ou dans des secteurs spécifiques. Le tourisme joue également un rôle non négligeable dans l'attractivité de la commune, avec la présence d'éléments patrimoniaux, du camping et de la base de loisirs.

Le PLU reprend tous ces éléments pour pérenniser l'offre commerciale de la commune et lui permettre d'améliorer son attractivité. Plusieurs éléments abondent dans ce sens : le règlement du PLU autorise la mixité entre habitat et activités, à condition de ne pas générer de nuisances, ce qui permet l'installation de commerces, de bureau... intégrés au tissu existant et ne générant pas de conflit avec le voisinage d'habitation. Le PLU définit des secteurs d'activités (UXa) autour des activités existantes, avec des règles spécifiques destinées à leur évolution. Dans le cas où une entreprise générant des nuisances souhaiterait s'implanter dans la commune, elle pourrait le faire dans ces secteurs disposant d'espaces encore libres, au Nord du bourg notamment.

En matière touristique, l'hébergement hôtelier est possible dans les zones UA, UB et UBa, à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation. Dans le même ordre d'idée, le PLU prévoit deux zones spécifiques destinées à l'accueil de nouvelles constructions touristiques (zone UT) et où des espaces sont encore disponibles. La commune souhaite mettre en valeur ses éléments touristiques importants, en prévoyant des zones UE destinées au camping et à la base de loisirs, des zones NT pour les secteurs touristiques localisés en milieu naturel (lavoir de Lasdouts, sanctuaire du Tonneteau...) autorisant des constructions destinée la mise en valeur touristique du site, dans le respect du milieu naturel. Enfin, la commune a mis en place des emplacements réservés pour acquérir les façades de l'ancien couvent et pour mettre en place un cheminement doux reliant le centre de la commune aux différents éléments.

D'une manière générale, le PLU permet de conforter et de développer l'activité économique de la commune.

## Explications des choix retenus pour établir le PADD, le règlement graphique et écrit et les orientations d'aménagement et de programmation



# Explication des choix retenus pour établir le PADD

L'émergence des enjeux a permis à la commune de Gondrin de définir les grands axes de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elle se fixe pour projet un développement équilibré, maîtrisé et cohérent, pour garantir à ses habitants un cadre de vie agréable.

Il sera traduit à travers six objectifs cadres :

- 1) Encourager une augmentation forte de la population communale**
- 2) Préserver le cadre naturel et les paysages de la commune**
- 3) Développer les activités et les services**
- 4) Encourager le développement du monde agricole**
- 5) Développer l'offre touristique dans la commune**
- 6) Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain**

A partir de ces grands objectifs, le PADD définit un certain nombre d'orientations afin que, conformément à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le PLU dans son ensemble détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## L'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace et la préservation du patrimoine

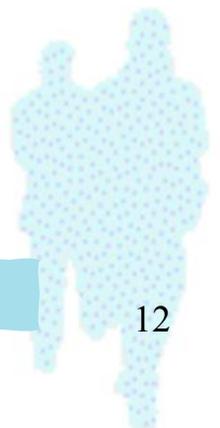
Le PLU de Gondrin respecte ces principes sur plusieurs points. La commune souhaite poursuivre son développement urbain sur le même rythme que pendant ces dernières années, en étant plus vertueux en matière de consommation de foncier. De même, elle souhaite éviter des secteurs d'extension trop éloignés du centre bourg. Dans ce but, un échelonnement de l'urbanisation est prévu, avec des secteurs prévus à court terme, mais également à plus long terme, après modification du PLU, en grande majorité localisés à proximité immédiate du centre de la commune. Le développement de l'urbanisation dans ces secteurs devra respecter les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, prévoyant notamment la localisation des futures voiries pour des questions de fonctionnement.

L'utilisation économe de l'espace est également assurée par la définition des zones urbaines, limitées à l'enveloppe bâtie actuelle. Seules quelques parcelles dérogent à cette règle, mais ont été classées constructibles du fait de la présence des réseaux ou parce qu'elles sont situées dans le tissu urbain existant. Le PLU n'encourage pas l'étalement urbain car le projet de développement renforce la centralité du village grâce à la localisation des secteurs d'extensions à proximité immédiate du centre ou en comblement d'espaces libres intra urbain, pour que chacun bénéficie d'un meilleur niveau d'équipements et de services. Deux exceptions ici, la zone 1AUa au Nord et la zone 2AU à l'Est. Dans le premier cas, le secteur correspond à un potentiel foncier intéressant et la seconde zone s'inscrit dans un développement plus global, prévu à très long terme, permettant un bouclage de l'urbanisation en direction des lotissements du lieu dit La Rochelle.

D'une manière générale, l'ensemble des règles énoncées dans le document (dans le PADD, le règlement, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation...) permettent une densification de l'existant, un renforcement de la trame urbaine et de la centralité du bourg, en évitant toutes extensions urbaines linéaires, dissociées, et peu fonctionnelles.

Le règlement favorise également le maintien du patrimoine architectural, son évolution dans le temps et sa mise en valeur grâce à la définition de secteurs spécifiques (UA), la mise en place d'un emplacement réservé sur les façades de l'ancien couvent, ainsi que le maintien et la protection des paysages communaux (espaces verts, diversité paysagère...). Les espaces naturels et agricoles présents sur le ban communal sont relativement variés, la zonage et le règlement permettant de retranscrire cette diversité.

Les objectifs du PLU de Gondrin permettent de respecter ce principe d'équilibre.



**La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des possibilités de construction suffisantes pour les territoires**

Bien conscients que l'avenir démographique des communes se préserve en offrant plus de diversité urbaine, les élus ont souhaité instaurer une grande souplesse en matière de mixité de l'habitat et des fonctions urbaines.

La question de l'inflation des prix est importante pour les élus. Afin d'éviter qu'elle ne devienne excessive, notamment pour permettre à tous de pouvoir s'installer dans la commune, cette dernière a fait le choix d'afficher cet objectif dans le PADD et d'inscrire plusieurs secteurs d'extensions à long terme.

Afin également d'instaurer de la mixité dans ces futurs secteurs, elle a affiché l'objectif d'accompagner l'urbanisation de ces secteurs avec des services publics. Pour maintenir la vitalité de la commune, que ce soit le long de l'avenue Jean Moulin ou d'une manière générale dans l'ensemble des zones bâties ou à bâtir, le règlement autorise des constructions à destinations variées (bureau, commerce, artisanat...) compatibles avec le voisinage d'habitation.

Ces zones permettent de répondre au mieux aux objectifs démographiques de la commune grâce à un développement maîtrisé et échelonné dans le temps, intégrant la mixité. Cette urbanisation prend en compte la nécessité de respecter l'environnement et le caractère rural du village, en urbanisant notamment les espaces laissés libres.

**Une utilisation économe des ressources naturelles, préservant l'homme et son environnement**

Les ressources naturelles remarquables à préserver ont été matérialisées par le PADD et le rapport de présentation (espaces boisés, zone humide, cours d'eau, vergers et ripisylves...), et classées dans un zonage spécifique. Les zones Ni par exemple permettent la préservation des espaces naturels à forte valeur écologique (zones humides) et la zone N permet la protection de la future ZNIEFF (sur les espaces forestiers au Sud-Ouest). Malgré la présence d'espaces naturels à enjeux (cf cartographie des enjeux environnementaux dans le diagnostic), la trame environnementale globale reste maintenue, voire renforcée par endroit grâce à la présence de zones à vocation naturelle et paysagère à l'intérieur même du bourg (les zones UJ) et où les occupations du sol sont très mesurées. De plus, des EBC ont été mis en place sur une grande partie des boisements et continuités arborées à fort enjeu écologique.

Par ailleurs, l'ancienne voie ferrée a été identifiée sur les plans de zonage en tant qu'Elément Remarquable du Paysage permettant le maintien ou la remise en état des continuités écologiques conformément à l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Cette identification s'accompagne de prescriptions visant la conservation de l'état végétalisé de cette continuité et à éviter la fragmentation du corridor. Le règlement indique ainsi que tout arbre à hautes tiges arraché doit être remplacé par un autre arbre à hautes tiges. De plus, les éventuelles clôtures ne devront pas engendrer de rupture au sein de l'espace remarquable.

L'ensemble des risques naturels et technologiques ont été pris en compte :

- Les zones Ni permettent la prise en compte des risques d'inondation aux abords de l'Osse et de l'Auzoue.
- Les zones UJ et la conservation des prairies permettent de limiter les phénomènes de ruissellement potentiels.

Afin de participer à l'effort d'économie des ressources naturelles, le PLU autorise les couvertures écologiques et les équipements liés aux énergies renouvelables et ce, même dans le centre ancien.

Par ailleurs, la commune souhaite favoriser l'utilisation des transports en commun, pour limiter les déplacements automobiles (en envisageant une augmentation de son cadencement) et elle reste ouverte aux pratiques adaptées telles que le covoiturage.

### **1) Encourager une augmentation forte de la population communale**

Au cours des dix dernières années, la commune de Gondrin a connu un essor démographique important pour une commune de cette taille, équivalent à une augmentation de 13,9 %, passant d'environ 989 habitants en 1999 à plus de 1127 habitants en 2008.

Cet essor a notamment été permis par la réalisation de plusieurs constructions notamment dans la partie Nord de la commune.

La commune de Gondrin se fixe comme objectif d'atteindre environ 1576 habitants à l'horizon 2035.

*Dans ce cadre, plusieurs orientations ont été définies:*

La commune souhaite accompagner ces arrivées de population par le développement d'une offre suffisante et complémentaire en services publics. L'objectif affiché est de ne pas ouvrir des secteurs de développement de l'urbanisation seulement destinés à de l'habitat, mais que des services s'y implantent également. La qualité de vie est au cœur du développement communal : la commune souhaite conforter les espaces publics déjà existants, mais également en envisager pour les secteurs d'extensions.

Un des objectifs important de la commune est de limiter l'inflation des prix. Ce phénomène, qui se retrouve au niveau local mais également national, est pénalisant pour les personnes ne disposant pas de revenus suffisants pour s'installer et limite de ce fait la mixité sociale. Afin de contrer ce phénomène, la commune a souhaité inscrire plusieurs secteurs d'extensions de l'urbanisation. Cela lui permet de limiter l'augmentation des prix du foncier et d'avoir une vision prospective de son développement. Ces secteurs d'extensions sont prévus d'une manière générale à proximité immédiate du centre bourg, voire même à l'intérieur des espaces déjà bâtis, ce qui permet de répondre à son objectif de maintien de la centralité existante, au détriment d'une développement anarchique et éloigné des services et commerces déjà présents. De plus, dans cette idée de favoriser toutes les mixités, quelle soit sociale, intergénérationnelle..., la commune souhaite une diversification des logements présents et permettre la sédentarisation des gens du voyage, déjà présents depuis plusieurs années.

Néanmoins, aux vues de son potentiel intra urbain, la commune souhaite permettre le comblement des dents creuses ainsi que les réhabilitations des logements existants, tout en respectant la typologie bâtie dans lesquelles elles s'inscrivent. C'est notamment le cas dans le centre ancien où des règles spécifiques sont destinées à une meilleure insertion des constructions dans leur environnement bâti. De plus, la commune souhaite une densification du secteur déjà bâti au niveau du chemin de Lagardère. Ce secteur est déjà bâti (il intègre le hameau de Peyruc) et les réseaux sont présents, ce qui permet à la commune d'y envisager une densification raisonnée des espaces libres. Cependant, par sa situation singulière, les élus sont conscients que c'est un espace agricole sensible et ont souhaité limiter cette densification pour préserver les vignes existantes.

Le secteur au Nord de l'ancienne voie ferrée s'est beaucoup développé durant ces dernières années, et les possibilités de connexion avec le centre bourg (ses services et commerces) sont peu importantes. L'objectif affiché par la commune est de reconnecter ces deux entités séparées : elle envisage à long terme la réalisation d'un pont piétonnier par exemple.

Enfin, la commune encourage le développement durable, en envisageant une augmentation du cadencement des lignes de transport en commun et en permettant l'utilisation de dispositifs d'énergies renouvelables.

## **2) Préserver le cadre naturel et les paysages de la commune**

La commune dispose d'un cadre naturel et de paysages de qualités. La volonté des élus est claire et la préservation de ces atouts un objectif. Cela passe par la préservation de ces éléments, à savoir la diversité des milieux, qu'ils soient forestiers, agricoles..., ainsi que le maintien des haies, bosquets ou éléments paysagers permettant de rompre avec des espaces uniquement agricoles. La question paysagère se traduit également au niveau des espaces bâtis : l'objectif voulu est de permettre une bonne intégration des futurs projets de constructions au sein de leur environnement, en limitant l'urbanisation des secteurs à fort impact paysager et grâce à la réalisation de transitions paysagères si nécessaire. La définition de zones spécifiques destinées à des jardins intra-urbains rentre pleinement dans ce cadre.

Le cadre naturel, constitué notamment par les espaces liés à la présence de l'eau, sont aussi à préserver, car ils disposent de qualités environnementales et paysagères. Les zones humides par exemples, sont des milieux à forte valeur écologique, de même que les ripisylves, qui ont en plus des qualités paysagères intéressantes autour des cours d'eau. Le PLU préserve ces éléments. Cependant, les choix effectués ne négligent pas les risques liés aux inondations : ces secteurs ne sont pas constructibles, ce qui permet de protéger les habitants contre les inondations. Seule la zone UD est touchée et des mesures ont été prises pour limiter la vulnérabilité des installation vis-à-vis des crues.

D'une manière générale, le choix est fait de permettre un bon fonctionnement écologique dans la commune : les éléments à forte valeur (zones humides, continuités écologiques...) sont préservés par un zonage et un règlement spécifique.

## **3) Développer les activités et le services**

La commune compte un tissu économique important et attractif, avec la présence de plusieurs commerces, ainsi que de nombreux services. L'objectif affiché est de pérenniser les activités déjà présentes et de permettre l'implantation de nouveaux commerces sur le ban communal. Cela passe par la préservation des commerces de proximités, facteur de lien social dans les villages, et des commerces autour de l'avenue Jean Moulin, principale artère commerciale de la commune. Ces activités, intégrées au tissu urbain, coexistent harmonieusement avec les habitations présentes à proximité immédiate.

Les élus souhaitent l'implantation de nouvelles activités au sein du bourg. L'objectif affiché est de développer la zone d'activités déjà présente au Nord de la voie ferrée, dans le respect de l'environnement d'habitation.

Les services sont des éléments d'attractivités pour les communes. A Gondrin, ils sont nombreux et doivent être pérennisés. La commune, aux vues des évolutions sociétales, notamment celles du vieillissement de la population, a souhaité axer sa politique de développement vers les personnes âgées, grâce à deux points importants : en affichant une volonté d'adaptation des logements à ces personnes âgées, ainsi que par la volonté de réaliser des services et des équipements adaptés aux personnes âgées dépendantes, à proximité du centre du village. Cette politique s'inscrit dans une volonté plus générale de développer les services à la personne, en faveur des ses habitants.

Les élus ont également pour objectif de valoriser les équipements publics existants, de qualité, et de développer l'internet haut débit sur le territoire, facteurs d'attractivités et de dynamisation de la vie communale.

#### **4) Encourager le développement du monde agricole**

A Gondrin, l'agriculture a une place particulière. Elle a façonné l'identité de la commune (paysages notamment) et représente une part d'activité et d'emplois non négligeable. A partir de ce constat, il est important que le monde agricole soit pris en compte et que son développement soit favorisé. Dans ce sens, la commune affiche une volonté de pérennisation des activités agricoles et viticoles de la commune, via plusieurs points : grâce à la promotion des produits locaux, de qualité, en protégeant les marques garantes de la qualité de ces produits (à savoir les aires AOC et IGP), en favorisant l'implantation de nouvelles activités et de nouvelles exploitations, et en évitant la fragmentation des espaces agricoles, nuisible à la bonne exploitation de ces terres.

Un des objectifs important affiché par la commune est de permettre aux agriculteurs qui le souhaitent d'implanter leur bâtiment d'habitation à proximité immédiate de leurs exploitations. Cet élément sera assuré par le règlement du PLU, qui cadre les possibilités de construction.

Afin d'éviter les tensions liés aux différences d'usages entre le monde agricole et le reste du bourg, les principes de réciprocité agricoles sont à prendre en compte et le PLU définit des règles strictes par rapport à l'implantation des éventuelles nouvelles exploitations.

#### **5) Développer l'offre touristique dans la commune**

Le tourisme joue un rôle non négligeable dans la vie communale. Lié à plusieurs éléments de qualité, comme le patrimoine communal ou les équipements, il doit être renforcé. Les orientations définies par le PADD vont dans ce sens : la volonté est de valoriser la base de loisirs et les campings grâce à des zones spécifiques, de respecter le patrimoine de la commune, que ce soit le patrimoine bâti du centre ancien (respect des typologies existantes) ou des éléments comme le lavoir, le sanctuaire Notre Dame de Tonneteau ou le couvent, protégés dans le PLU via des zones, des règles spécifiques ou la mise en place d'emplacements réservés. L'augmentation de la capacité hôtelière est également un des souhaits communal.

Afin de mettre en valeur ces éléments, un véritable maillage de circulations douces est à développer : elles sont prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, mais surtout dans les emplacements réservés, destinés en grande partie à développer ce réseau. Dans la même optique, et également pour reconnecter le centre du bourg avec la partie Nord, la commune envisage la création d'un pont piétonnier entre ces deux entités.

## **6) Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain**

Le développement rapide de la commune a entraîné une consommation de foncier importante, équivalente à 20,3 ha au total en 10 ans. Malgré ses velléités de poursuivre son développement sur le même rythme, la commune souhaite néanmoins contribuer à cet effort de consommation de foncier agricole et naturel. A ce titre, elle affiche l'objectif d'équilibre entre développement de l'urbanisation, prévisions à long terme et limitation de la consommation de foncier. Cela passe notamment par une mixité plus importante dans ces futures opérations urbaines à destination d'habitat et par le renouvellement urbain, que ce soit les réhabilitations/rénovations ou le comblement des espaces libres intra urbains.

L'obligation de majoritairement urbaniser les zones d'extension dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC...) présente des contraintes pour les propriétaires et des difficultés de mise en œuvre pour la commune ou les opérateurs privés, mais elle garantit une utilisation rationnelle, maîtrisée et plus économe du sol.

# Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

Le ban communal de Gondrin a été divisé en quatre grands secteurs de zones : les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

## 1) Les zones urbaines : zones U

*Généralités de la zone U* : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone qui se limite aux secteurs déjà urbanisés, conformément à l'article R 123-5 du code de l'urbanisme.

Elles sont divisées en plusieurs sous-secteurs : UA, UB, UBa, UE, UJ, UXa, UD et UT.

Cette délimitation permet de prendre en compte les spécificités de chaque secteur de la commune, en s'appuyant sur la typologie du bâti existant, ainsi que sur leur vocation. On peut distinguer plusieurs types de zones U : les zones mixtes (UA, UB), les zones destinées à des équipements publics (UE), les zones à vocation naturelle, paysagère et patrimoniale et de jardins (UJ), les zones dédiées à l'activité (UXa) et une zone dédiée au tourisme (UT). Les secteurs UBa et UXa ont les mêmes caractéristiques que les zones auxquelles elles se rapportent, exceptées qu'ils ne disposent pas de réseau d'assainissement collectif. Le secteur UD, est dédié à l'emprise du site de dépôts et transit de déchets.

## Les zones UA

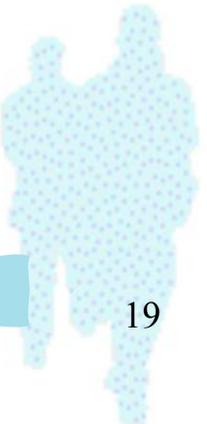
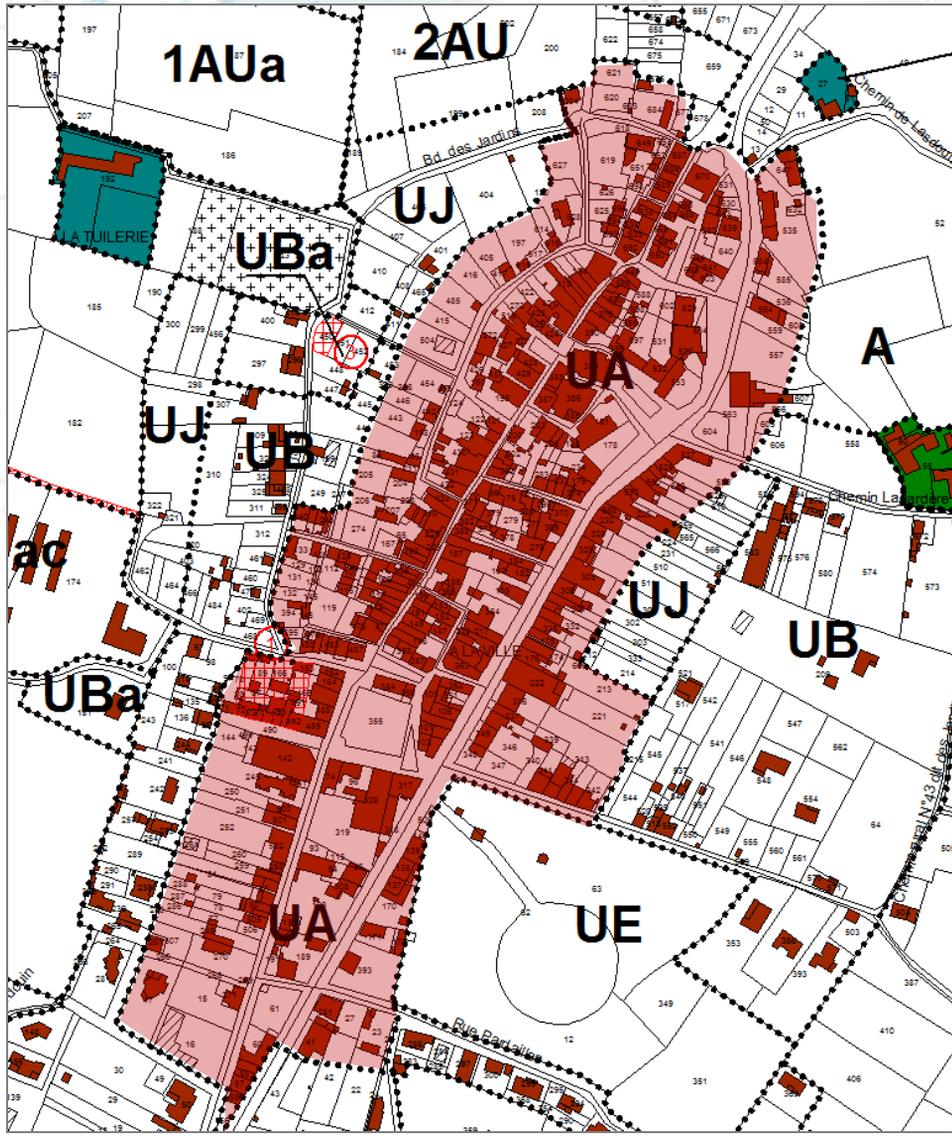
*Zonage* :

Les zones UA ont été déterminées de manière à limiter l'étalement urbain. Elles ne diminuent pas l'espace agricole ou naturel.

Les fonctions y sont diversifiées, cumulant habitat, commerces, services, équipements, et ont un rôle centralisateur.

La délimitation de ces zones s'appuie sur des caractéristiques bâties propres, que la commune souhaite conserver (implantation et paysage bâti notamment). Une profondeur constructible de 40 mètres a été définie le long de l'avenue de l'Europe et sur une partie du chemin de Ronde, permettant un traitement homogène le long de ces axes et la création de zones de jardins à l'arrière (la continuité bâtie de l'avenue de l'Europe ne permet pas la mobilisation des arrières de parcelle).

Surface : 13,96 hectares pour la zone UA.



## Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.	Les zones UA ont une vocation mixte. Le règlement interdit les adaptations des constructions pouvant générer d'importantes nuisances ou en cas d'atteinte à la salubrité et la sécurité. La mise-en-place de ces règles garantit une bonne cohabitation des constructions dans le tissu existant.  La commune a souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
2	Sont de fait autorisées sous condition : -Les extensions et transformations des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition d'être nécessaires à la mise aux normes des exploitations et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.	Elle a également souhaité permettre la mutations des exploitations agricoles et forestières présentes dans le centre ancien, mais sous conditions. Cela empêche l'implantation de nouvelles exploitations et l'augmentation des nuisances à l'intérieur du tissu bâti.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres.  Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.	La commune souhaite fixer une largeur minimum pour éviter les problèmes liés à des voiries trop étroites, notamment pour le matériel de lutte contre l'incendie.  Les accès n'ont pas été réglementés étant donné la forte densité du secteur.  Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a également réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.  Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.  Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.  Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	Non réglementé en zone UA.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	Implantation à l'alignement ou, en l'absence d'alignement la façade doit être située sur limite d'emprise publique.  La construction peut s'implanter à une distance supérieure à 3 mètres si la continuité de la rue est assurée par une clôture en mur plein, d'une hauteur minimum de 2 mètres et présente sur toute la largeur de la parcelle.	Les élus souhaitent préserver le paysage bâti traditionnel en conservant les alignements existants ou au minimum l'impression de densité le long des voies.  Dans une même optique de préservation du paysage urbain traditionnel, des reculs plus importants sont possibles si le pétitionnaire assure la continuité bâtie de la rue par un mur plein.

Article	Principales dispositions	Justification
7	<p>A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Lorsque la construction jouxte la limite séparative, sa hauteur ne pourra excéder à 4,5 mètres hors tout.</p>	<p>Afin de favoriser la densification du centre ancien, la commune souhaite autoriser les constructions sur limite mais avec une hauteur maîtrisée (pour éviter les conflits de voisinage liés à des constructions trop hautes) ou avec un recul de 3 mètres. Ces dispositions permettront de préserver un aspect dense au centre ancien et de favoriser son évolution.</p>
8	<p>Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.</p>	<p>La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.</p>
9	<p>Non règlementé</p>	<p>Cette absence de réglementation favorise une gestion durable du centre du village tout en facilitant le renouvellement urbain.</p>
10	<p>En cas d'uniformité de hauteur des constructions principales sur les parcelles mitoyennes au terrain d'assiette du projet, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction voisine la plus haute. En l'absence d'une telle uniformité, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres hors tout.</p>	<p>La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village : en cas d'homogénéité, la hauteur maximale est celle des constructions voisines. A contrario, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.</p> <p>Pour information, en l'absence de mention sur le calcul des hauteurs, c'est le terrain naturel avant affouillements ou exhaussement qui est retenu et ce dans l'ensemble des zones.</p>
11	<p>Clôtures : En limite d'emprise publique, elles sont limitées à 2 mètres de hauteur dans la cas fixé à l'article 6. Les clôtures devront être constituées par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire voie.</p> <p>En limite séparative, elles ne doivent pas excéder 2 mètres.</p> <p>Toitures : Les toitures des constructions devront avoir des couvertures rappelant la couleur terre cuite, sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites et ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes.</p>	<p>La commune souhaite réglementer les types de clôtures pour respecter l'aspect traditionnel du secteur. Le centre ancien de Gondrin étant remarquable, il est important d'assurer une continuité des volumes tout le long de la voie pour éviter les ruptures architecturales.</p> <p>Entre voisins, les clôtures pourront monter à 2 mètre pour créer de l'intimité.</p> <p>Les règles édictées en matière de toiture visent à conserver un aspect et une volumétrie adaptée à l'architecture traditionnelle du village, tout en permettant les dispositifs de développement durable.</p>
12	<p>Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à destination d'habitat, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :- 2 places par logement créé, hors accès.</p>	<p>Compte-tenu des problèmes de stationnement sur la voie publique et de l'augmentation du nombre de véhicules par foyer, la commune a souhaité mettre en place comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place).</p>

Article	Principales dispositions	Justification
13	Non réglementé	Etant donné la forte densité du secteur et la présence de petites parcelles, la commune n'a pas souhaité mettre en place des règles contraignantes en matière d'espaces libres.
14	Non réglementé.	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations ou des rénovations
15	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas ajouter des réglementations complémentaires, puisque les réglementations thermiques des bâtiments seront de plus en plus contraignantes dans le futur.
16	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas fixer d'obligations en matière de communications électronique.

## Les zones UB et UBa

Elles correspondent aux extensions du centre ancien et sont composées par des secteurs de constructions plus récentes, où l'urbanisation s'est réalisée au coup par coup le long des voies ou grâce à des opérations successives de lotissements. L'habitat typique est la maison pavillonnaire implantée avec un recul par rapport à la voirie et aux limites séparatives.

Ces espaces sont destinés à de la mixité des fonctions : habitat, équipements, commerces... et où le bâti doit pouvoir muter, notamment pour permettre la densification de l'espace.

D'une manière générale, le zonage prend en compte les constructions existantes et la présence des réseaux d'eau et d'électricité (la zone UBa étant destinée à de l'assainissement autonome), laissant de ce fait quelques possibilités de densification.

Les constructions présentes au lieu dit La Bourdette ont été classées en zone UB car les réseaux sont présents, que le périmètre ne comprend que des parcelles déjà bâties et que les extensions de la commune se trouve à proximité immédiate.

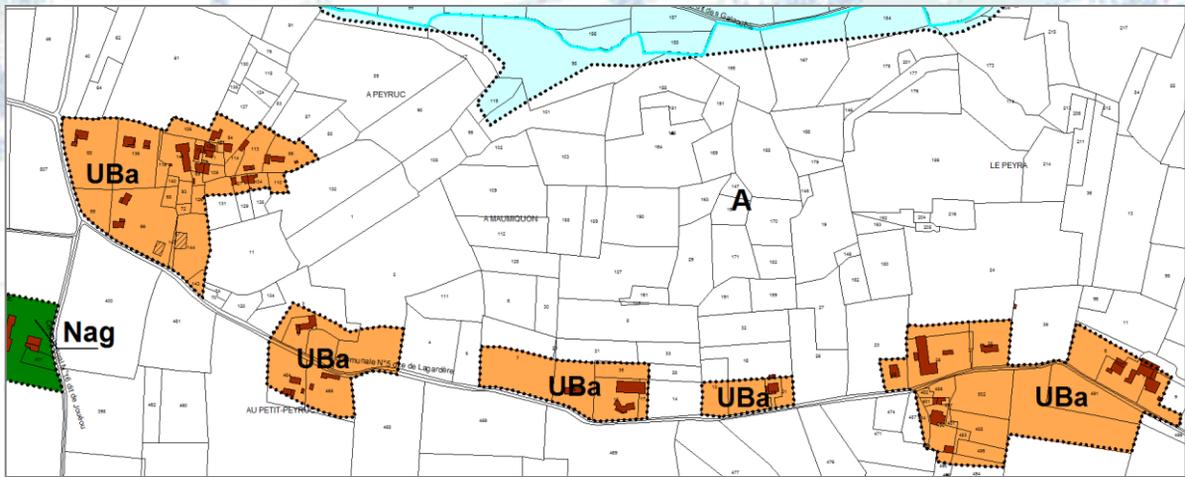
Le hameau des Toupiès a été classé en zone UBa, étant donné qu'un lotissement est réalisé et que les réseaux sont suffisants pour permettre l'accueil d'une ou deux constructions supplémentaires.

Le long du chemin Lagardère est spécifique. La commune a souhaité mettre en place un classement en zone UBa du fait de la présence des réseaux d'eau et d'électricité en capacité suffisante au-delà du hameau de Peyruc. Il s'agit effectivement du seul secteur de ce type où les réseaux électriques sont présents et en capacité suffisante. De plus, il permet préservation des vignes existantes tout en mobilisant des espaces en capacité de combler des dents creuses afin d'assurer une continuité du bâti déjà présent le long de cette voie. Les entités inscrites sont limitées et déjà largement bâties et par ailleurs, cette zone est située à une distance relativement faible du cœur de village et de ces équipements. Cela en fait un secteur périphérique prioritaire en matière de densification.

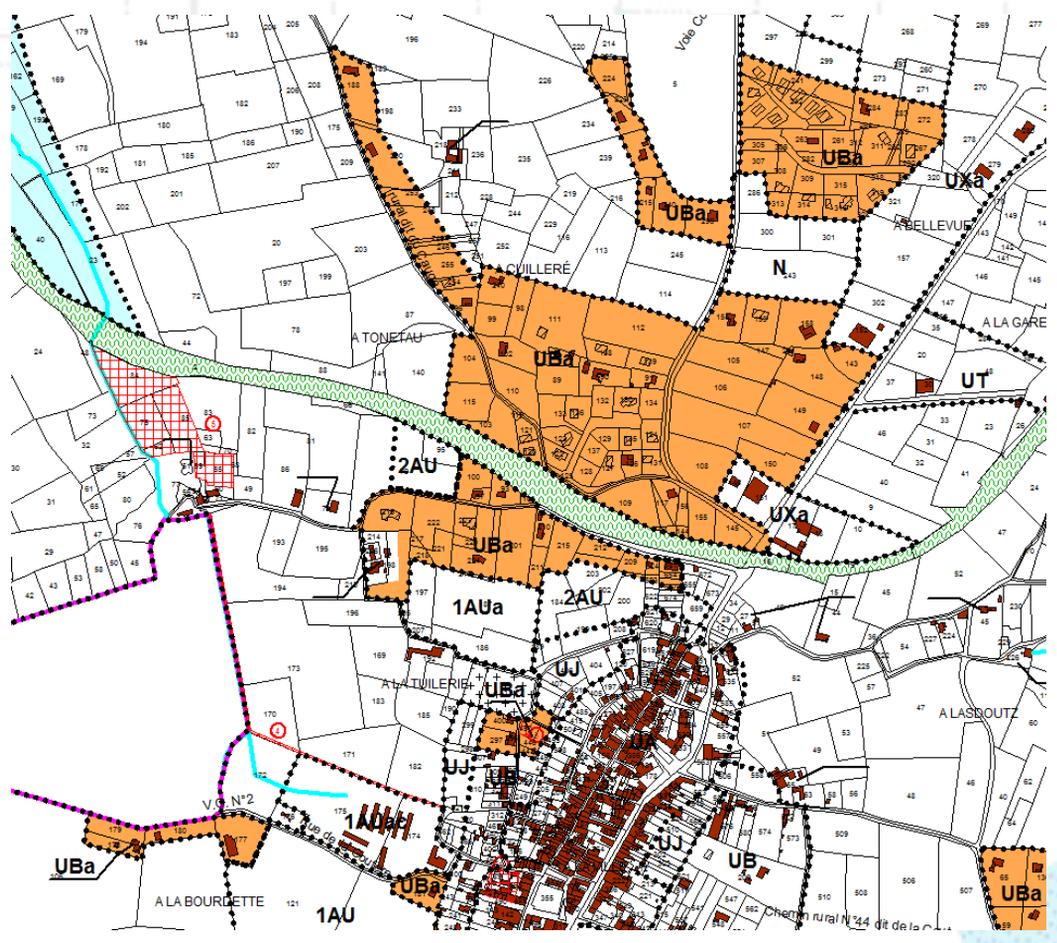
D'une manière générale, une profondeur constructible de 50 mètres a été définie de part et d'autres de la voie, excepté dans le cas de constructions déjà plus en retrait (où le périmètre a été élargi) et surtout dans le cas de la présence de vignes. En effet, la préservation des vignes est un enjeu majeur pour les élus et pour le territoire, ce qui explique que la définition de ces zones connaît quelques décrochés (voir cartographie ci-dessous).

A noter, au Sud de l'avenue des Pyrénées (lieu dit Huau) un lotissement est en cours de construction et n'apparaît pas sur le plan de zonage.

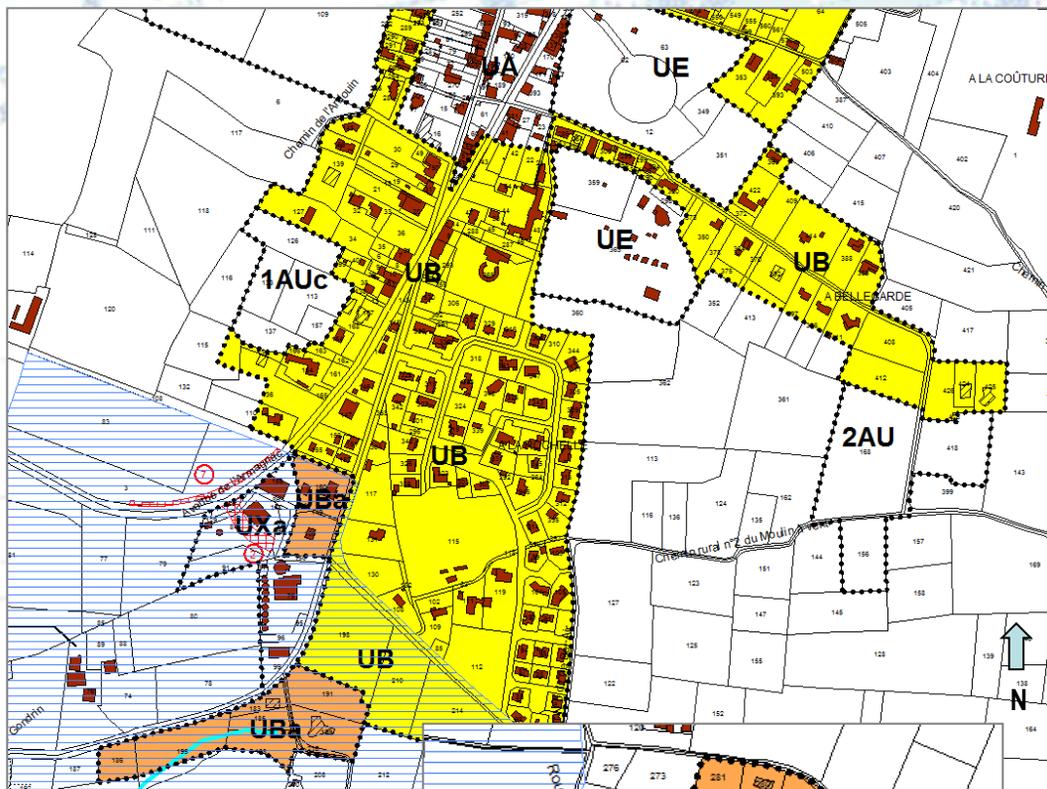
**Surface** : 33,77 hectares pour la zone UB et 49,99 hectares pour la zone UBa.



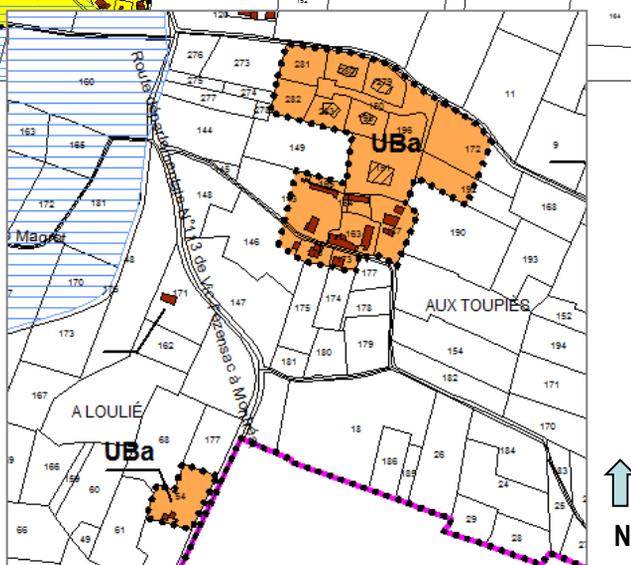
Périmètre de la zone UBa au niveau du chemin Lagardère



Secteurs UBa au Nord du centre du bourg



Secteurs UB et UBa au Sud du centre du bourg



Secteurs UBa au hameau des Toupiès

## Règlement :

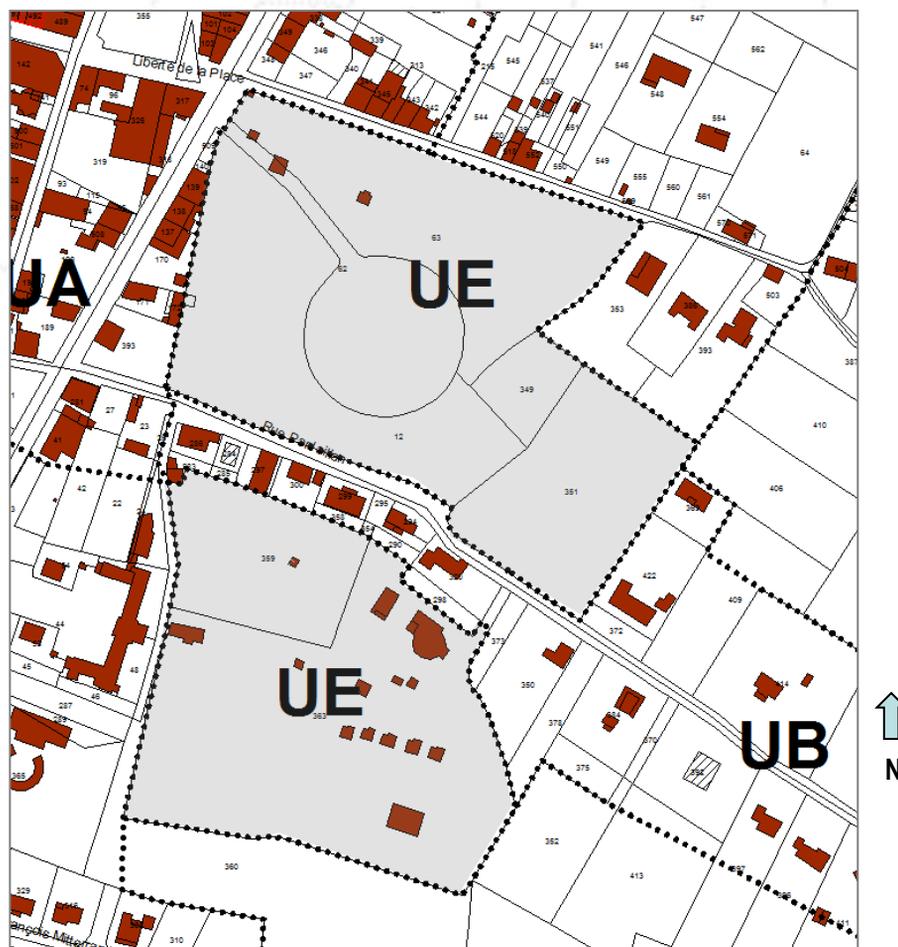
Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.	Les zones UA ont une vocation mixte. Le règlement interdit les adaptations des constructions pouvant générer d'importantes nuisances ou en cas d'atteinte à la salubrité et la sécurité. La mise-en-place de ces règles garantit une bonne cohabitation des constructions dans le tissu existant.  La commune a souhaité assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains.
2	Sont de fait autorisées sous condition : -Les extensions et transformations des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, à condition d'être nécessaires à la mise aux normes des exploitations et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances supplémentaires pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.	Elle a également souhaité permettre la mutations des exploitations agricoles et forestières présentes dans ces secteurs, mais sous conditions. Cela empêche l'implantation de nouvelles exploitations et l'augmentation des nuisances à l'intérieur du tissu bâti.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres.  Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.  Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.	La commune souhaite fixer une largeur minimum pour éviter les problèmes liés à des voiries trop étroites, notamment pour le matériel de lutte contre l'incendie.  La commune souhaite fixer une largeur d'accès minimum pour éviter les conflits potentiels liés à des accès trop étroits.  Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a également réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.  Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant.  En zone UBa, en l'absence d'une réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.  Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.  La zone UBa ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif, l'installation d'un dispositif autonome conforme à la réglementation est obligatoire.  Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	Non réglementé en zone UB.  Dans la zone UBa, l'unité foncière devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers. C'est pourquoi la règle d'une superficie minimum a été uniquement instaurée pour la zone UBa pour des motifs technique.
6	La façade avant de la construction, donnant sur l'emprise publique ou la voie, doit être située au-delà de 3 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie.	Pour information, on entend par voie tant les voies publiques que les voies privées (ceci est valable pour l'ensemble des zones du PLU)  Les élus souhaitent préserver le paysage aéré de ces secteurs, généralement en retrait par rapport à l'emprise publique. Ces retraits largement constatés dans la zone seront conservés car ils permettent le maintien de l'aspect ouvert des voies publiques et de leurs abords. Il permet également de gérer le stationnement à l'avant des constructions.

Article	Principales dispositions	Justification
7	A moins que la construction à bâtir ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Lorsque la construction joute la limite séparative, sa hauteur ne pourra excéder à 4,5 mètres hors tout.	Afin de favoriser la densification du centre ancien, la commune souhaite autoriser les constructions sur limite mais avec une hauteur maîtrisée (pour éviter les conflits de voisinage liés à des constructions trop hautes) ou avec un recul de 3 mètres. Ces dispositions permettront de préserver un aspect dense au centre ancien et de favoriser son évolution.
8	Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.
9	Non réglementé	Cette absence de réglementation favorise une gestion durable de la commune tout en facilitant le renouvellement urbain.
10	La hauteur des constructions principales et des constructions énergétiques est fixée à 9 mètres.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs constatées dans le village. Elles permettent la réalisation de différents type d'habitat, adaptés aux formes urbaines existantes. De même, la commune préserve les possibilités d'implantation de constructions énergétiques à des hauteurs similaires.
11	Clôtures : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tout autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.	La commune souhaite limiter la hauteur des clôtures pour éviter la fermeture du paysage urbain. La commune n'a pas souhaité fixer de règles en matière de toitures pour rester souple dans des secteurs où la diversité architecturale est plus importante.
12	Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à destination d'habitat, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :- 2 places par logement créé, hors accès.	Compte-tenu des problèmes de stationnement sur la voie publique et de l'augmentation du nombre de véhicules par foyer, la commune a souhaité mettre en place comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place).
13	Non réglementé	La commune souhaite rester souple en matière d'espaces libres et plantations.
14	Non réglementé.	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations ou des rénovations.
15	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas ajouter des réglementations complémentaires, puisque les réglementations thermiques des bâtiments seront de plus en plus contraignantes dans le futur.
16	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas fixer d'obligations en matière de communications électronique.

## La zone UE

Il s'agit des secteurs destinés aux équipements publics de la commune (base de loisirs et camping). La délimitation de ces secteurs permet à la commune de pérenniser ces équipements et de permettre leur développement.

**Surface** : 6,58 hectares pour la zone UE.



Les deux zones UE de la commune

## Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'habitation sauf les logements de service (voir article 2) et les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.	La zone UE est principalement destinée à accueillir des constructions à destination de service public et d'intérêt collectif. Certaines exceptions restent prévues par l'article 2.  Les activités telles que les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les HLL sont également autorisées car elles constituent des éléments ayant leur place sur des sites dédiés aux équipements publics.
2	Sont de fait autorisées sous condition, les logements de service des équipements collectifs et services publics, à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté.	Les logements de service (ogements de fonction ou gardiennage) peuvent être utiles selon le type d'équipement public réalisé. C'est pourquoi la commune a souhaité laissé cette possibilité, à la condition que la future construction ne soient pas éloignée du volume principal.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres.  Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.  Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.	A priori, aucune nouvelle voirie n'est prévue dans ces zones, mais la commune a néanmoins préféré maintenir une largeur minimum.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.  Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif.  Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.  Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	La façade avant de la construction, donnant sur l'emprise publique ou la voie, doit être située au-delà de 3 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie.	Les élus souhaitent rester très souple en matière d'implantation des constructions, d'autant plus que la zone est destinée à des équipements publics.
7	A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.	Les élus souhaitent rester très souple en matière d'implantation des constructions, d'autant plus que la zone est destinée à des équipements publics.

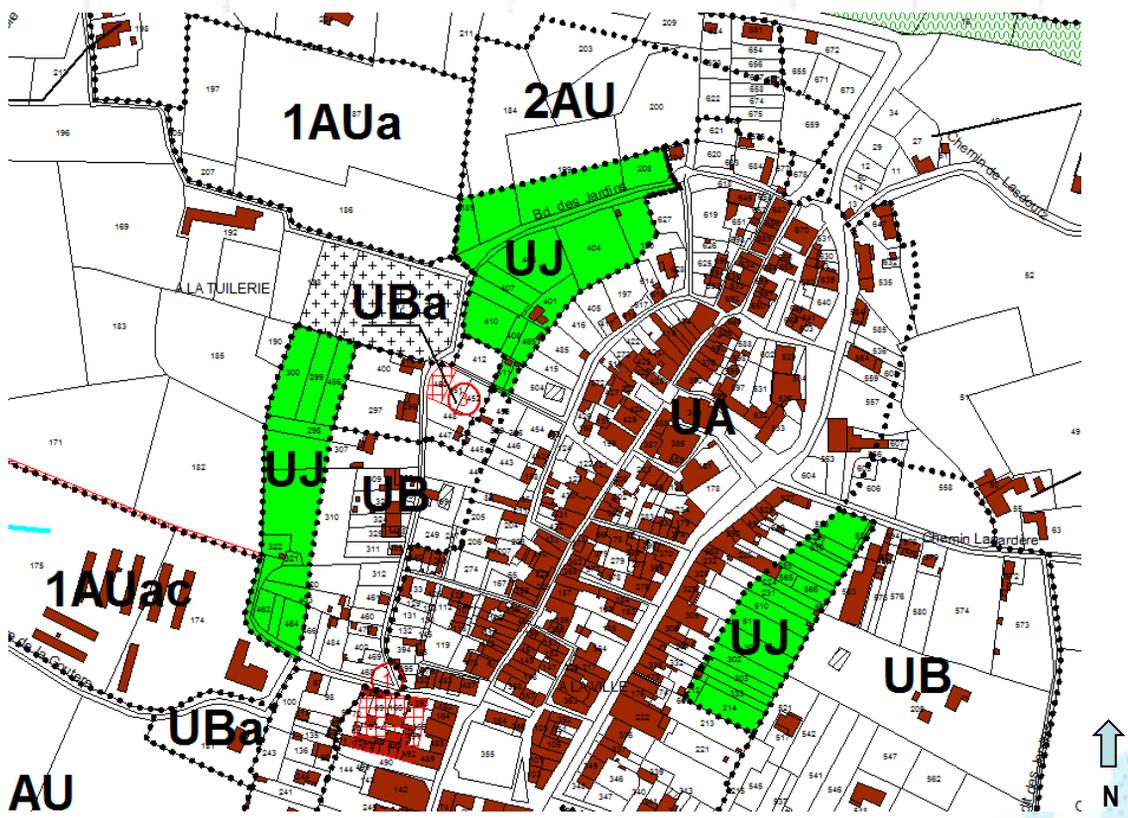
Article	Principales dispositions	Justification
8	Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants notamment en cas d'ERP.
9	Non réglementé	Cette absence de réglementation favorise une gestion durable de la commune tout en facilitant le renouvellement urbain.
10	Non réglementé.	Les élus souhaitent rester très souple en matière de hauteur des constructions, d'autant plus que la zone est destinée à des équipements publics.
11	Non réglementé.	La commune souhaite rester souple en matière d'aspect extérieur, étant donné la destination de la zone.
12	Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.	Le nombre de place de stationnement sera appréciée au regard des futurs projets et doivent être suffisants par rapport aux besoins des opérations projetées.
13	Non réglementé	La commune ne souhaite pas imposer de règles particulières en matière d'espaces libres et de plantations.
14	Non réglementé.	La commune n'a pas souhaité réglementer le COS étant donné la destination de la zone.
15	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas ajouter des réglementations complémentaires, puisque les réglementations thermiques des bâtiments seront de plus en plus contraignantes dans le futur.
16	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas fixer d'obligations en matière de communications électronique.

### La zone UJ

Ce secteur concerne les espaces de vergers présents au Nord du boulevard des Jardins, ainsi que les arrières en jardins des secteurs bâtis plus au Sud-Ouest du boulevard des Jardins et de l'avenue de l'Europe.

Dans le premier cas, cela permet le maintien d'espaces déjà naturels d'un secteur où les réseaux ne sont pas présents et où le zonage permet de limiter l'urbanisation pour permettre le maintien d'espaces vert intra-urbain. Les deux autres zones ne disposent pas d'un accès suffisant pour une urbanisation à destination d'habitat, mais la commune souhaite néanmoins autoriser une constructibilité limitée des arrières de parcelle (abris de jardins...).

Surface : 3,06 hectares pour la zone UJ.



Les zones UJ de la commune

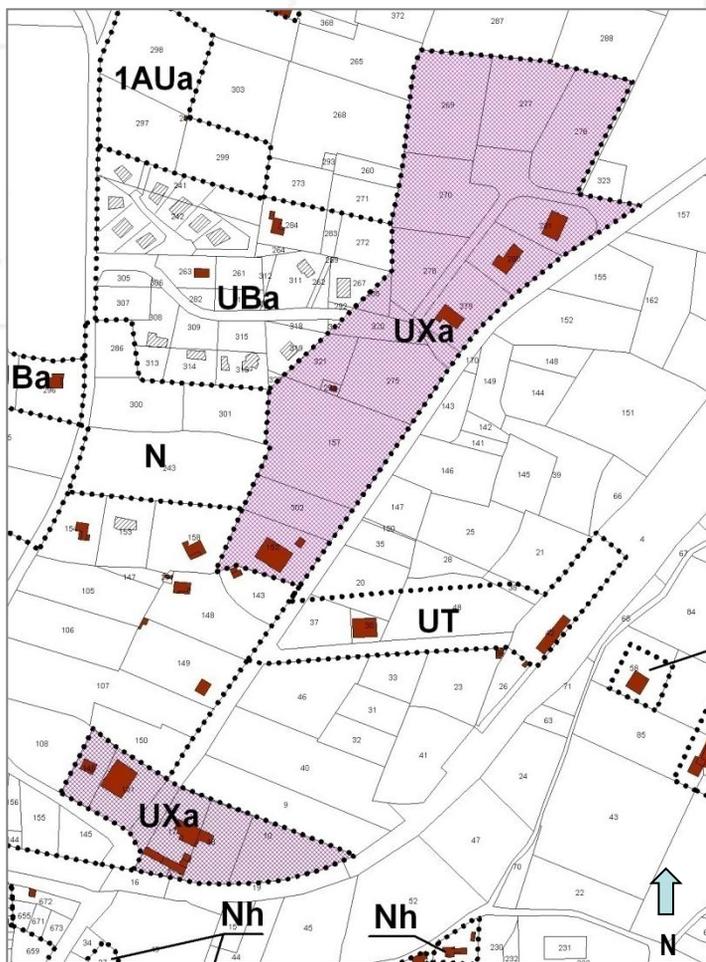
## Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt et exploitation agricole et forestière.	La zone UJ étant destinée à rester une zone de jardins, peu d'occupations du sol sont autorisées (mentionnées à l'article 2).
2	Sont autorisés les abris de jardin d'une emprise maximale de 30 m <sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres, ainsi que la reconstruction après sinistre.	La commune souhaite mettre en place une constructibilité limitée, que ce soit en matière d'emprise au sol et de hauteur, pour correspondre à l'intitulé de la zone. Une construction étant déjà présente, les élus ne souhaitent pas totalement la bloquer et, de ce fait, autorisent la reconstruction à l'identique sans augmentation d'emprise.
6	Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique ou de la voie doit être situé au-delà de 1 mètre de la limite d'emprise publique ou de la voie.	La zone étant destinée à accueillir des constructions de faible emprise, la commune souhaite mettre en place des règles peu contraignantes et adaptées aux zones UJ.
7	Les constructions et installations doivent s'implanter sur limite séparative ou à une distance supérieure à 3 mètres.	Les élus souhaitent rester très souple en matière d'implantation des constructions, étant donné la faible constructibilité de la zone.
8	Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des usagers.
9	Non réglementé	Le gabarit des constructions, déjà encadré par l'article 2, limite largement les possibilités d'urbanisation en zone UJ.
10	La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3,5 mètres hors tout.	Les zones UJ ont vocation à accueillir des constructions de gabarit limité, que ce soit en matière d'emprise ou de hauteur.
11	Non réglementé.	Les possibilités de constructions étant très encadrées, il n'était pas nécessaire d'ajouter des règles supplémentaires.

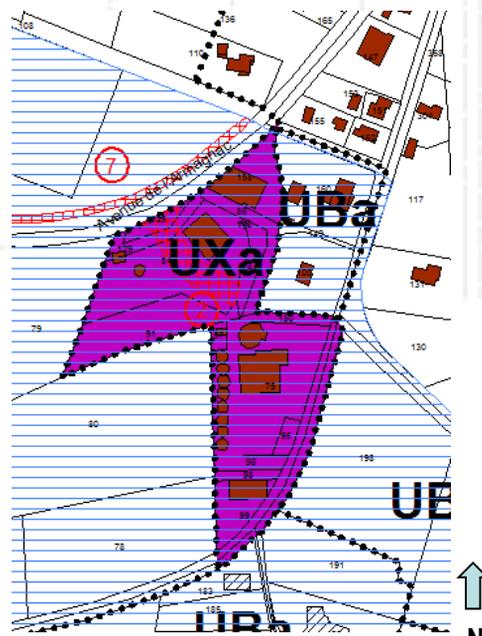
## Les zones UXa

Il s'agit des zones dédiées à l'activité dans la commune, au niveau de l'entrée Sud de la commune, mais également dans sa partie Nord. Elle comprend des parcelles déjà bâties, mais également des parcelles libres permettant l'accueil de nouvelles activités.

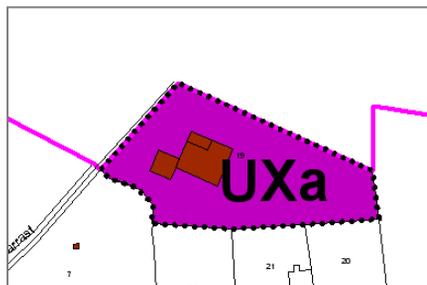
**Surface : 17,43 hectares pour la zone UXa.**



Les zones UXa au Nord du bourg



La zone UXa à l'entrée Sud du bourg



Les zones UXa au Nord

## Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à usage d'habitation sauf celles indiquées à l'article 2, ainsi que les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière.	Les zones UXa sont destinées à accueillir des constructions à usage d'activité, d'où l'interdiction des exploitations agricoles et forestières et l'accueil de constructions à usage d'habitat sous conditions. Les activités telles que les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping, les HLL sont également autorisées car elles constituent des éléments ayant leur place sur des sites dédiés aux activités touristiques.
2	Sont de fait autorisées les logements de fonction, de gardiennage ou de service des occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un logement de moins de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher par entreprise et à condition que le logement soit intégré au volume principal de la construction projetée. Cette dernière règle ne s'applique pas lorsque l'activité nécessite l'éloignement du logement pour des raisons de sécurité ou de nuisances.	En plus des constructions habituellement autorisées en zone d'activité, la commune a souhaité laisser la possibilité de réaliser des logements de fonction. Leur gabarit sera encadré pour éviter que la zone d'activité ne se transforme en lotissement où l'habitat devient majoritaire. Dans le même objectif, les logements de fonction devront être intégrés au bâtiment d'activité.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour. Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.	A priori, aucune nouvelle voirie n'est prévue dans ces zones, mais la commune a néanmoins préféré maintenir une largeur minimum.
4	(...) L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Pour le secteur UXa.	L'article 4 est sensiblement le même que dans les autres zones U à l'exception d'une mention sur l'obligation de prétraitement des eaux usées non-domestiques car les rejets de certaines entreprises entraînent des risques de pollution. L'assainissement autonome reste prévu pour les secteurs non raccordables.
5	Dans la zone UXa, l'unité foncière devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers. C'est pourquoi la règle d'une superficie minimum a été uniquement instaurée pour la zone UXa pour des motifs technique.
6	La façade avant de la construction, donnant sur l'emprise publique ou la voie, doit être située au-delà de 3 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie.	La commune souhaite éviter que des bâtiments de gros volumes s'implantent trop près de l'emprise publique.
7	A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.	Les élus souhaitent rester très souple en matière d'implantation des constructions, pour ne pas contraindre les futures activités et pour permettre de maximiser les possibilités de mobilisation du foncier.
8	Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.

Article	Principales dispositions	Justification
9	Non réglementé	Cette absence de réglementation favorise la densification de la zone.
10	Non réglementé.	Les élus souhaitent rester très souple en matière de hauteur des constructions, pour permettre la réalisation de plusieurs types de constructions, adaptées aux besoins des entreprises.
11	La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 5 mètres de hauteur. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.	La commune ne souhaite pas mettre en place des règles contraignantes pour les bâtiments d'activité, qui n'ont pas les mêmes besoins que les constructions à usage d'habitation. La hauteur des clôtures se justifie par la nécessité de pouvoir protéger certains stockages ou certains site d'éventuelles intrusions.
12	Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.	La volonté est de rester souple sur le nombre de place de stationnement, qui sera appréciée au regard des futurs projets et qui doivent être suffisants par rapport aux besoins des opérations projetées.
13	Non réglementé	La commune ne souhaite pas imposer de règles particulières en matière d'espaces libres et de plantations.
14	Non réglementé.	Cette absence de réglementation favorise la densification des zones d'activité. Une meilleure rentabilisation de l'espace évite l'étalement de ces zones sur les espaces naturels.
15	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas ajouter des réglementations complémentaires, puisque les réglementations thermiques des bâtiments seront de plus en plus contraignantes dans le futur.
16	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas fixer d'obligations en matière de communications électronique.

### La zone UD

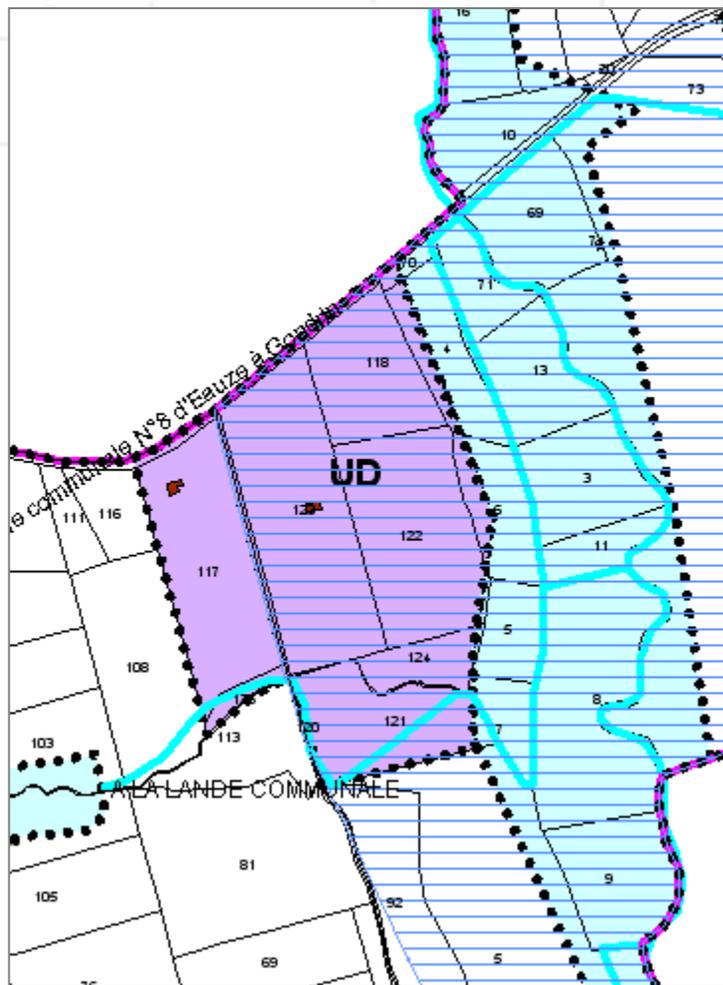
Elles correspondent à la zone dédiée à l'emprise du site de dépôts et transit de déchets situé au Sud-Ouest du bourg.

Il s'agit d'un site de taille importante. A ce titre le règlement autorise les constructions et les dépôts nécessaires à la poursuite de l'activité existante.

Bien que faiblement urbanisé, ce site a fait l'objet d'un classement en zone U en raison de son caractère fortement anthropisé.

Le secteur est en partie concerné par un risque d'inondation. Le règlement contient donc des éléments de nature à assurer une bonne prise en compte de ce risque.

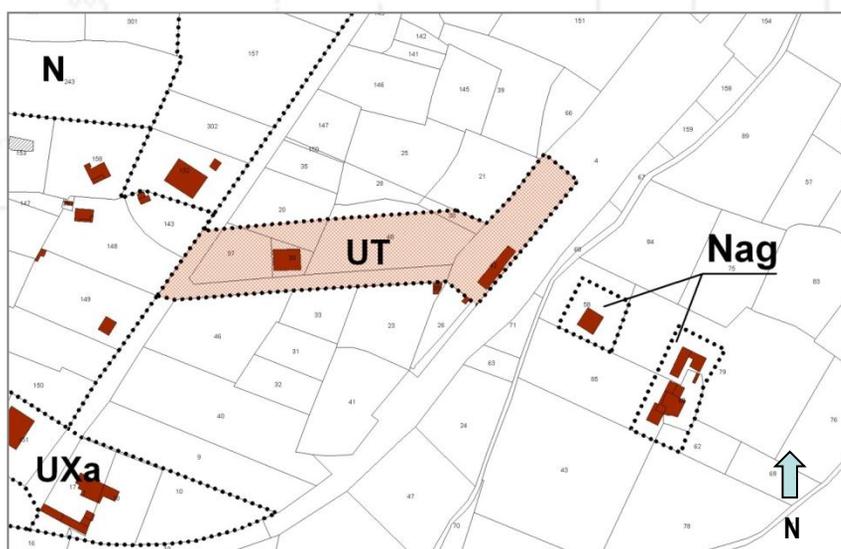
**Surface** : 10,45 hectares pour la zone UD.



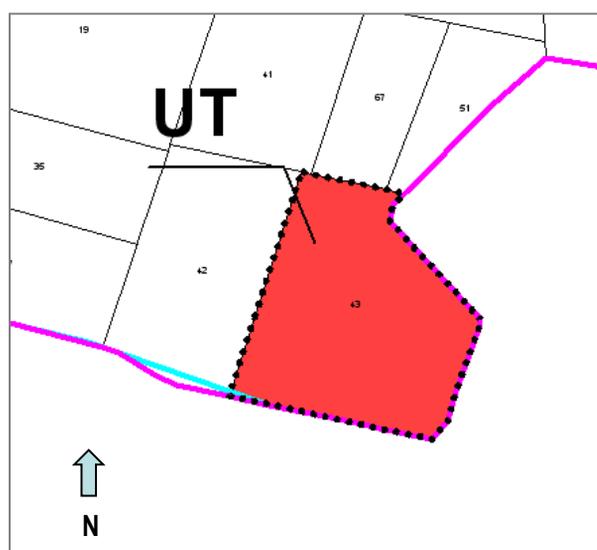
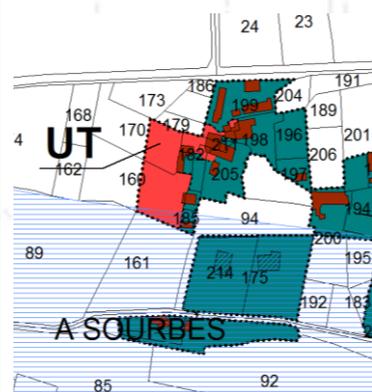
## La zone UT

Elles correspondent à des zones dédiées à l'accueil d'activités touristiques (gîtes, camping...) ou autres constructions qui en sont le complément. La commune souhaite localiser les nouvelles constructions touristiques au Nord où une chambre d'hôte est déjà présente (ancienne gare de la commune) et au Sud où un projet de création d'une zone d'hébergement et de loisirs est en cours. Pour un traitement homogène des possibilités de construction, une profondeur constructible de 50 mètres par rapport à la RD.113 a été définie pour la zone au Nord.

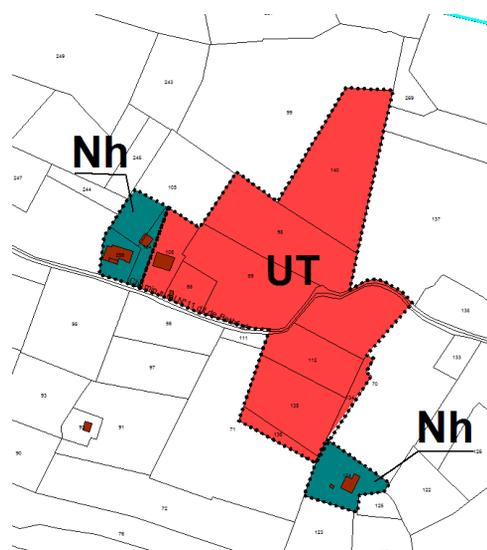
**Surface** : 7,58 hectares pour la zone UT.



Les zones UT au Nord du bourg



La zone UT au Sud



La zone UT au Sud-Est

## Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, artisanat, industrie et d'entrepôt. Les constructions à destination d'habitat, bureau et commerce, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.	La commune souhaite accueillir uniquement des constructions liées au tourisme et interdit de ce fait les constructions autres (industrie...) pouvant s'implanter dans toutes les autres zones U.
2	Sont autorisés les constructions ou installation liées au tourisme, ainsi que les constructions à usage d'habitat, commerce et bureau si elles sont liées à une activité touristique.	La commune souhaite, sur ce périmètre défini, n'autoriser que les constructions liées au tourisme, comme les gîtes ruraux, mais également les activités qui en sont le complément (bureau, habitat et commerce).
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 4 mètres.  Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.  Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.	A priori, aucune nouvelle voirie n'est prévue dans cette zone, mais la commune a néanmoins préféré maintenir une largeur minimum.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.  Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. Néanmoins en l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place.  Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.  La zone UT ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif, l'installation d'un dispositif autonome conforme à la réglementation est obligatoire.  Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	L'unité foncière devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers. Cependant, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les parcelles accueillant de nouvelles constructions doivent être suffisamment large, d'où la mise-en-place de ces règles.
6	La façade avant de la construction, donnant sur l'emprise publique ou la voie, doit être située au-delà de 3 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie.	Les élus souhaitent préserver le paysage aéré de ces secteurs, les constructions présentes étant implantées en retrait par rapport à l'emprise publique.
7	A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.	Ces dispositions permettent de rester souple tout en laissant la possibilité de densifier l'espace.

Article	Principales dispositions	Justification
8	Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.
9	Non réglementé	Cette absence de réglementation favorise la densification de la zone.
10	La hauteur des constructions principales et des constructions énergétiques est fixée à 9 mètres.	La commune a fixé ces règles en tenant compte des hauteurs des constructions présentes dans ce secteur. De même, la commune préserve les possibilités d'implantation de constructions énergétiques à des hauteurs similaires.
11	Clôtures : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tout autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.	La commune souhaite limiter la hauteur des clôtures pour éviter la fermeture du paysage urbain. La commune n'a pas souhaité fixer de règles en matière de toitures pour rester souple.
12	Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.	La volonté est de rester souple sur le nombre de place de stationnement, qui sera appréciée au regard des futurs projets et qui doivent être suffisants par rapport aux besoins des opérations projetées.
13	Non réglementé	La commune souhaite rester souple en matière d'espaces libres et plantations.
14	Non réglementé.	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations ou des rénovations.
15	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas ajouter des réglementations complémentaires, puisque les réglementations thermiques des bâtiments seront de plus en plus contraignantes dans le futur.
16	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas fixer d'obligations en matière de communications électronique.

## 2) Les zones à urbaniser : zones AU

Les zones AU sont actuellement des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les réseaux sont en capacité suffisante au droit de la zone (voirie, eau, électricité...), sauf pour les zones 2AU. Ces zones sont destinées à l'accueil des extensions urbaines de la commune, à vocation d'habitat, ainsi que d'équipements et d'activités qui en sont le complément.

A Gondrin, on distingue plusieurs zones AU, en fonction de leurs localisations et de leurs caractéristiques.

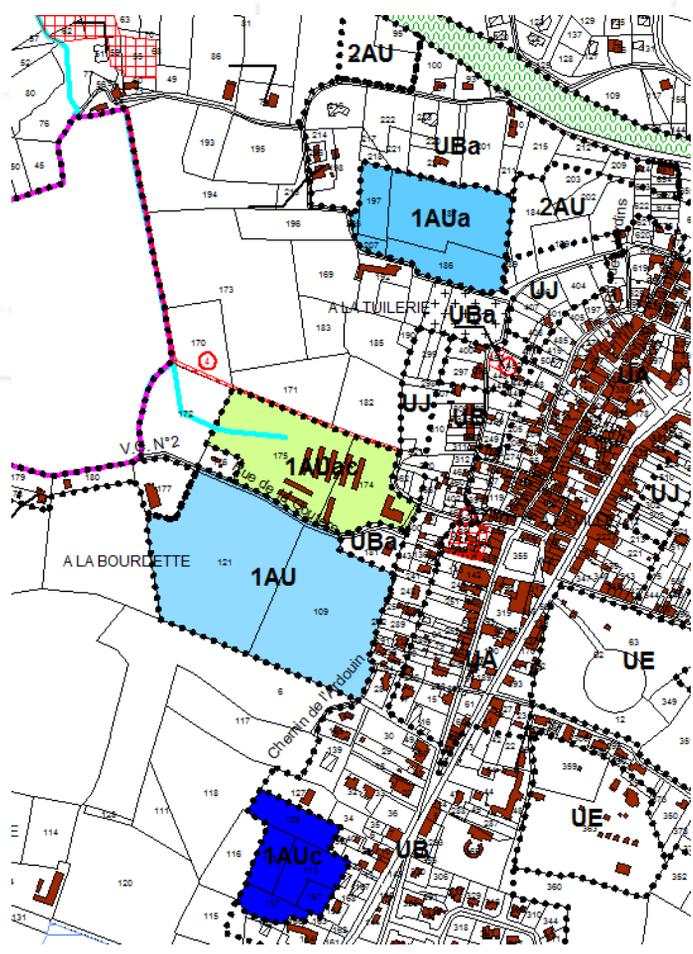
### Les zones 1AU, 1AUa, 1AUc et 1AUac

Les zones 1AU et 1AUa sont des secteurs dont la superficie n'est pas négligeable : ici, l'urbanisation devra porter soit sur l'ensemble de la zone, soit sur un minimum de 1 ha, en évitant la formation de terrains laissés inconstructibles. La zone 1AUa s'explique par l'absence de réseau collectif d'assainissement : les constructions devront prévoir des dispositifs d'assainissement autonome.

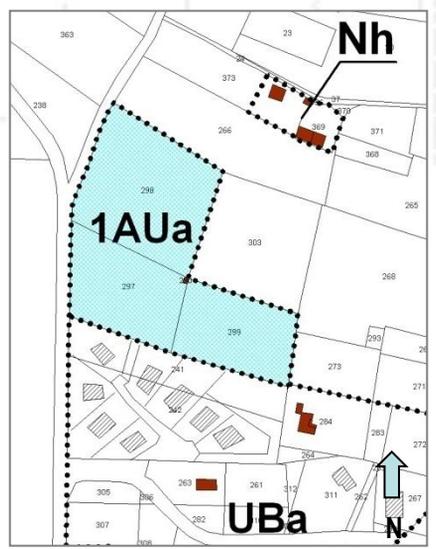
Seuls les secteurs 1AUc et 1AUac, dont les superficies sont moins importantes, doivent disposer d'un aménagement global, portant sur l'ensemble de la zone.

D'une manière générale, la priorité en matière d'extension de la commune se trouve à l'Ouest du centre, au niveau de la rue de la Goutère parce que les réseaux existent et sont en capacité suffisante (grâce à la nouvelle STEU située sur la commune de Lagraulet du Gers, permettant de répondre aux besoins de la commune). La zone 1AU dispose d'une superficie importante mais permettant la réalisation d'une opération cohérente. La zone 1AUac au Nord de la rue de la Goutère comprend actuellement une exploitation agricole dont l'arrêt est prévu à très court terme. L'urbanisation de la zone permet de faire évoluer le secteur et de réfléchir à une urbanisation d'ensemble cohérente. La zone 1AUc, à l'Ouest de l'avenue de l'Armagnac, dispose déjà d'un accès. Cependant, en raison de sa superficie et de sa localisation en deuxième ligne, seule une urbanisation d'ensemble y est cohérente.

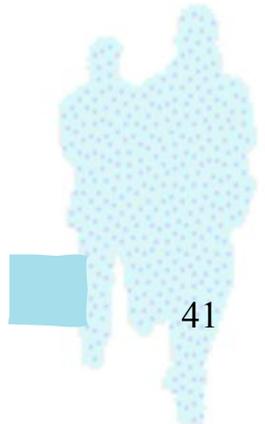
**Surface** : 5,66 hectares pour les zones 1AU, 4,5 pour la zone 1AUa et 4,33 hectares pour les zones 1AUc et 1AUac.



Les zones 1AU, 1AUa, 1AUc et 1AUac au centre du bourg



La zone 1AUa au Nord du bourg



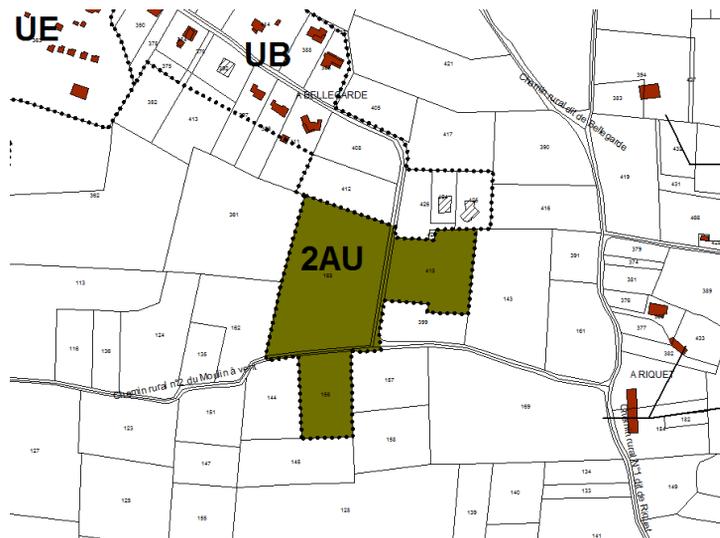
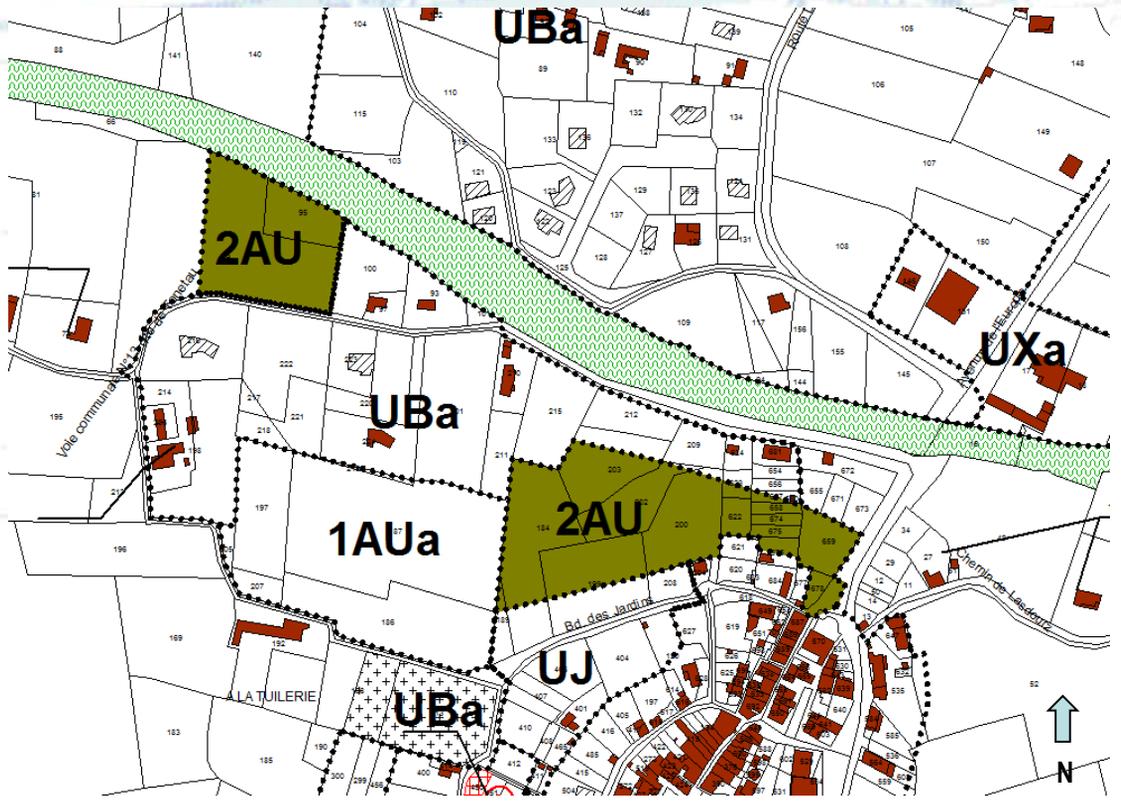
## Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites : les constructions à usage d'artisanat, entrepôts, industrie, hébergement hôtelier et commerce, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.	Les zones 1AU ont une vocation mixte. Le règlement interdit les adaptations des constructions pouvant générer d'importantes nuisances ou en cas d'atteinte à la salubrité et la sécurité. La mise-en-place de ces règles garantit une bonne cohabitation des constructions dans le tissu existant.
2	Sont de fait autorisées sous condition : -les constructions à usage d'artisanat, entrepôts, industrie, hébergement hôtelier et commerce, à conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation. - En zone 1AU et 1AUa, une opération d'aménagement d'ensemble ou de plusieurs opérations portant sur une superficie minimale de 1 hectare par opération, à condition que chaque opération soit compatible avec la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone définie dans les orientations d'aménagement et de programmation. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. - En zone 1AUc et 1AUac, la réalisation de l'urbanisation de la zone devra se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.	La commune souhaite assurer la mixité des fonctions urbaines et préserve donc la possibilité à différents types d'activités de s'implanter si elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains. D'une manière générale, les règles édictées prennent en compte les types de zones : une opération d'ensemble est obligatoire pour les zones 1AUc et 1AUac dont la superficie et/ou le lieu oblige à une urbanisation cohérente d'ensemble. Au contraire, dans les zones 1AU et 1AUa où les superficies sont plus importantes, un minimum d'un hectare est nécessaire pour permettre l'urbanisation de la zone par étapes et parce que ce minimum permet de réaliser une opération cohérente, sans terrains laissés inconstructibles. D'une manière générale, les opération devront respecter les préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
3	L'emprise des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile, publiques ou privées, doit être au minimum de 6 mètres. Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 50 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour. Tout terrain doit avoir un accès de 4 mètres minimum.	La commune souhaite fixer une largeur minimum pour éviter les problèmes liés à des voiries trop étroites, notamment pour le matériel de lutte contre l'incendie. La commune souhaite fixer une largeur d'accès minimum pour éviter les conflits potentiels liés à des accès trop étroits. Pour éviter les problèmes liés au ramassage des ordures ménagères, la commune a également réglementé les places de retournement.
4	Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution. Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant. En zone 1AUa et 1AUac, en l'absence d'un réseau collectif, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur devra être mis en place. Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.	Le PLU n'a pas vocation à se substituer aux réglementations des différents gestionnaires de réseaux. La priorité est de se brancher au réseau public et de mettre en place un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Les zones 1AUa et 1AUac ne disposant pas de réseau d'assainissement collectif, l'installation d'un dispositif autonome conforme à la réglementation est obligatoire. Pour limiter les flux dans les réseaux publics, une gestion rigoureuse de l'eau pluviale à la parcelle sera mise en place.
5	Non réglementé en zones 1AU et 1AUc. Dans la zone 1AUa et 1AUac, l'unité foncière devra avoir une superficie suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers. C'est pourquoi la règle d'une superficie minimum a été uniquement instaurée pour la zone 1AUa et 1AUac pour des motifs technique.

Article	Principales dispositions	Justification
6	Le point d'une construction le plus proche de l'emprise publique ou de la voie doit être situé au-delà de 3 mètres de l'emprise publique ou de la voie.	Les élus souhaitent créer un paysage aéré, grâce à un retrait par rapport à l'emprise publique car il permet de conserver l'aspect ouvert des voies publiques et de leurs abords. Il permet également de gérer le stationnement à l'avant des constructions.
7	A moins que la construction à bâtir ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Lorsque la construction jouxte la limite séparative, sa hauteur ne pourra excéder à 4,5 mètres hors tout.	Afin de favoriser la densification de ces zones, la commune souhaite autoriser les constructions sur limite (pour éviter les conflits de voisinage liés à des constructions trop hautes) ou avec un recul de 3 mètres. Ces dispositions permettent de rester souple tout en laissant la possibilité d'un espace dense.
8	Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité.	La commune ne souhaite pas fixer des règles contraignantes pour les constructions sur une même propriété. Elle se laisse néanmoins la possibilité de fixer des règles pour assurer la sécurité des habitants.
9	Non réglementé	Cette absence de réglementation favorise une gestion durable de la commune grâce à l'absence de limite à la densification.
10	La hauteur des constructions principales et des constructions énergétiques est fixée à 9 mètres.	La commune fixe les mêmes limites de hauteur que celles de la zone UB. Elles permettent la réalisation de différents type d'habitat, adaptés aux formes urbaines existantes. De même, la commune préserve les possibilités d'implantation de constructions énergétiques à des hauteurs similaires.
11	Clôtures : La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles devront être constituées par des murs pleins, des haies vives, des grilles, grillages ou tout autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 1 mètre.	La commune souhaite limiter la hauteur des clôtures pour éviter la fermeture du paysage urbain. La commune n'a pas souhaité fixer de règles en matière de toitures pour rester souple, surtout dans des secteurs d'extension où les formes architecturales peuvent être plus variées.
12	Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à destination d'habitat, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :- 2 places par logement créé, hors accès.	Compte-tenu des problèmes de stationnement sur la voie publique et de l'augmentation du nombre de véhicules par foyer, la commune a souhaité mettre en place comme règle de base 2 places par logement (l'accès n'étant pas considéré comme une place).
13	Non réglementé	La commune souhaite rester souple en matière d'espaces libres et plantations.
14	Non réglementé.	La commune souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain par des réhabilitations ou des rénovations.
15	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas ajouter des réglementations complémentaires, puisque les réglementations thermiques des bâtiments seront de plus en plus contraignantes dans le futur.
16	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas fixer d'obligations en matière de communications électronique.

### Les zones 2AU

Surface : 5,38 hectares au total.



Les zones 2AU du PLU



**Zonage :**

Trois secteurs d'extensions à moyen / long terme sont prévus (2AU). Les deux secteurs au Nord sont localisés à l'intérieur du tissu bâti existant ou à proximité immédiate. Elles s'inscrivent dans une logique de reconnexion Nord/Sud de part et d'autre de la voie ferrée.

Le secteur localisé au Sud, plutôt en extension linéaire, s'inscrit dans une volonté plus globale de reconnecter cette entité avec le centre du bourg à très long terme comme indiqué dans le PADD. En effet cette extension située à proximité des principaux équipements publics sera à terme reconnectée par le chemin du Moulin au lotissement Sud au lieu dit « à la Rochelle ».

Ils ne pourront être urbanisés qu'après modification du PLU, en fonction des besoins de la commune et du rythme d'urbanisation des secteurs prévus à court / moyen terme.

**Règlement :**

La zone AU ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement est donc limité au strict minimum et sera revu et développé dans le cadre d'une prochaine modification en vue d'urbaniser la zone.

### 3) Les zones agricoles: zones A

Les zones agricoles sont des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il existe une seule zone A dans le PLU de Gondrin. Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts, mais qui permet l'accueil d'exploitations agricoles. C'est la plus grande zone du PLU, d'une superficie de 2730,87 ha.

#### Règlement :

Article	Principales dispositions	Justification
1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.	La zone A est destinée à la préservation des terres agricole et des exploitations, ce qui explique que peu de constructions sont autorisées.
2	Sont autorisées : - les constructions ou installations liées au service public et d'intérêt collectif, -Les nouvelles constructions agricoles, à condition de respecter un recul minimal de 150 mètres par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser, -Les constructions et installations complémentaires et liées à l'activité d'une exploitation agricole et forestière préexistante à la date d'approbation du PLU, à condition d'être situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles préexistants.	Le règlement de la zone permet l'accueil de nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, mais à la condition de respecter un recul minimal suffisamment large pour garantir un espace tampon avec les zones U et AU. Il s'agit de ne pas aggraver les nuisances engendrées par les nombreuses exploitations déjà présentes dans les zones U. La commune souhaite éviter la dispersion des bâtiments agricoles, c'est pourquoi elle souhaite que les constructions et installations complémentaires s'implantent à proximité des bâtiments déjà existants. Conformément à l'article R.123-7 du CU, - les constructions, liées à un service public, ne sont autorisées qu'à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3	Non réglementé	La commune ne souhaite pas imposer de règles chiffrées pour les voies et les accès en zone agricole.
4	L'alimentation en eau potable des constructions devra être effectuée par raccordement au réseau public. L'évacuation des eaux ménagères ou pluviales vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Elle devra se faire dans le réseau public ou par un assainissement non collectif.	Il est laissé la possibilité aux constructions qui le requièrent de s'alimenter en eau potable en se raccordant au réseau public. Enfin, au même titre que les zones U et AU, des efforts devront être réalisés en matière de gestion des eaux de pluie.
5	Non réglementé.	Fixer des règles dans l'article 5 peut s'avérer discriminant en l'absence de motifs techniques ou paysagers.
6	Les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole ou complémentaires à celle-ci devront s'implanter à une distance inférieure à 150 mètres de l'emprise publique ou de la voie sur laquelle elles ont un accès. Un recul de 25 mètres est à respecter par rapport aux cours d'eau.	La commune souhaite éviter les implantations trop éloignées de bâtiments agricoles par rapport aux voies et emprises publiques. De plus, pour préserver les cours d'eau et leur ripisylves des règles de recul ont été mises en place.

Article	Principales dispositions	Justification
7	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.	Les parcelles agricoles étant généralement assez large, un recul minimal de 4 mètres n'est pas pénalisant pour les exploitants.
8	Les constructions devront être soit contiguës soit respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux autres constructions.	La commune souhaite maintenir une distance minimale entre les constructions agricoles pour permettre le passage de véhicules de secours et pour limiter un rapprochement trop important des constructions.
9	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas limiter l'emprise au sol des constructions.
10	La hauteur maximale des constructions principales et installations énergétiques fixées à 15 mètres hors tout. Les constructions de faible emprise (silos, cheminées...) sont limitées à 20 mètres de hauteur hors tout.	Afin de préserver la qualité paysagère des zones agricoles, la hauteur des installations est limitée à des hauteurs déjà constatées dans la commune. Pour une question de souplesse, des règles moins contraignantes ont été définies pour des ouvrages de faible emprise.
11	L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Seuls les talus et déblais partiels, rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés.	La commune ne souhaite pas mettre en place des règles trop contraignantes pour les installations. Seules les questions relatives au talus et déblais sont réglementées.
12	Il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.	La volonté est de rester souple sur le nombre de place de stationnement, qui sera appréciée au regard des futurs projets et qui doivent être suffisants par rapport aux besoins des opérations projetées.
13	Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu.	La commune souhaite mettre en place un minimum de règles pour permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement. Tout projet comportera dans ce sens un volet paysager.
14	Non réglementé.	Les constructions sont déjà très limitées par le règlement.
15	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas ajouter des réglementations complémentaires, puisque les réglementations thermiques des bâtiments seront de plus en plus contraignantes dans le futur.
16	Non réglementé.	La commune ne souhaite pas fixer d'obligations en matière de communications électronique.

#### 4) Les zones naturelles : zones N

Les zones naturelles sont des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ainsi que par leur caractère d'espaces naturels ou la présence d'exploitations forestières.

Elle est divisée en six sous-secteurs :

- Le secteur Nag, correspondant aux exploitations agricoles déjà présentes en milieu naturel et permettant la constructibilité de nouveaux bâtiments d'exploitation et d'un bâtiment à usage d'habitation par exploitant.
- Le secteur Ni intègre les secteurs humides et inondables de la commune. La constructibilité y est fortement limitée afin d'éviter l'exposition des populations aux risques. S'agissant également des principales valeurs écologiques de la commune, le règlement est particulièrement strict et donc adapté à leur préservation.
- Le secteur Nh, correspondant aux constructions isolées de la commune, ainsi qu'aux hameaux (Polignac, Sourbets...). Y est permis notamment les extensions de l'existant, ainsi que les constructions à faible gabarit liées à l'habitation.
- Le secteur Nt, secteur touristique localisé en milieu naturel et permettant la mise en valeur touristique du sanctuaire du Tonnetau. Il est associé à un emplacement réservé pour du stationnement assurant de fait une bonne accessibilité du site.

#### Règlement :

Les zones naturelles ont un règlement restrictif, visant la protection des espaces à intérêt environnemental.

D'une manière générale, la zone N n'a pas vocation à être constructible, excepté dans les cas fixés par l'article L123-1-5-14, à savoir que « le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». De ce fait, le règlement est restrictif en zone naturelles : il autorise les constructions liées au service public et d'intérêt collectif, ainsi que des constructions spécifiques en fonction des différents secteurs : en zone Ni cela concerne uniquement les ouvrages d'intérêt général compatibles avec le caractère naturel de la zone et prenant en compte le risque d'inondation, en zone Nag les exploitations agricoles, leurs compléments (tels que gîtes, conserverie...) et une maison d'habitation par exploitation, en zone Nh, il s'agit des extensions de l'existant, de bâtiments de faible gabarit liés à l'habitation et des reconstructions des bâtiments. Les zones Nt permettent les constructions destinées à la mise en valeur touristique du site.

En matière d'implantation des constructions, la commune souhaite rester souple, étant donné les possibilités de constructions qu'elles offrent. La réglementation de l'article 6 établit l'alignement comme règle principale pour les zones Nt, et Nh. A défaut, le recul minimal demandé est de 10 mètres. Dans les zones Ni, le recul minimal est de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques et pour le secteur Nag, des règles spécifiques ont été édictées en fonction de la construction : recul inférieur à 150 mètres des voies publiques en cas de construction agricole, au-delà d'un mètre pour les constructions complémentaires à l'activité agricole et un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales et de 10 mètres par rapport aux voies communales et rurales.

L'article 7 est identique : il énonce le principe d'un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative la plus proche.

D'une manière générale, un recul de 25 mètres par rapport aux cours d'eau est à respecter pour protéger ces éléments naturels.

Concernant la hauteur des constructions, la règle générale édicte qu'en cas de rénovation, réhabilitation, aménagement, transformation, modification changement d'affectation des locaux ou d'extension de constructions existantes, la hauteur maximale autorisée est celle des constructions préexistantes.

Des dispositions spécifiques ont été définies pour la zone Nag et Nh.

Pour la zone Nag :

- dans un souci de cohérence, la hauteur maximale pour les exploitations agricoles et forestières est similaire à la zone A (15 et 20 mètres hors tout en fonction du type de construction agricole).

Les constructions d'habitation sont limitées à 10 mètres de hauteur hors tout.

- les constructions de faible gabarit sont limitées à 3 mètres hors tout s'il s'agit d'une construction liée à une habitation et à 1,5 mètres pour les autres constructions autorisées.

Pour la zone Nh, la hauteur des constructions autorisées et des installations énergétiques est limitée à 9 mètres hors tout, excepté pour les extensions de bâtiments non conformes, limitées à la hauteur d'origine des constructions.

La commune souhaite également ajouter des règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Dans toute la zone N, les clôtures sont limitées à une hauteur de 2 mètres et elles devront, de même que les toitures et les façades, être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, en recherchant une unité d'aspect avec les éléments bâtis et végétaux environnants. D'une manière générale, cela limite l'impact paysager des futures constructions et favorise une bonne intégration à leur environnement.

Quelques règles spécifiques sont également prévues :

- en zone Nh, l'intégration avec l'environnement est un point important traité par le règlement, que ce soit pour les nouvelles constructions (les constructions devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel, afin de limiter au maximum leur impact visuel) ou les extensions autorisées (les extensions devront s'intégrer de manière harmonieuse avec la construction principale). Seuls les talus partiels rétablissant la pente naturelle sont autorisés, ce qui permet de limiter les mouvements de terrains trop importants.

- en zone Nag, le règlement énonce également la notion d'aspect compatible avec l'environnement naturel. Des dispositions spécifiques sont prévues pour les toitures des habitations, prenant en compte les constructions existantes (« couvertures rappelant la terre cuite ») et les enjeux du développement durable (« sauf en cas de recours à des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables »). Ici également les talus partiels rétablissant la pente sont autorisés.

- la zone Ni étant soumise à un risque d'inondation et comprenant des zones humides, l'article 11 ne mentionne que l'interdiction des talus.

- pour la zone Nt, étant donné que ce sont des secteurs spécifiques en matière d'occupation du sol, « seuls les talus et déblais partiels rétablissant la pente naturelle ou répondant à des contraintes techniques liées aux réseaux sont autorisés ».

## Justification des emplacements réservés

La notion d'emplacements réservés au sens du Code de l'urbanisme est circonscrite par la destination, légalement prédéterminée, à donner aux biens visés.

Ainsi l'article L123-1 8° dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent : « 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. »

La commune de Gondrin a prévu sept emplacements réservés dans son PLU dont cinq concernent des voies et emprises publiques : en effet, ils sont soit destinés à l'aménagement d'un carrefour, à l'élargissement de voies existantes ainsi que pour une voie douce. Deux autres emplacements réservés sont prévus : un est destiné à maintenir l'élément patrimonial que constitue les façades du couvent (en vue d'une éventuelle mise en valeur ultérieure) et l'autre à l'aménagement d'un parc public en lien avec le sanctuaire de Tonneteau.

# Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement et de programmation

## **Secteur 1AU et 1AUac rue de la Goutère**

Ces deux secteurs, situés à l'Ouest du centre de la commune se situent de part et d'autre de la rue de la Goutère.

Le secteur au Nord de cette rue (1AUac) est actuellement occupé par une exploitation agricole dont l'arrêt est prévu très prochainement. En attendant, la réalisation de l'opération sur ce secteur reste soumise à l'enlèvement des bâtiments existants (au moins les bâtiments agricoles au milieu de la zone). L'orientation prévoit l'institution d'une bande réservée aux voiries douces sur sa partie Nord, pour relier le secteur de jardins UJ à la future voie douce prévue par les emplacements réservés. Ici, étant donné la configuration de la zone, il n'a pas été défini de voirie à créer : cela évite les éventuels blocages qui peuvent être rencontrés lors de l'urbanisation de la zone.

La partie Sud (secteur 1AU) intègre également cette problématique des déplacements doux, grâce à la présence d'une voie prévue à cet effet au Sud-Ouest de la zone. De plus, la voirie ayant pour but de connecter la rue de la Goutère et la rue de la Fraternité constitue l'axe principal de déplacement de la zone car elle comprend autant une voirie automobile qu'un espace dédié aux circulations douces.

A noter, étant donné l'impact visuel de ce futur secteur, une bande située le long de la partie Sud est prévue pour réaliser une transition paysagère avec les espaces agricoles.

## **Secteur 1AUa au Nord de la RD 113**

Situé au Nord du bourg, ce secteur se caractérise par une circulation rapide le long de la RD 113 qui rejoint Lagrault-du-Gers. C'est pourquoi l'accès à la zone se fera après le croisement entre la RD 113, pour limiter les incidents. La voirie qui transitera à l'intérieur de la zone permettra de rejoindre le nouveau lotissement au Sud de la zone, ce dernier ayant déjà prévu une accroche vers le Nord. Cette voirie comprendra également un espace réservé aux circulations douces.

## **Secteur 1AU et 2AU au lieu dit La Tuilerie**

Ces deux secteurs sont compris à l'intérieur de l'espace bâti de la commune.

Une voirie principale a été définie pour la zone 1AU. Elle dispose de deux accès sur le boulevard des Jardins, permettant un bouclage de voirie et devra prévoir un espace dédié aux circulations douces. Afin de réaliser un développement cohérent entre les deux secteurs, il est prévu le maintien d'un accès entre la zone 1AU et 2AU.

La zone 2AU étant destinée à une urbanisation à moyen / long terme et soumise à modification du PLU, l'orientation d'aménagement et de programmation sera mise à jour lors de cette modification, en fonction des volontés communales. Une seule préconisation est prévue actuellement : il s'agit de créer des voies douces permettant de rejoindre la voie ferrée, située plus au Nord.

### **Secteur 1AUc à l'Ouest de l'avenue de l'Armagnac**

Ce secteur est situé en deuxième ligne par rapport à l'avenue de l'Armagnac. A l'heure actuelle, un accès est matérialisé par le plan cadastral : il servira d'entrée dans le secteur. Les élus ont fait le choix de ne pas imposer trop d'éléments pour ce secteur, étant donné sa forme, sa localisation et sa superficie. Ils souhaitent néanmoins que les futures voiries intègrent des cheminement doux.

### **Secteur 2AU au lieu dit La Rochelle**

Ce secteur s'envisage dans le cadre d'une urbanisation à très long terme, permettant de rejoindre les lotissements situés à l'Ouest. Il prévoit la création d'un accès pour desservir les deux côtés du secteur, coupés par le chemin. A noter, un accès piétonnier vers le centre du bourg est prévu pour le secteur.

### **L'ancienne voie ferrée**

Consciente des multiples enjeux liés à la voie ferrée, la commune a instauré des orientations visant à concilier :

- préservation du caractère naturel du site et de sa valeur écologique,
- poursuite de l'aménagement en liaison douce,
- maintien de la possibilité de créer des liaisons transversales pour réduire quelque peu l'effet de rupture dans l'agglomération que forme cette voie ferrée, tout en conservant son rôle de corridor.
- suppression du risque de création de rupture et de fragmentation de la continuité écologique, en accord avec son placement en élément remarquable du paysage au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

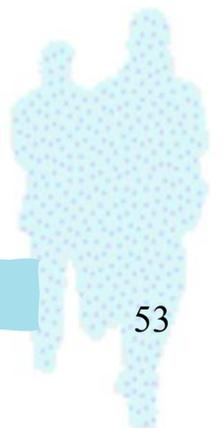
### **Accessibilité**

Des orientations ont été instaurées concernant les accès sur la RD.113, conformément aux recommandations du conseil général. Ces orientations permettent d'assurer la sécurité des usagers des voies en limitant le nombre d'accès sur la RD et en empruntant des sorties existantes suffisamment sécurisées.

### **Volet programmation**

Afin de respecter les objectifs de modération foncière et d'étaler dans le temps l'arrivée de nouvelles populations dans la commune de Gondrin, un volet programmation a été mis en place. Seules les zones 1AU peuvent être urbanisées à l'horizon 2035. Les zones 2AU peuvent être urbanisées en cas de blocage foncier sur les zones 1AU ou en cas de retard sur les objectifs de croissance démographique prévus dans le PADD. Le suivi de ces objectifs est d'ailleurs prévu dans les indicateurs de suivi du PLU à réaliser tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU.

## Incidences des choix sur l'environnement



# Incidences du PLU

Thématique	Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Maitrise de la consommation d'espace	Limitation des extensions linéaires au profit de la densification, Implantation des zones AU à proximité du centre ancien et des zones urbanisées dans une structuration des franges urbaine, ou intégrées aux espaces déjà bâtis. Mise en place d'un volet programmation dans les OAP.	Renforcement de la centralité du bourg Favorisation des déplacements doux, notamment entre zone d'extension et centre, Le projet de PLU préserve les espaces naturels à forte valeur écologique et favorise la mobilisation des espaces urbains. Le développement démographique sera maîtrisé.
Préservation des espaces naturels et agricoles	Préservation des espaces forestiers communaux et de la ZNIEFF en cours de validation (classement en zone N) et des espaces agricoles et prairiaux (constructibilité autorisée mais sous conditions) Protection des zones humides et inondables (classement en zone Ni),	Conservation des espaces boisés et de leur lisière ainsi que de la diversité faune-flore associée, Préservation des espaces ouverts et semi ouverts et de leur apport paysager et environnemental, Limitation de l'atteinte portée aux cours d'eau et aux boisements rivulaires – zones humides, Conservation de l'activité agricole.
Trame verte et bleue et corridors	Préservation des corridors écologiques et de la trame verte et bleue : Inconstructibilité le long des cours d'eau, Préservation des réservoirs forestiers Conservation des corridors présents.	Préservation des ripisylves et de la qualité des cours d'eau ainsi que du rôle de biocorridor (trame bleue : Osse et Auzoue), Respect de la trame verte en limitant l'impact sur les espaces forestiers et les différentes haies et bosquets. Limitation de la segmentation des espaces ouverts. Maintien des possibilités de déplacements des espèces.
Economie d'énergie	Permettre le développement des énergies renouvelables.	Le projet de PLU permet la réalisation d'équipements liés aux énergies renouvelables et un urbanisme durable et innovant, via la réalisation de toitures végétalisées, de panneaux solaires ...

<p style="text-align: center;"><b>Développement économique</b></p>	<p>Permettre les implantations d'activités non nuisantes en milieu urbain, Zone Uxa destinée au développement des activités existantes et à l'accueil de nouvelles activités. Création d'une zone UD pour la poursuite des activités de dépôt et stockage. Développement du tourisme par la mise en valeur des éléments patrimoniaux de qualité et par la création d'un secteur spécifique (UT)</p>	<p>Amélioration de la mixité des fonctions du tissu urbain, Possibilité de développer l'activité et de pérenniser les emplois de la commune Possibilité de réduction du caractère monofonctionnel des extensions urbaines. Augmentation de l'attrait touristique de la commune.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Développement des équipements et infrastructures</b></p>	<p>Permettre le développement d'équipements au sein du tissu bâti. Développement des services à la personne</p>	<p>Pérennisation des équipements et dynamisation de la vie communale. Amélioration du cadre de vie des habitants</p>
<p style="text-align: center;"><b>Structuration de l'urbanisation</b></p>	<p>Mise en place d'orientations d'aménagement pour les secteurs d'extensions, Développement de l'urbanisation à proximité des équipements publics et du centre du village, Limitation de l'étalement linéaire, Délimitation de différentes zones U en fonction de la morphologie urbaine et de l'occupation du sol, Règles de prospect assez souples.</p>	<p>Amélioration des dessertes locales de l'habitat et connexions dans de bonnes conditions des nouveaux quartiers à l'existant, Amélioration du cadre de vie - entre milieu urbain et espaces naturel, Maintien de la morphologie urbaine existante, notamment dans le secteur de la zone UA. Renforcement de l'homogénéité du bâti et de l'identité des secteurs par un règlement adapté à chaque zone. Les règles d'implantation servent la forme urbaine car elles mettent en scène le bâti avec l'imposition d'alignements ou de reculs. L'ensemble des règles proposées est en faveur de la densification et d'une plus grande mixité de l'habitat.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Accessibilité et stationnement</b></p>	<p>Limiter le stationnement sauvage en imposant des règles strictes pour les places de stationnement en fonction de la taille des logements créés, Favorisation des déplacements doux.</p>	<p>Meilleure circulation au sein du village et amélioration de la sécurité des riverains, Risque d'imperméabilisation accru en fonction du type de revêtement.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Risques et nuisances</b></p>	<p>La commune préserve un recul des constructions par rapport aux cours d'eau et mise en place d'une zone Ni à constructibilité très limitée.</p> <p>Implantation d'activités autorisées en zone urbaine à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitation.</p>	<p>Nuisances des éventuelles activités limitées.</p> <p>Prise en compte du risque d'inondation et mise en place d'une zone spécifique permettant d'éviter tout risque.</p> <p>Limitation des nuisances et risques induites par l'axe principal supportant un trafic important.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Monde agricole</b></p>	<p>Création d'une vaste zone agricole, permettant l'implantation d'exploitations à proximité des voies et des réseaux, ainsi que la préservation des espaces agricoles et des vignes</p> <p>Création de zones Nag permettant aux exploitants la construction de maisons d'habitation</p> <p>Définition de règles strictes pour l'implantation des futurs bâtiments</p>	<p>Développement de l'activité agricole.</p> <p>Accueil de nouvelles exploitations et des constructions qui en sont le complément.</p> <p>Pas de dispersion des constructions destinées à l'agriculture.</p> <p>Préservation de l'outil agricole (prairies, espaces de culture, vignes).</p>

## Justification du projet au regard des paramètres environnementaux sensibles

### Espaces boisés, de prairies, Zones humides, ZNIEFF et ripisylves

La commune de Gondrin est concernée par des formations boisées situées de manière dispersée sur son territoire communal, ainsi que de vastes systèmes de prairies et vergers. Il s'agit d'espaces de forte valeur écologique, formant des habitats naturels de qualité et constituant en grande partie des corridors écologiques pour la faune et la flore.

Les espaces boisés sont protégés grâce à leur classement dans un zonage spécifique (N), restrictif et assurant notamment les écotones formés par les lisières. Ce zonage intègre le périmètre de la ZNIEFF en cours de validation, permettant sa protection. De plus, le plan de zonage fait apparaître des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, assurant l'identification et la protection d'une véritable trame verte et bleue sur le territoire, tant au niveau des boisements que des formations linéaires de type haies et ripisylves. Ils concordent réellement avec la volonté de maintien de corridors, leur tracé étant basé sur la carte définissant les corridors écologiques page 36 du diagnostic et sur les enjeux forts. Les principales entités boisées sont ainsi concernées.

Concernant les cours d'eau et leurs boisements associés, ils sont particulièrement pris en compte et préservés par la mise en place de zones Ni à constructibilité très limitée et imposant un recul vis-à-vis des berges afin d'en protéger la qualité et les ripisylves. De surcroît ces zones Ni permettent la protection des espaces humides autour de l'Osse et de l'Auzoue.

Enfin, la coulée verte correspondant à l'ancienne voie ferrée a été identifiée en tant qu'élément remarquable du paysage, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, concerné par des prescriptions développées dans le règlement, assurant la préservation des boisements. De plus, une orientation d'aménagement et de programmation a été mise en place pour assurer sa protection.

**Le zonage, ainsi que le règlement lui étant relatif, est donc compatible avec la volonté de la commune de préserver sa richesse naturelle participant à son attractivité.**

### La protection contre les risques

#### -Le risque inondation

Les cours d'eau de l'Osse et de l'Auzoue ne passant pas directement à proximité immédiate du centre du bourg, le risque d'inondation est peu impactant dans la commune. Cependant, afin de protéger les habitants, un règlement adapté a été mis en place : il indique d'une part la constructibilité très fortement limitée dans ces secteurs (zones Ni) et la nécessité de ne pas entraver l'écoulement des eaux ou réduire les capacités d'expansion des crues. D'autre part un recul des constructions par rapport aux cours d'eau est imposé, ce qui permet de protéger des éventuels risques d'inondation.

La zone UD qui est concernée par le risque d'inondation fait l'objet de mesures visant à réduire le risque en cas de crue, tant pour les bâtiments existants que pour les futures constructions.

#### -Le risque d'aléa retrait gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles, ce risque limité est aussi pris en compte par les prescriptions du Plan de Prévention des Risques naturels – mouvements de terrain et tassements différentiels, qui s'imposent aux futures constructions.

# Mesures pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

De manière globale, le zonage contribue à la préservation des grandes entités du site et de l'environnement. L'affectation des sols traduit une volonté d'urbanisation groupée et d'extension urbaine localisée en continuité des zones urbanisées.

## → Les zones urbaines à usage d'habitat

La préservation et la mise en valeur de l'environnement urbain sont garanties par le respect des dispositions du règlement :

- Le PLU permet d'éviter, dans ces zones, l'implantation d'installations ou de constructions incompatibles avec la proximité des habitations. Cette disposition garantit un environnement urbain exempté de sources de nuisance ou de pollution.
- L'obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement, lorsque celui-ci existe, contribue à la préservation de l'environnement et de la qualité de l'eau.
- La volumétrie réglementée des constructions permettra de mettre en œuvre la mixité de l'habitat sans compromettre le paysage urbain.
- Les normes de stationnement imposées permettent de libérer l'espace public, de sécuriser les voies et d'adapter les projets à la disponibilité du foncier.

## → Les autres zones urbaines

Elles permettent de prendre en compte les différences d'occupation du sol dans la commune. La définition de secteurs UXa dédiés à l'activité, de secteurs UT dédiés au tourisme, de secteurs UE dédiés aux équipements publics permet de conforter l'attractivité de la commune et son développement.

## → Les zones à urbaniser

Le PLU prévoit une zone de développement urbain à court, moyen et long terme, principalement à proximité du centre du village ou à l'intérieur de son tissu. Cette diversité permet un phasage et un échelonnement de l'urbanisation.

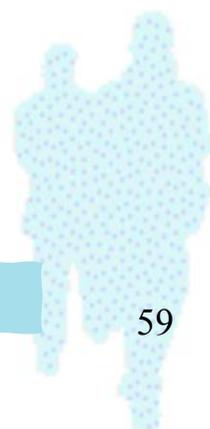
## → Les zones agricoles

Le PLU a inclus la quasi-majorité des espaces agricoles en zone A, avec des règles d'implantation strictes, afin de préserver les qualités environnementales et paysagères de la commune, et l'activité agricole déjà présente.

## → Les zones naturelles

La constructibilité des secteurs naturels est restreinte voire presque nulle et empêche les implantations susceptibles de nuire à la préservation des milieux naturels et d'entraîner du mitage. Et ce, d'autant que les zones naturelles ont été définies en fonction des caractéristiques des milieux. Ainsi le règlement relatif à chacune de ces zones leur est spécifique afin de les protéger et de les préserver au mieux, tout en permettant ponctuellement des constructions ou des extensions de l'existant (zone Nh, Nag, et Nt)

## Indicateurs de suivi



## Indicateurs de suivi en matière d'habitat d'équipements et d'urbanisation

Les indicateurs de suivi présentés ci-dessous vont permettre d'évaluer l'évolution du Plan Local d'Urbanisme au regard des objectifs énoncés dans différents domaines. A terme, ces indicateurs de suivi permettront de réaliser, au plus tard dans un délai de 3 ans après l'approbation du PLU, un bilan de son application et de lancer en cas de besoin une révision du document.

Thématiques	Indicateurs de suivi	Couverture géographique	Fréquence de suivi	Source
Logement et démographie	Autorisations d'urbanisme : nombre de logements créés/ha - typologie des logements	Ensemble des zones U et AU	Triennale	Données communales
Renouvellement urbain	Evolution du nombre de logements vacants et rythme de comblement des dents creuses par rapport à l'étude effectuée dans le diagnostic	Ensemble des zones U	Triennale	Données communales
Ouverture des zones à urbaniser	Mesures des surfaces bâties - respect des OAP et des projections du PADD - critères qualitatifs (espaces verts, équipements)	Ensemble des zones AU	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux
Infrastructures et équipements	Bilan des travaux effectués	Ensemble du territoire communal	Triennale	Données communales ou gestionnaire des réseaux

