

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE GEMIL

--- o ---

**MODIFICATION SIMPLIFIEE
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
- PLU -**

**1 - Notice Explicative
Additif au Rapport de
Présentation**



SOMMAIRE

1.	Présentation de la commune	3
1.1.	Contexte de la politique d'aménagement sur le territoire de Gémil	3
1.1.1.	Contexte intercommunal	3
1.1.2.	Contexte communal	3
	Présentation générale de la commune	3
	Présentation du document d'urbanisme en vigueur	5
1.3 -	Le projet urbain de la commune :	7
1.4	- Objectifs et motivations de la modification	11
1.4.1	Supprimer le secteur AU1i et compléter l'OAP de La Plaine :	11
1.2.2	Compléter 2 prescriptions paysagères demandées par l'Architecte des Bâtiments de France	11
1.5	- Rappel du contexte législatif des modifications simplifiées de PLU	12
2	- Présentation des modifications	14
2.1	- Supprimer le secteur AU1i et compléter l'OAP du site de La Plaine :	14
2.1.1	Exposé des motifs :	14
2.1.2	Solution proposée	14
2.2	Compléter 2 prescriptions paysagères demandées par l'Architecte des Bâtiments de France	23
2.2.1	- Exposé des motifs :	23
2.2.2	- Solution proposée	23
3.	- Incidences de la procédure de modification simplifiée du PLU sur l'environnement	24
2.3	LE P.A.D.D.	24
2.4	Le projet ne réduit pas une protection du plu	24
2.5	Le projet n'entraîne pas de graves risques de nuisances	24

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1. CONTEXTE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT SUR LE TERRITOIRE DE GEMIL

1.1.1. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de Gémil, située au Nord de l'agglomération toulousaine, est concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), à savoir le SCoT du Nord Toulousain, approuvé en juillet 2012.

Les SCoT, établis à l'échelle de plusieurs communes, sont des documents de planification territoriale de rang supérieur aux documents d'urbanisme communaux de type Plan d'Occupation des Sols (POS), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), ou Carte Communale. Le document d'urbanisme en vigueur sur la commune de GEMIL (de type PLU), doit donc être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale.

1.1.2. CONTEXTE COMMUNAL

PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

GEMIL est une commune de 280 habitants, et de 2.81 km², située à une vingtaine de kilomètres de Toulouse, à proximité immédiate de l'autoroute A68 (Axe Toulouse – Albi). Elle est desservie par un double échangeur (à partir de la RD888 : sortie de l'autoroute en provenance de Toulouse située sur le territoire communal de GEMIL, à quelques centaines de mètres du village et entrée sur l'autoroute en provenance de GEMIL située à environ 1 kilomètre). Le territoire communal bénéficie donc d'une très bonne accessibilité, étant situé à environ 30 minutes du centre-ville de Toulouse.

A l'origine, le village de GEMIL s'est implanté sur le sommet d'un coteau de la vallée du Tarn. Avec autour d'une place publique, quelques maisons mitoyennes, l'Eglise, le château et son parc.

Il s'est ensuite développé sous la forme de village-rue, le long de l'actuelle Route Départementale 888, mais aussi, ultérieurement, le long de la route de Roqueserière, village limitrophe situé à l'Est de GEMIL.

A l'Est du village, un lotissement comprenant actuellement 24 habitations a été réalisé il y a environ une quinzaine d'années, sur des parcelles de grande taille comprise entre 2000 et 2500 m². Il convient de noter que ces constructions à usage d'habitation sont presque les seules (avec quelques constructions situées immédiatement au Sud de ce lotissement, au Nord de la route de Roqueserière) à être raccordées au réseau d'assainissement collectif présent sur la commune. La station d'épuration, d'une capacité de 150 équivalent/habitant, mise en service en 2003, est localisée en bordure de l'A68.

Enfin, de part et d'autre de la route de Roqueserière, à l'Est du village, ont été implantées, principalement au cours des 15 à 20 dernières années, des constructions d'habitations de type maisons individuelles, réalisées sur de vastes terrains d'une superficie minimum à l'époque, de 2500m².

Carte IGN de Gemil



Vue aérienne du Village de Gémil

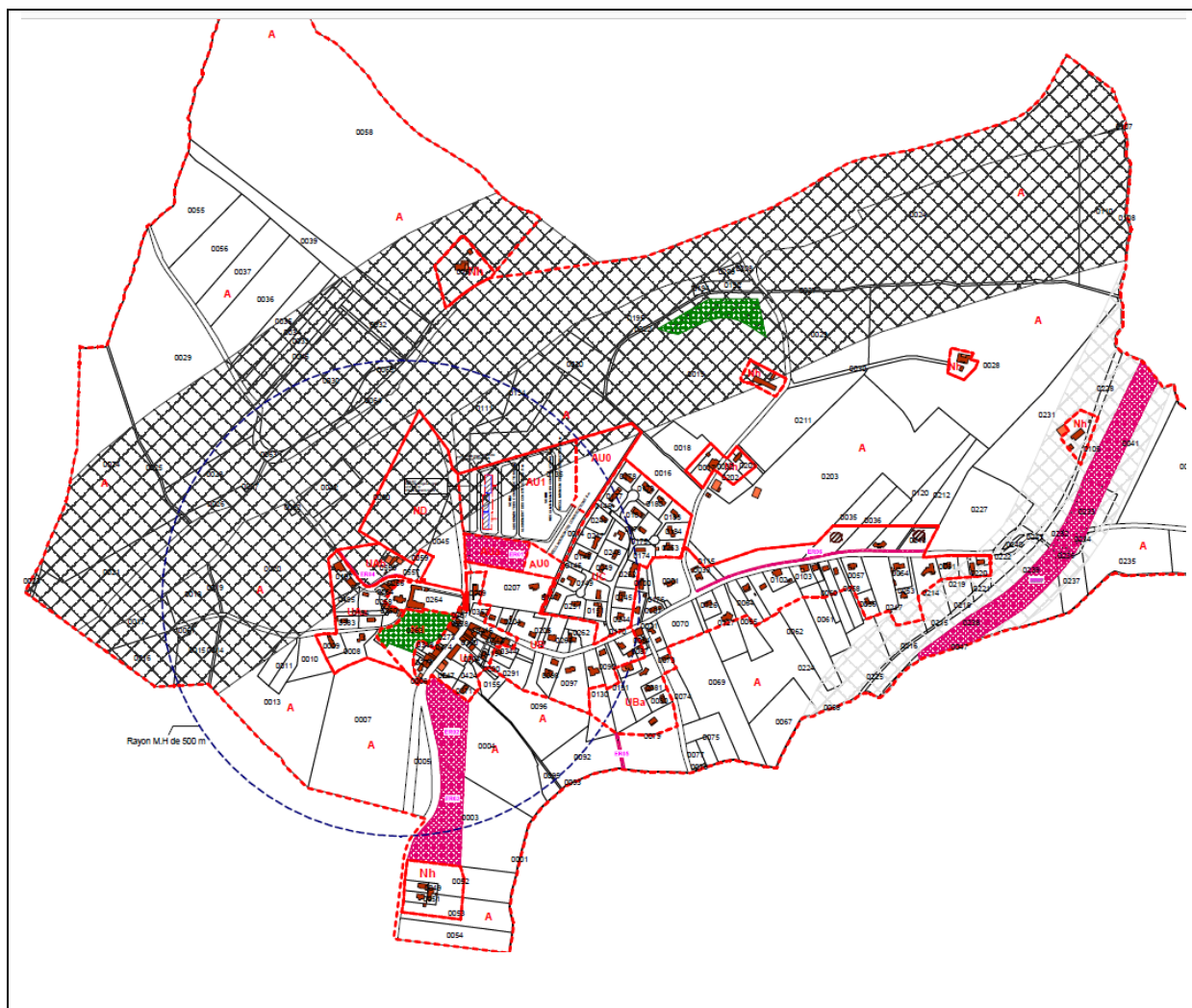


PRESENTATION DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

L'aménagement sur le territoire communal de GÉMIL est aujourd'hui régi par un document d'urbanisme datant de plusieurs années : le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 02 octobre 2007. Il s'agit donc d'un document d'urbanisme déjà ancien, qui n'intègre pas les nombreuses dernières évolutions législatives, notamment la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi ENE, et ensemble de lois dites « Grenelle de l'environnement », adoptées en plusieurs temps entre 2009 et 2013).

La récente procédure de modification du PLU a toutefois permis d'adopter certaines dispositions législatives issues de la LOI n°2014 – 366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR). Il convient par ailleurs de signaler que le PLU de Gémil a été adopté antérieurement au SCOT du Nord Toulousain et devra faire l'objet prochainement d'une mise en révision afin d'être rendu compatible.

Règlement graphique du PLU de Gémil



LEGENDE

- Limites des zones du PLU
- UA Nom des zones du PLU
- Espace Boisé Classé
- Emplacement Réservé
- ER01 Numéro d'opération des Emplacements Réservés
- Zone de bruit

Le règlement graphique du P.L.U. de la commune est divisé en plusieurs zones:

Des zones urbaines :

- UA, pour le village, avec un secteur UAa pour le centre historique, point dominant, où se trouvent l'église et le château
- UB pour les extensions du village, avec un secteur UBa pour celles qui sont situées le long de la route de Roquesière à l'est du village,
- UC pour un vaste site situé au Nord, au pied du village, qui est entièrement occupé par un lotissement d'une vingtaine de lots.

Des zones à urbaniser :

- AU1, c'est une zone vaste - de 4,7 ha - qui occupe toute la partie nord du village.
- AUo, zone d'urbanisation future, située au nord et au sud de la zone AU1

Des zones naturelles :

- ND, zone naturelle à protéger en raison de la vue sur le château, au nord du village,
- Nh, correspondant à des sites isolés d'habitat au sein de la zone agricole (au nombre de 6),
- Np, zone naturelle à protéger qui recouvre l'Eglise et le château.

Une zone agricole :

- A qui constitue la zone la plus étendue du PLU, puisqu'elle recouvre les sites agricoles étendus, tout autour du village.

On trouve également :

- Des EBC (espaces boisés classés), au nombre de 2. Celui du jardin du château, et un secteur planté situé le long du tracé de l'autoroute A68,
- Des emplacements réservés, au nombre de 4 dont 2, étendus, affecté à de futurs équipements publics, au nord et au sud du village.

1.3 - LE PROJET URBAIN DE LA COMMUNE :

La commune s'est récemment engagée à permettre la réalisation d'un projet de développement urbain au nord du village, sur un site de 5,5 ha, repéré comme prioritaire dans le PADD.

A cette fin elle a conduit une modification du PLU, incluant une étude « entrée de ville » (selon l'article L 111-8 du code d'urbanisme). Cette étude a été l'occasion d'établir un schéma d'aménagement et d'organisation urbaine pour ce secteur de développement, qui repose notamment sur création d'un jardin et d'une grande esplanade le long de la RD 888.

Cette modification a également permis d'ouvrir à l'urbanisation les deux zones AUfo et AUo situées sur ce site, et dont l'urbanisation était jusqu'alors différée, par le biais de la création de la zone AU1, ainsi que d'une sous zone AU1i.

Vue aérienne du site de La Plaine :



Pour permettre la réalisation du projet urbain, deux procédures ont été conduites simultanément au sein du site de la Plaine,

- **Une révision allégée :**
Elle avait pour but de supprimer un espace boisé classé, qui se trouvait être mal placé au regard des critères d'aménagement de la zone, déterminés par l'étude « entrée de ville »
- **Une modification :**
Elle avait pour objectif d'ouvrir à la zone AUfo et une partie de la zone AUo pour permettre, grâce à la création de la zone AU1, la mise en œuvre du projet urbain.

Remarque :

Lors de la conduite de la procédure de modification, la délibération justifiant de l'ouverture à l'urbanisation des zones AUfo et AUo avait omis de prendre en compte les capacités foncières de la zone UC. Il convient de préciser que ces dernières sont effectivement nulles puisque la totalité des lots du lotissement sont construits.

Ces deux procédures ont été rendues exécutoires le 20 juin 2016.

Pour s'assurer que les futures opérations respecteront les principes d'aménagement qualitatifs voulus par la Mairie, ainsi que ceux retenus lors de l'étude « entrée de ville », il a été décidé, dans le cadre de la modification, d'établir une O.A.P pour le site de La Plaine, au sein de laquelle se trouve la zone AU1.

Les études ont été conduites dans le respect des observations exprimées par les personnes publiques associées, notamment le syndicat mixte de SCOT, dont les préconisations ont été prises en considération et l'Architecte des Bâtiments de France, qui a formulé un avis favorable accompagné de prescriptions, avec l'assistance technique de la D.D.T.

Cette modification a également été l'occasion de :

- Changer le classement d'une zone AU en A,
- Modifier certaines disposition du règlement du PLU, pour le rendre conforme à la loi ALUR,
- Supprimer 2 emplacements réservés, devenus caducs à la suite des prescriptions de l'étude entrée de ville.

Il apparaît, à la suite de la consultation des services de la DDT, que certaines dispositions de la procédure de modification doivent être complétées, afin de permettre une meilleure adéquation entre les différentes pièces du PLU, et pour affirmer avec plus de précision certaines dispositions réglementaires du PLU.

Ces dispositions portent sur :

- Le secteur AU1i au sein de la zone AU1 :

Il est apparu que secteur - AU1i - crée pour programmer les constructions du front urbain n'a pas de véritable objet puisqu'il n'est pas réglementé, alors que dans le même temps l'A.O.P. du site de La Plaine a été établi pour permettre la mise en oeuvre des prescriptions urbaines et paysagères, demandées par L'ABF, à partir de l'étude entrée de ville. Ces prescriptions étaient établies afin de les rendre opposables aux futurs opérateurs, dans le règlement de la zone AU1 mais aussi dans l'OAP de l'ensemble du site.

- Des prescriptions paysagères :

Les dispositions apportées au règlement pour le rendre conforme aux observations de l'ABF sur l'alignement des constructions et le sens de faîtage des toitures, doivent être réécrits. En effet, ces prescriptions avaient été reprises dans le règlement de la zone AU1, sans cependant avoir été analysés avec suffisamment de précision pour être applicable avec pertinence à la totalité du site.

Lors d'une réunion avec les services de la D.D.T., M. le Maire a confirmé sa volonté, d'engager rapidement une procédure de révision du PLU, car le document en application présente des dispositions et des choix de développement qui ne correspondent plus aux caractéristiques de la commune et qui ne sont pas, non plus, en adéquation avec la réglementation actuelle, notamment avec les nouvelles dispositions du SCOT.

En attendant la révision complète du PLU, qui nécessitera un 2 à 3 ans d'étude, et afin de ne pas retarder l'avancement de son projet urbain, la commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée, portant sur la correction des 2 points cités précédemment.

1.4 - OBJECTIFS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

1.4.1 SUPPRIMER LE SECTEUR AU1i ET COMPLETER L'OAP DE LA PLAINE :

L'objectif est d'avoir un document - PLU - dont chaque pièce soit conforme à sa vocation sans que l'une - le règlement de la zone AU1 (écrit et graphique) - ne vienne reprendre les prescriptions qui sont déjà portées dans un autre document, à savoir l'OA.P. du site de La Plaine.

Disposition retenue :

Le secteur AU1i apparaissant sur le règlement graphique et écrit sera entièrement supprimé.

Cela conduit à :

- Modifier la rédaction du règlement de la Zone AU1,
- Modifier le plan de zonage du PLU,
- Compléter l'OA.P. de La Plaine

Ces changements peuvent être effectués dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, car il peut être fait usage de cette procédure pour rectification d'une erreur matérielle

1.2.2 COMPLETER 2 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES DEMANDEES PAR L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

L'objectif est de rédiger avec plus de précision deux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France des portant sur :

- L'alignement des constructions,
- Le sens de faîtage des toitures

Il s'agit de compléter la rédaction de ces deux observations :

- Dans l'OAP pour l'alignement des constructions en bordure de voies,
- Dans le règlement de la zone AU1, article 11

Comme précédemment, ces changements peuvent être effectués dans le cadre de la procédure de modification simplifiée, car il peut être fait usage de cette procédure pour rectification d'une erreur matérielle.

1.5 - RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF DES MODIFICATIONS SIMPLIFIEES DE PLU

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les textes suivants :

Article L 153-36 à L 153-40 et L 153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme

Article L.53-36 :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'Article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-40 :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L.153.45 :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41 (majoration ou diminution des droits à construire), la modification peut à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article 153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à la disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant de début de cette mise à disposition.

(....)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire présente le bilan devant l'organe délibérant ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

Article 153-48 :

L'acte approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'état dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Remarque :

La modification simplifiée ne peut pas changer les orientations du PADD d'un PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Modification simplifiée du PLU de Gémil :

Les 2 objectifs énoncés précédemment entrent dans le cadre de la modification simplifiée. Elle n'est pas de nature à changer la vocation de la zone AU1 ou à porter des corrections aux droits à construire.

--- 0 ---

2 - PRESENTATION DES MODIFICATIONS

2.1 - SUPPRIMER LE SECTEUR AU1i ET COMPLETER L'OAP DU SITE DE LA PLAINE :

2.1.1 EXPOSE DES MOTIFS :

La distinction d'un sous-secteur (AU1i) au sein de la zone n'a plus d'utilité dans la mesure où l'O.A.P. qui couvre ce secteur de « La Plaine » définit en totalité les prescriptions d'organisation urbaine, en particulier celles qui concernent le front urbain à créer en vue d'assurer une continuité urbaine avec le village (notamment avec l'îlot de la Mairie). Ces dispositions sont conformes à l'étude « entrée de ville » établie dans le cadre de la précédente modification du PLU.

L'étude « entrée de ville » prévoit la formation d'un ensemble cohérent, composé de deux zones d'habitat :

- L'une constituée de constructions accolées de type groupement d'habitations, formant le « front urbain » en bordure des espaces publics,
- L'autre plus aérée composée de parcelles dont la surface est plus grande à mesure que l'on s'éloigne du village et que l'on se rapproche de la partie basse de la zone.

2.1.2 SOLUTION PROPOSEE

a - Pour le règlement de la zone AU1:

Le règlement, graphique et écrit, sera modifié selon les changements décrits ci-dessous :

- Règlement graphique :

Suppression du sous-secteur AU1i, au sein de la zone AU1, ainsi que des prescriptions graphiques figurant au plan de zonage de la même zone AU1, en ce qui concerne le tracé des voies et l'implantation des constructions, sachant que ces différents éléments continuent à s'appliquer au PLU au travers des dispositions de l'OAP.

- Règlement écrit :

Les modifications apportées au règlement sont exprimées de façon suivante :

- Le texte supprimé est rayé,
- Le texte modifié est en écrit **en rouge**.

« REGLEMENT DE LA ZONE AU 1

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone AU1 est une zone destinée à l'extension de l'urbanisation à court et moyen terme, et à vocation principale d'habitat, mais pouvant également accueillir des habitations, des bureaux et services et de petites activités artisanales et commerciales non génératrices de nuisances.

L'aménagement de la zone AU1 doit être réalisé par une opération d'aménagement d'ensemble et respecter les prescriptions énoncées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement.

~~Un secteur - AU1 - a été créé pour assurer le respect des prescriptions de l'étude « entrée de ville ». Ce secteur possède un polygone d'implantation des constructions.~~

Conformément aux prescriptions du SCoT (P106), il est exigé un pourcentage de 25% de logements locatifs, dont 40% de logements locatifs sociaux.

Article AU1 - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article AU1 - 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping- caravaning
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances

Article AU1 - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

Dans l'ensemble de la zone:

L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone et être compatible avec les prescriptions contenues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Prescription de mixité sociale :

L'opération d'ensemble doit prévoir la réalisation d'une proportion de logements au moins égale à 25% de logements locatifs, dont 40 % de logements locatifs sociaux .

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,

- Les constructions à destination d'activités artisanales et commerciales, sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- ~~Dans le secteur AU1i, les constructions annexes sont autorisées si leur surface de plancher est inférieure 9.00m².~~

Article AU1 - 3 : Accès et voirie

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

L'accès depuis la RD 888 à la zone se fera au moyen d'une seule connexion routière sécurisée.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.). Les voies se terminant en impasse doivent d'une part être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (création d'une raquette de retournement correspondant aux normes exigées par le Service Départemental Incendie et Secours) et doivent d'autre part être conçues de manière à pouvoir le cas échéant être prolongées afin de permettre une structuration progressive du quartier.

Les voies de circulation créées devront présenter une largeur minimale de plateforme roulante (hors places de stationnement) d'au moins 3.50 mètres. Une bande supplémentaire d'au moins 1,5 mètre de largeur sera réservée aux modes doux de circulation. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des aménagements adéquats permettant le stockage des conteneurs poubelle (ordures ménagères) et bacs de tri sélectif pourront être demandés.

Article AU1 - 4 : Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau peut être subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et/ou au stockage des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Un traitement primaire avant rejet pourra être imposé.

Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article AU1 - 5 : Surface et forme des unités foncières

Supprimé par la loi ALUR

Article AU1 - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un recul de 5.00 mètres par rapport à l'emprise des voies ou à la limite d'emprise publique.

Les constructions annexes (garages, abris de jardin) devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies ou à la limite d'emprise publique.

- Des prescriptions complémentaires de recul et d'alignement des constructions par rapport aux voies sont portées dans le règlement graphique *l'O.AP. du site de La Plaine au sein, de laquelle se trouve la zone UA1 ;*

~~Dans le secteur AU1i :~~

~~Les constructions devront s'implanter à l'intérieur du polygone porté dans le règlement graphique.~~

~~Les annexes de construction peuvent s'implanter en dehors du polygone à condition d'avoir une hauteur inférieure à 2.50 m.~~

~~Les constructions devront être mitoyennes de façon à constituer un front urbain continu.~~

Article AU1 - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment principal (hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

~~Dans le secteur AU1i :~~

~~- Les constructions devront s'implanter à l'intérieur du polygone porté dans le règlement graphique.~~

~~- Les constructions annexes peuvent s'implanter en dehors du polygone. Elles devront alors s'implanter en limite ou à une distance de 3 m minimum de ces limites.~~

Article AU1 - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AU1 - 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

~~Dans le secteur AU1i :~~

~~Non réglementé~~

Article AU1 - 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles, mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne doit pas excéder : 7 mètres

La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages et équipements publics.

Article AU1 - 11 : Aspect extérieur

1- Les constructions

Composition :

Les constructions nouvelles devront respecter l'unité, l'harmonie et le principe de régularité de l'architecture traditionnelle.

Volumétrie :

La volumétrie des constructions devra être composée de formes simples et facilement lisibles. Le volume de l'habitation principale restera dominant par rapport à celui des annexes.

Les ruptures de façades sur de petites longueurs sont prohibées.

Les toitures, sur un même volume, seront limitées à 3 versants maximum.

Les façades :

Les façades feront l'objet d'un dessin de composition soigné basé a priori sur un principe de verticalité.

Matériau de façade :

Les constructions seront en maçonnerie enduite.

L'usage de bois est permis mais de façon modérée.

Adaptation au sol :

Dans le cas de pente, les constructions seront placées sur une assise constituée par un déblai et remblais et non encastrée à partir du seul déblai.

2 - Les toitures

*Le sens de faîtage des toitures de **toutes les constructions** devra être parallèle à la voie d'accès au lot ou à la parcelle.*

Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un toit unique pour aboutir à une grande simplicité de volume. Les toitures principales auront une pente de 28 à 35%.

Les couvertures seront de style canal traditionnelles.

Elles seront de préférence de teinte rouge brun foncé.

Capteurs photovoltaïque :

Les capteurs solaires ne sont autorisés que sur des garages ou des bâtiments annexes, sous réserve d'une intégration pertinente.

A titre d'information, voir le guide « les capteurs solaires en Languedoc-Roussillon / Midi-Pyrénées - Fiches n°2 et 3.

3 - Les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux employés, ainsi qu'avec le caractère de la rue ou de la place. Il pourra être demandé de réaliser une continuité avec les clôtures ou murs mitoyens.

- Le long des voies et du domaine public :

Les clôtures seront constituées par un mur bahut de 60 cm maximum, surmonté d'un grillage de 100 cm de hauteur.

- Entre propriétés :

Elles seront composées d'une haie doublée, ou non, d'un grillage d'une hauteur maximum de 160 cm (sans soubassement maçonné).

4 - Les éléments techniques :

Les éléments techniques de relevés de compteurs (EDF, eau, etc.) seront encastrés dans les murs de la construction ou intégrés à la clôture.

5 - Teintes et nuances :

Les teintes des enduits et des menuiseries devront respecter le nuancier du S.T.A.P.31

Article AU1 - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, jusqu'à une surface de plancher de 130 m². Une place supplémentaire au-delà de cette surface.

Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat, il est exigé 1 place par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités artisanales, il est imposé une place de stationnement :

- *par 40 m² de surface de vente pour les commerces ;*
- *par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux et services ;*
- *pour les locaux artisanaux, la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : ½ de la surface de plancher à usage de bureau et le ¼ de la surface de plancher de l'activité artisanale.*

La superficie à prendre en compte est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Article AU1 - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

Espaces Boisés Classés

Néant

Plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les arbres seront remplacés par deux arbres pour un arbre de haute tige arraché.

Espaces libres - Plantations

Les aires publiques de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

- 10% minimum, de la surface de la zone constructible sera réservée aux espaces verts plantés.

Ces superficies seront de préférence regroupées de manière à permettre la création d'un espace vert d'agrément, d'une aire de jeux, etc.

Article AU1 - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Supprimé par la loi ALUR »

b - Pour l'O.A.P. du site de La Plaine :

L'O.A.P. de La Plaine sera modifiée

- Pour le texte de l'O.A.P. :

*Les prescriptions écrites de l'OAP seront ainsi modifiées :
(les autres parties écrites sont inchangées)*

« **Prescriptions :**

- L'opération d'ensemble prévoit la réalisation d'une proportion de logements au moins égale à 25% de logements locatifs, dont 40 % de logements locatifs sociaux.

- Implantation des constructions :

~~Le règlement graphique et écrit de la zone AU1 préconise des dispositions d'implantations particulières.~~

- *Création d'un front urbain :*

Un front urbain, donnant sur l'esplanade et le jardin sera réalisé, à l'emplacement signalé sur le document graphique. Ce front urbain sera constitué de trois ensembles de constructions, séparées par deux voies permettant d'accéder aux espaces collectifs.

Il sera réalisé sur une longueur totale comprise entre 100 et 110 m.

Les garages des logements du front urbain seront implantés à l'arrière.

Coté jardin (RD888), les espaces collectifs viendront au pied des constructions du front urbain (pas d'espace privatif devant les logements).

Implantation des constructions le long des voies B et C :

- Le long de la voie B : les constructions seront alignées à 5.00m par rapport à l'emprise de la voie,

- Le long de la voie C : les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5.00 m par rapport à l'emprise de la voie.

- L'accès à la zone depuis le RD888 se fera par un aménagement sécurisé.

- Les voies :

- Les voies à sens uniques posséderont une plate-forme roulante de 3.60m. Une bande supplémentaire d'au moins 1.50 m de large est réservée au mode de circulation doux. Les voies seront bordées d'arbre d'alignement (conformément à la représentation graphique portée sur le plan).

- Les voies de liaison avec le lotissement adjacent auront pour emprise d'une largeur minimale de 8 m.

- Espaces verts :

- 10% minimum, de la surface de la zone constructible sera réservée aux espaces verts plantés (règle du Scot).

- Une bande verte plantée longera la limite de nord de la zone sur une largeur de 4m, compris la zone AUo (voir plan). Elle sera composée d'une haie champêtre et d'arbres de hautes tiges de façon à obtenir un massif boisé épais. Cette bande pourra être traversée par des liaisons pour la circulation des piétons ou des automobiles.

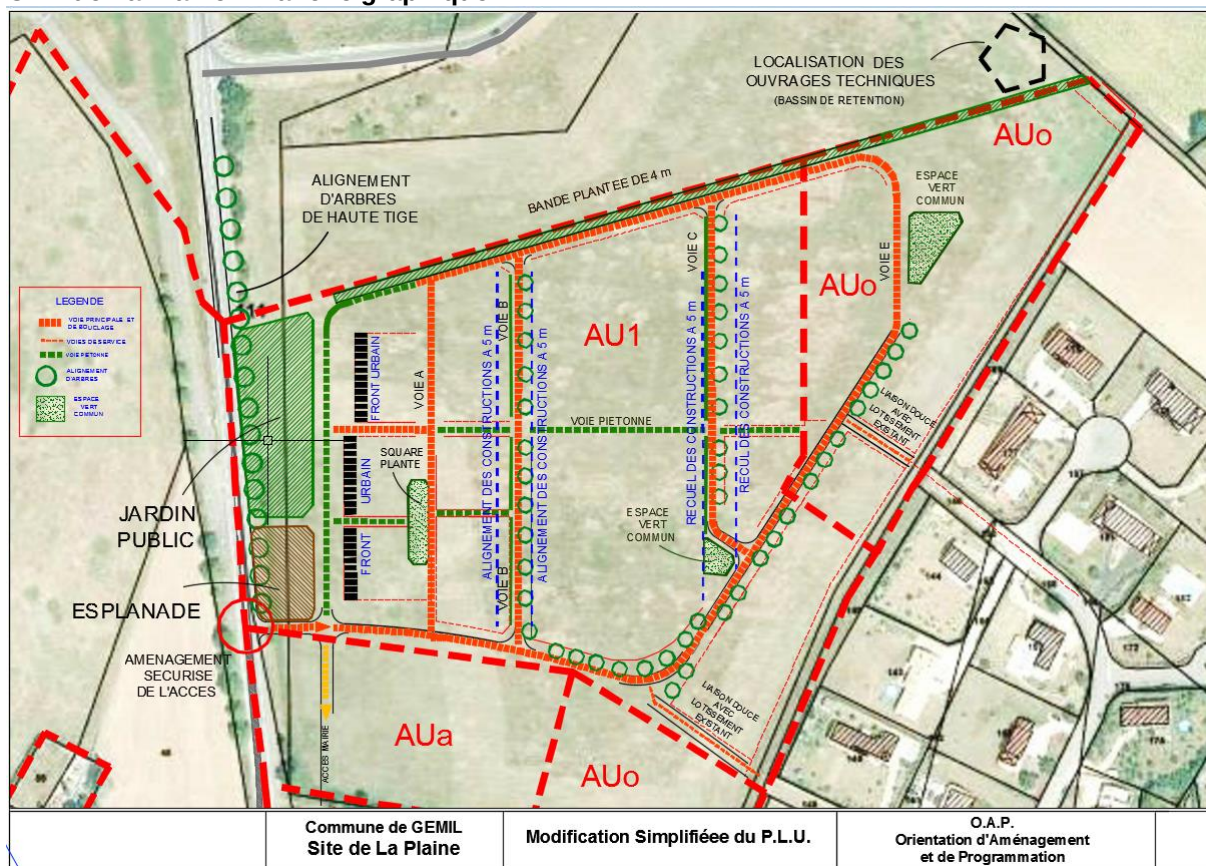
- Parkings :

- Des emplacements de parking, de l'ordre de 25, devront être réalisés sur les espaces communs.

Bassins de rétention :

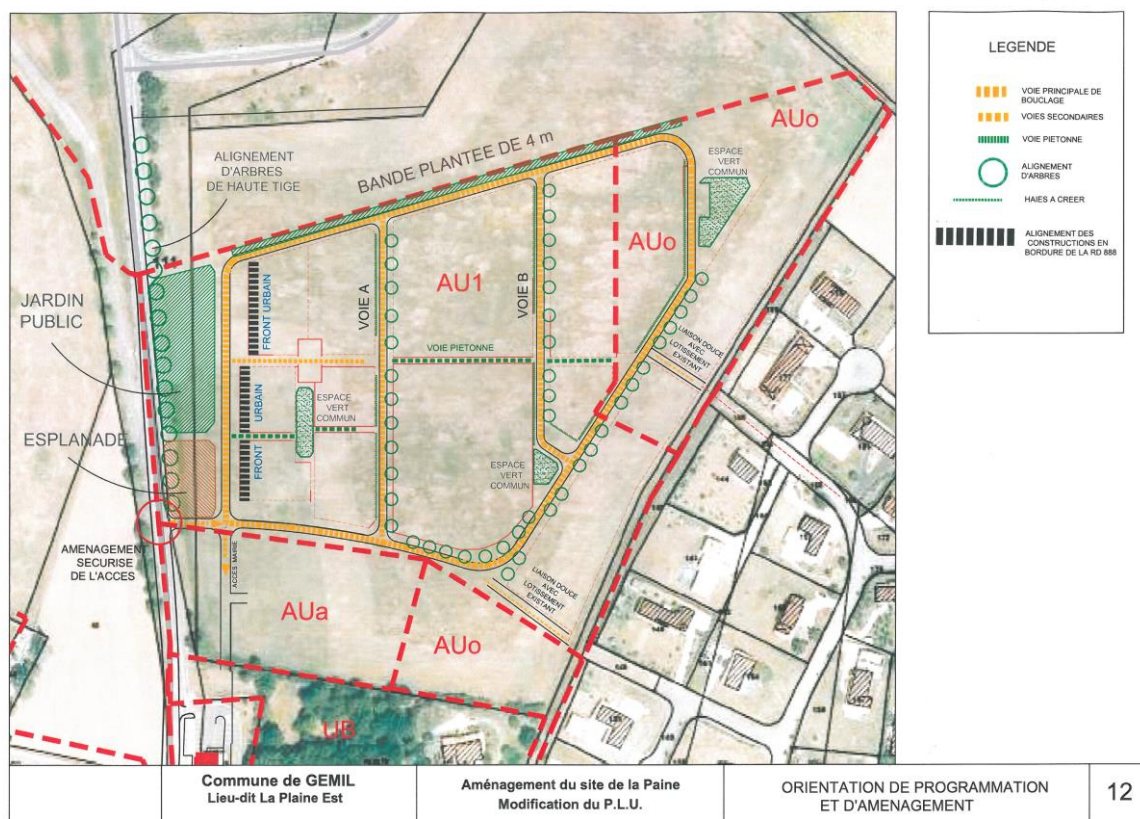
- Le (ou les) bassins de rétention d'eau de pluie, seront placés au plus près de la limite nord de la zone, en partie basse. Ils seront accompagnés d'un aménagement paysager. »

OAP de La Plaine : Planche graphique



Pour information :

Planche graphique de l'OAP avant la modification simplifiée



2.2 COMPLETER 2 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES DEMANDEES PAR L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

2.2.1 - EXPOSE DES MOTIFS :

L'architecte des Bâtiments de France a été consulté lors des études, celle de « entrée de ville », puis pour la révision allégée et la modification.

Il apparaît que les prescriptions suivantes, exprimées lors de la consultation des services de l'ABF, au nombre de 2, sont à rédiger de façon plus appropriée, de façon à être mieux prise en considération au regard des possibilités d'aménagement du site, notamment des deux secteurs d'urbanisation.

Ce sont :

- L'alignement des constructions le long des voies ou emprises publiques,
- Le sens de faîtage des toitures des constructions.

2.2.2 - SOLUTION PROPOSEE

- Dans l'O.AP. de La Plaine, :

Un complément sera porté à l'O.AP. au sujet de l'implantation des constructions en bordure de voie de la zone UA1 :

Les 2 prescriptions suivantes sont à ajouter :

- *Implantation des constructions le long des voies A et B :*
 - *Le long de la voie B : les constructions seront alignées à 5.00m par rapport à l'emprise de la voie,*
 - *Le long de la voie C : les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 5.00 m par rapport à l'emprise de la voie.*

Elles paraissent déjà, par simplicité, dans les prescriptions de l'OAP que nous avons modifiées (voir page 20).

- Dans le règlement :

- *Le sens de faîtage des toitures de toutes les constructions devra être parallèle à la voie d'accès au lot ou à la parcelle.*

Cette prescription a déjà été insérée dans le règlement (voir page 19).

3. - INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

2.3 LE P.A.D.D

Le projet de modification ne porte pas atteinte au P.A.D.D de la commune :

La suppression du secteur AU1i ne modifie pas les caractéristiques urbanistiques de la zone AU1, les droits du sol de la zone ne sont pas changés (la densité reste la même).

Le changement apporté au règlement écrit et graphique de la zone AU1 n'est pas de nature à remettre en cause les choix de développement retenus par le P.A.D.D de la commune.

Il convient de préciser que les activités artisanales et commerciales sont autorisées dans la Zone AU1 (sous réserve toutefois de ne pas créer de nuisance).

2.4 LE PROJET NE REDUIT PAS UNE PROTECTION DU PLU

Les changements apportées au règlement de la zone AU1, ainsi que les compléments ajoutées aux prescriptions urbaines de l'O.A.P. du site de La Plaine, n'entraînent pas la réduction d'une protection édictée dans le PLU.

2.5 LE PROJET N'ENTRAINE PAS DE GRAVES RISQUES DE NUISANCES

Les modifications retenues dans la présente procédure ne changeant pas la vocation de la zone AU1, il n'est créé aucun nouveau risque de nuisance.

--- 0 ---

Contenu du présent dossier :

- Notice explicative de la modification simplifiée,
- Règlement du PLU :
 - Règlement écrit du PLU - modifié,
 - Règlement graphique du PLU - modifié (zonage).
- O.A.P de La Plaine

Documents complémentaires :

- Ancien règlement écrit du PLU
- Ancien règlement graphique du PLU

--- 0 ---

