

DEPARTEMENT DU TARN
GAILLAC GRAULHET AGGLOMERATION



P.L.U.

3^{ème} Modification du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens

1 – Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

| | | |
|-------------|---|----------|
| I. | Préambule..... | 2 |
| 1. | Le document de planification en vigueur | 2 |
| 2. | Cadre de législatif | 3 |
| 3. | La 3 ^{ème} modification du PLU | 4 |
| II. | Le contexte communal | 5 |
| 1. | La commune de Rabastens..... | 5 |
| 2. | Le PLU en vigueur | 6 |
| III. | Les objectifs poursuivis dans le cadre de la | |
| | modification du PLU..... | 7 |
| 1. | La rectification d'erreurs matérielles..... | 8 |
| 2. | La suppression et la modification d'emplacements réservés | 10 |
| 3. | La révision de l'aménagement et de l'organisation interne de plusieurs OAP en zones AU | 13 |
| 4. | L'adaptation du règlement écrit..... | 25 |

I. Préambule

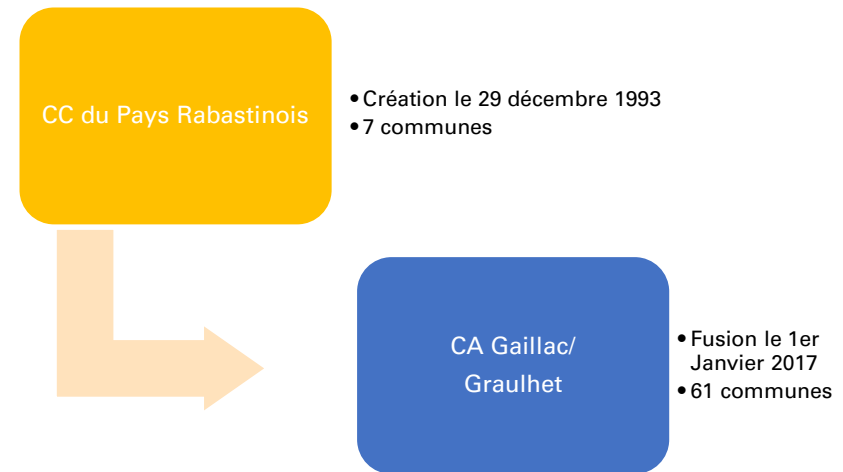
1. Le document de planification en vigueur

Le plan local d'urbanisme de la commune de RABASTENS est en vigueur depuis le 29/06/2011. Il a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1 approuvée le 06/06/2012
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/04/2013
- Modification n°2 approuvée le 17/12/2015,
- Révision allégée n°1 approuvée le 12/06/2023,
- Révision allégée n°2 approuvée le 12/06/2023.

Au 1^{er} Janvier 2017, à la suite de l'entrée en vigueur de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), la CC du Pays Rabastinois, dont Rabastens fait partie, fusionne avec la communauté de communes Tarn et Dadou et la communauté de communes Pays Salvagnacois, formant ainsi la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. La nouvelle intercommunalité est devenue compétente en matière de document d'urbanisme au 1^{er} Janvier 2017.

C'est donc Gaillac-Graulhet Agglomération qui assure l'évolution de tous les documents d'urbanisme du territoire.



2. Cadre de législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme. La modification du PLU est régie par le cadre suivant :

- Article **L153-36** du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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 **L153-37** du code de l'urbanisme :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

- Article **L153-41** du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



3. La 3^{ème} modification du PLU

Par la délibération du 28 juin 2021, le conseil municipal de Rabastens a proposé la modification n°3 de son PLU pour les objectifs suivants :

- « - *la rectification d'une erreur matérielle*
- *La suppression des emplacements réservés pour élargissement de voies*
- *La modification des zones AU (A urbaniser) afin de maîtriser les opérations d'aménagement sur la commune*
- *L'adaptation du règlement écrit de la zone U (urbaine) afin de pallier aux différents découpages parcellaires*
- *La mise en place de demande de déclaration préalable pour l'édification de clôture sur l'en-semble de la commune »*

Par cette délibération la commune accepte le lancement, la poursuite et l'achèvement, par la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet, de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Rabastens.

Par arrêté en date du 22/10/2021, le Président de la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet, compétente en matière de Plan local d'urbanisme, décide d'engager la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de RABASTENS pour :

- *« La rectification d'erreurs matérielles,*
- *La suppression et la modification d'emplacements réservés,*
- *La révision de l'aménagement et de l'organisation interne de plusieurs OAP en zones AU,*
- *L'adaptation du règlement écrit. »*

La modification du PLU de Rabastens est engagée en application des articles L153-36 à L153-45 du code de l'urbanisme.



II. Le contexte communal

1. La commune de Rabastens

Rabastens se situe dans le département du Tarn à 43 kilomètres d’Albi, à 38 km de Toulouse et à 17 km de Gaillac. La commune bénéficie donc d’une position stratégique à proximité de plusieurs grands pôles et d’une desserte de qualité par la proximité de l’A68 et de la RD 988 (ex RN88).

Rabastens est catégorisée, selon l’INSEE, comme appartenant à la couronne d’un grand pôle ; c’est-à-dire les communes ou unités urbaines, dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle ou dans les communes attirées par celui-ci selon un processus itératif.

Si l’on observe les typologies des espaces périphériques, la commune est en lien direct avec le grand pôle¹ de Toulouse mais aussi avec le grand pôle d’Albi et le pôle secondaire de Gaillac. Ainsi, Rabastens est sous influence des pôles Toulousain et Albigeois, mais aussi des petits et moyens pôles comme Gaillac principalement en termes d’emplois et de services à la population.



Figure 1 : Localisation de la commune, source : Géoportail

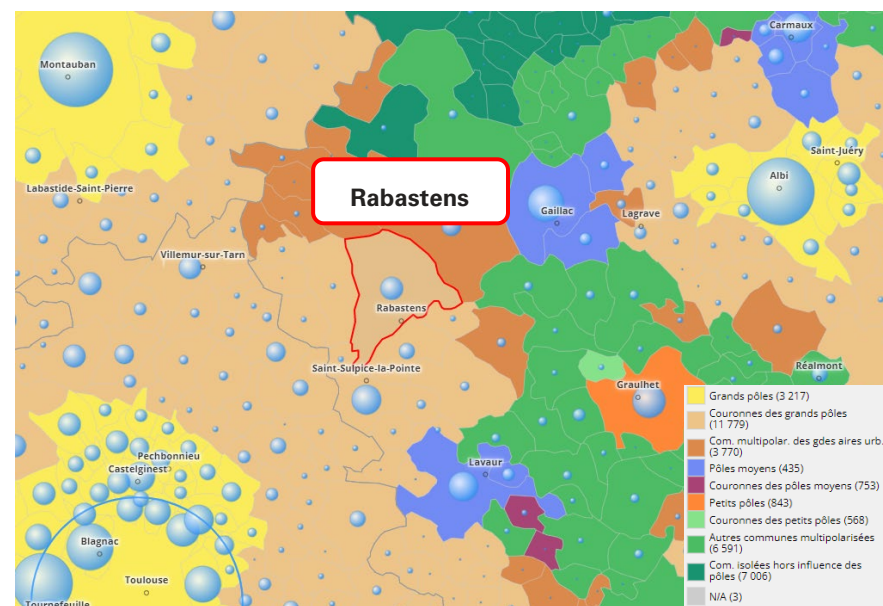


Figure 2 : Typologie communale des aires urbaines en 2010, source INSEE, Géoclip

¹ Définition INSEE : Le pôle urbain est une unité urbaine offrant au moins 10 000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne d'un autre pôle urbain. On

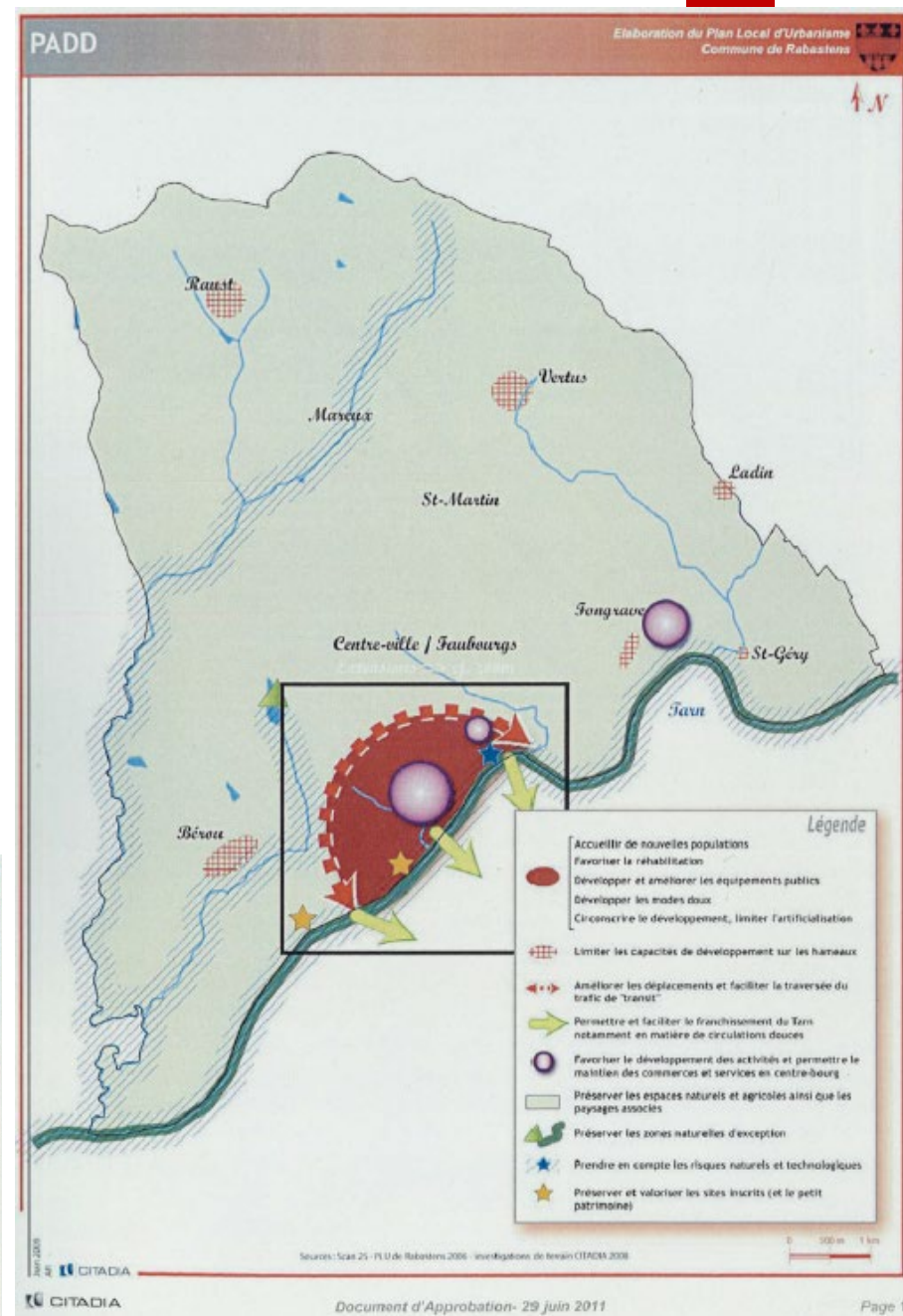
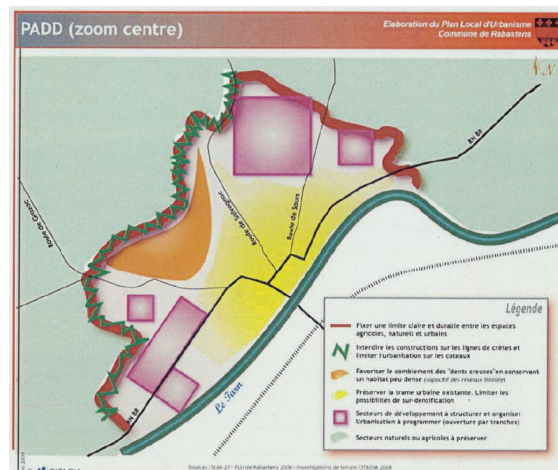
distingue également des moyens pôles- unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois et les petits pôles- unités urbaines de 1 500 à moins de 5 000 emplois.

2. Le PLU en vigueur

Le PLU de Rabastens a été approuvé en date du 21 juin 2011.

Le projet de territoire exprimé dans le PADD s'articule autour 3 axes :

- I. Structurer, organiser et planifier le développement du parc de logement
- II. Favoriser le maintien des services, équipements, entreprises et commerces de proximité
- III. Préserver et améliorer le cadre de vie des Rabastinois





III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la 3^{ème} modification du PLU de RABASTENS, la collectivité poursuit les objectifs suivants :

1. La rectification d'erreurs matérielles,
2. La suppression et la modification d'emplacements réservés,
3. La révision de l'aménagement et de l'organisation interne de plusieurs OAP en zones AU,
4. L'adaptation du règlement écrit.

Les évolutions liées à ces objectifs sont détaillées en suivant.

1. La rectification d'erreurs matérielles

Lors de la révision du PLU en 2011, 2 logements construits mais non reportés sur le cadastre ont été intégrés par erreur en zone agricole alors que l'ensemble bâti adjacent est classé en zone urbaine.

Il s'agit des maisons construites sur les parcelles AW26 et AW25, aux 15 et 17 rue de la tuilerie

La rectification de l'erreur matérielle consiste au reclassement des 2 parcelles concernées en zone U2d comme l'ensemble urbain au sein desquelles elles sont intégrées.

L'évolution du document graphique figure en page suivante.

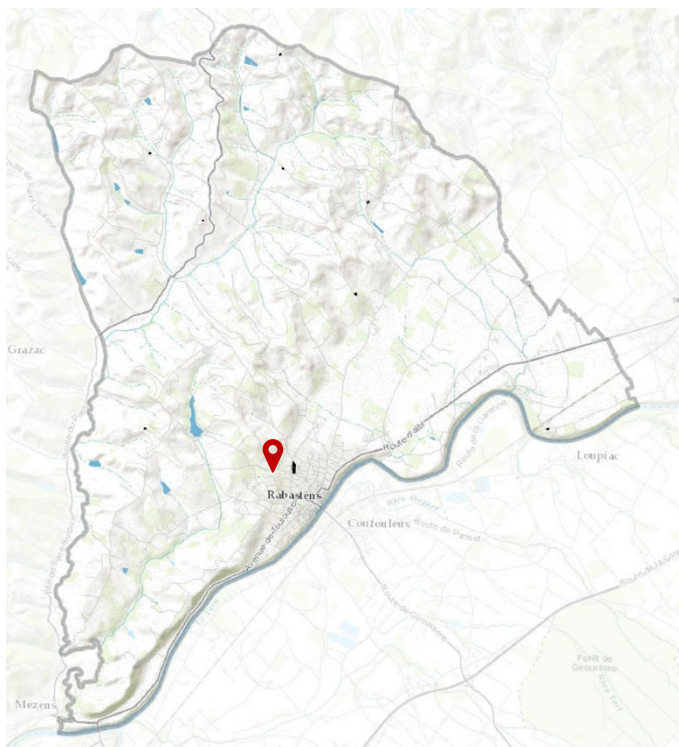


Figure 5 : Localisation du sujet, réalisation PAYSAGES

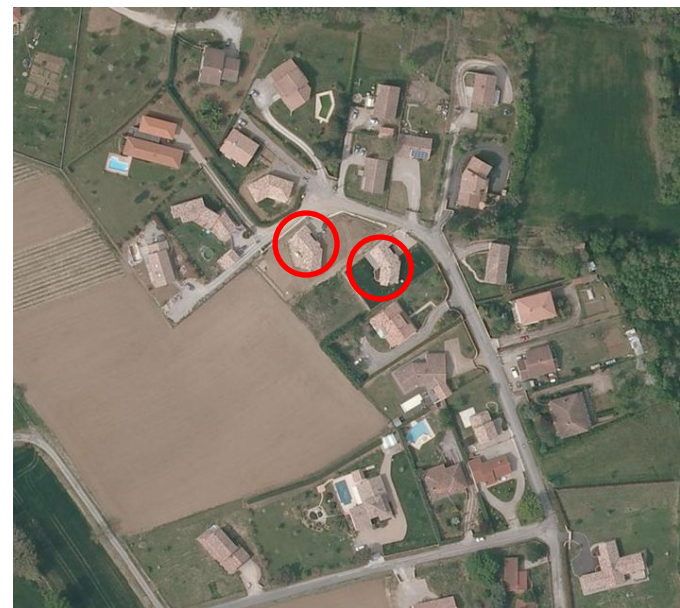


Figure 4 : vue aérienne 2006-2010, source Géoportail



Figure 4 : vue aérienne 2022, source Géoportail

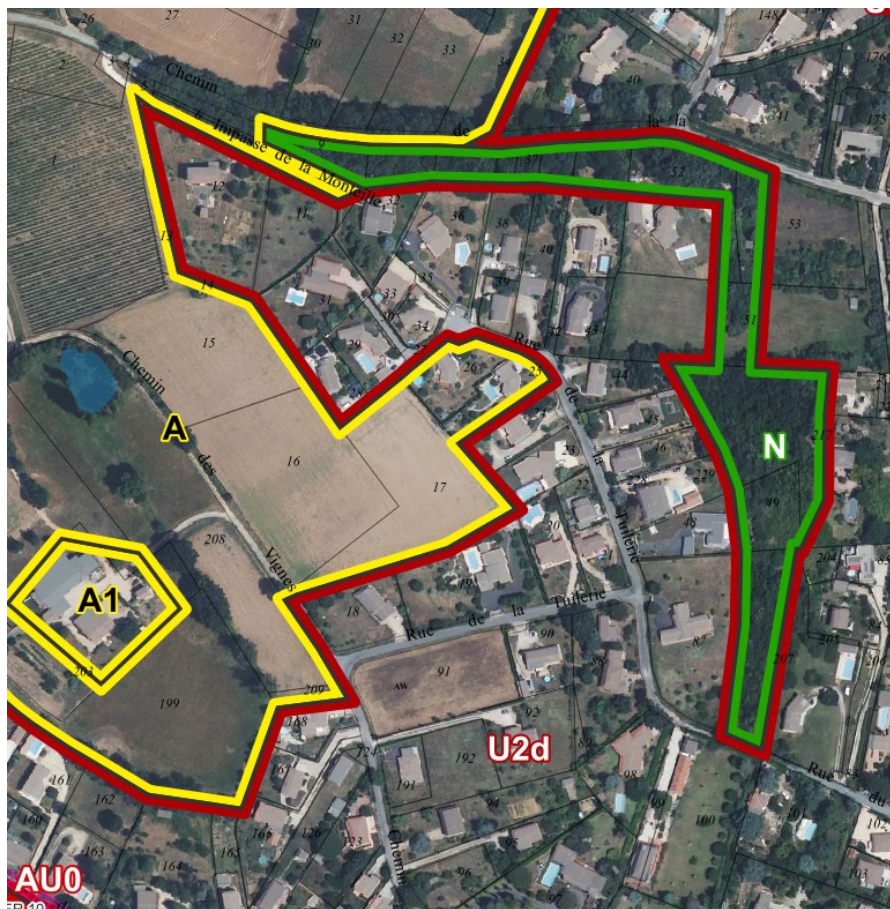


Figure 7 : document graphique avant modification, réalisation PAYSAGES

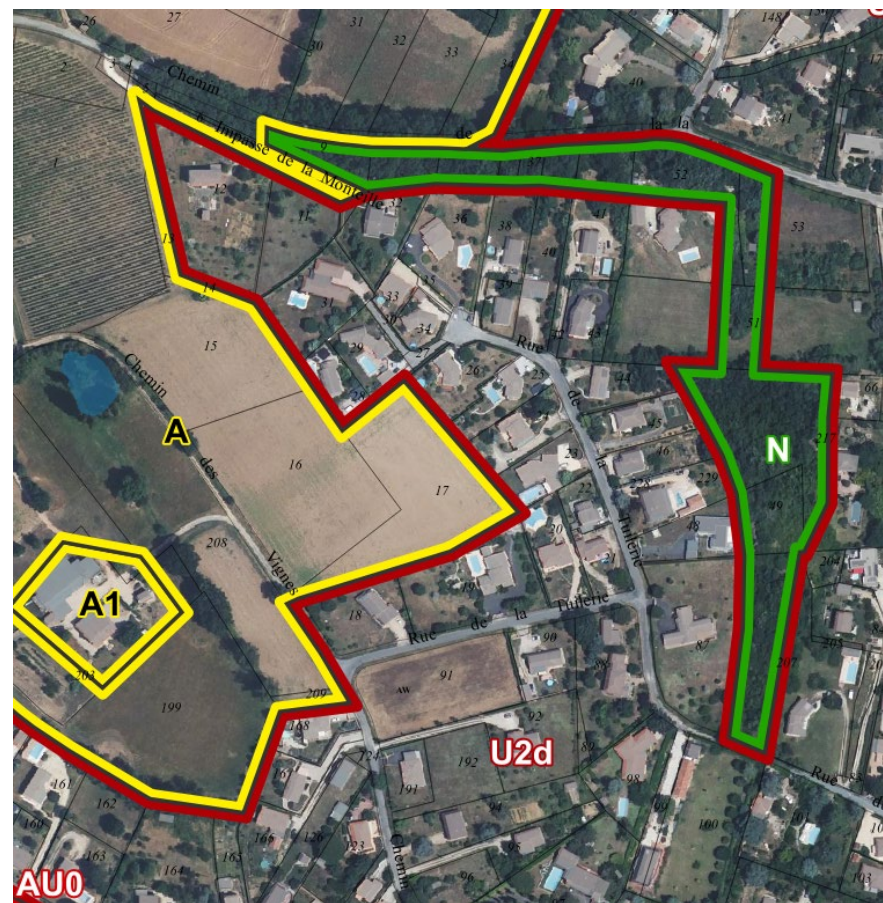


Figure 7 : document graphique après modification, réalisation PAYSAGES



2. La suppression et la modification d'emplacements réservés

Le PLU en vigueur compte 17 emplacements réservés.

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés, l'objectif est d'avoir une politique foncière actualisée au regard des projets communaux et des besoins d'équipements publics ou de voiries et réseaux.

Est notamment intégrée la prise en compte d'une étude de déplacements élaborée à l'échelle du territoire qui remet en cause un principe de contournement routier du territoire. Ce projet de contournement se traduisait par la mise en place d'emplacements réservés pour réaliser les voies et les connexions au réseau existant, l'abandon du projet rend inutile le maintien de emplacements réservés liés.

La réflexion de la collectivité a abouti sur la suppression de 7 emplacements réservés et la modification d'un emplacement réservé lié à des aménagements routiers.

| N° | Libellé | Maintenu | Supprimé |
|-------|--|-----------|-----------|
| ER 01 | Aménagement d'un carrefour | | X |
| ER 02 | Aménagement d'un carrefour | | X |
| ER 03 | Bassin d'orage | X | |
| ER 04 | Bassin d'orage | X | |
| ER 05 | Bassin d'orage et espace public | X | |
| ER 06 | Bassin d'orage et aménagement d'un carrefour | X | |
| ER 07 | Aménagement d'un carrefour | | X |
| ER 08 | Bassin de lagunage | X | |
| ER 09 | Création d'une voie | En partie | En partie |
| ER 10 | Élargissement du chemin | | X |
| ER 12 | Création d'une aire de stationnement | X | |
| ER 13 | Élargissement d'une voie | | X |
| ER 14 | Équipement sportif | X | |
| ER 15 | Création d'une voie | X | |
| ER 16 | Création d'une voie | | X |
| ER 17 | Création d'une voie | X | |
| ER 21 | Élargissement d'une voie | | X |

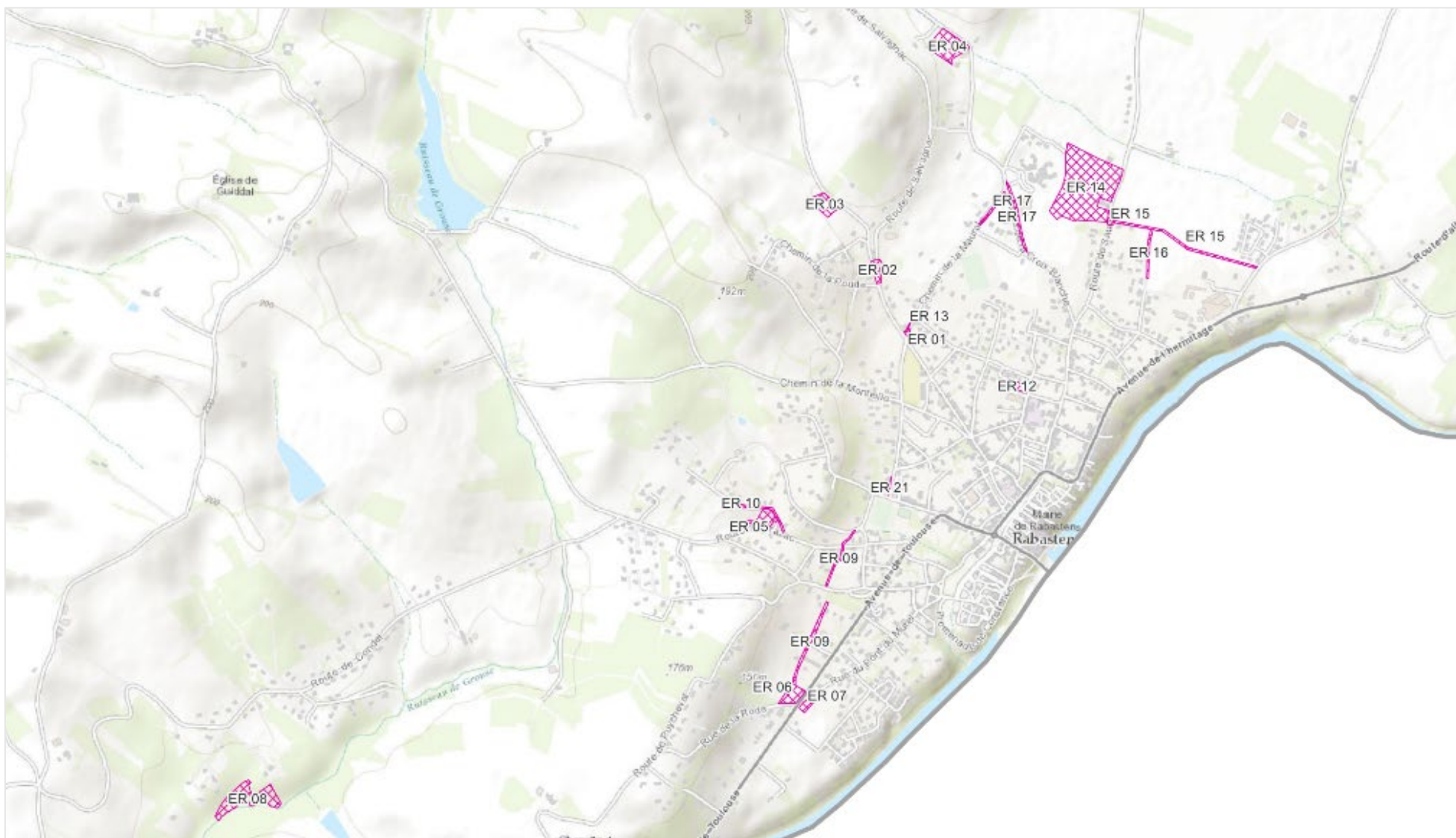


Figure 8 : Emplacements réservés avant modification du PLU, réalisation Paysages

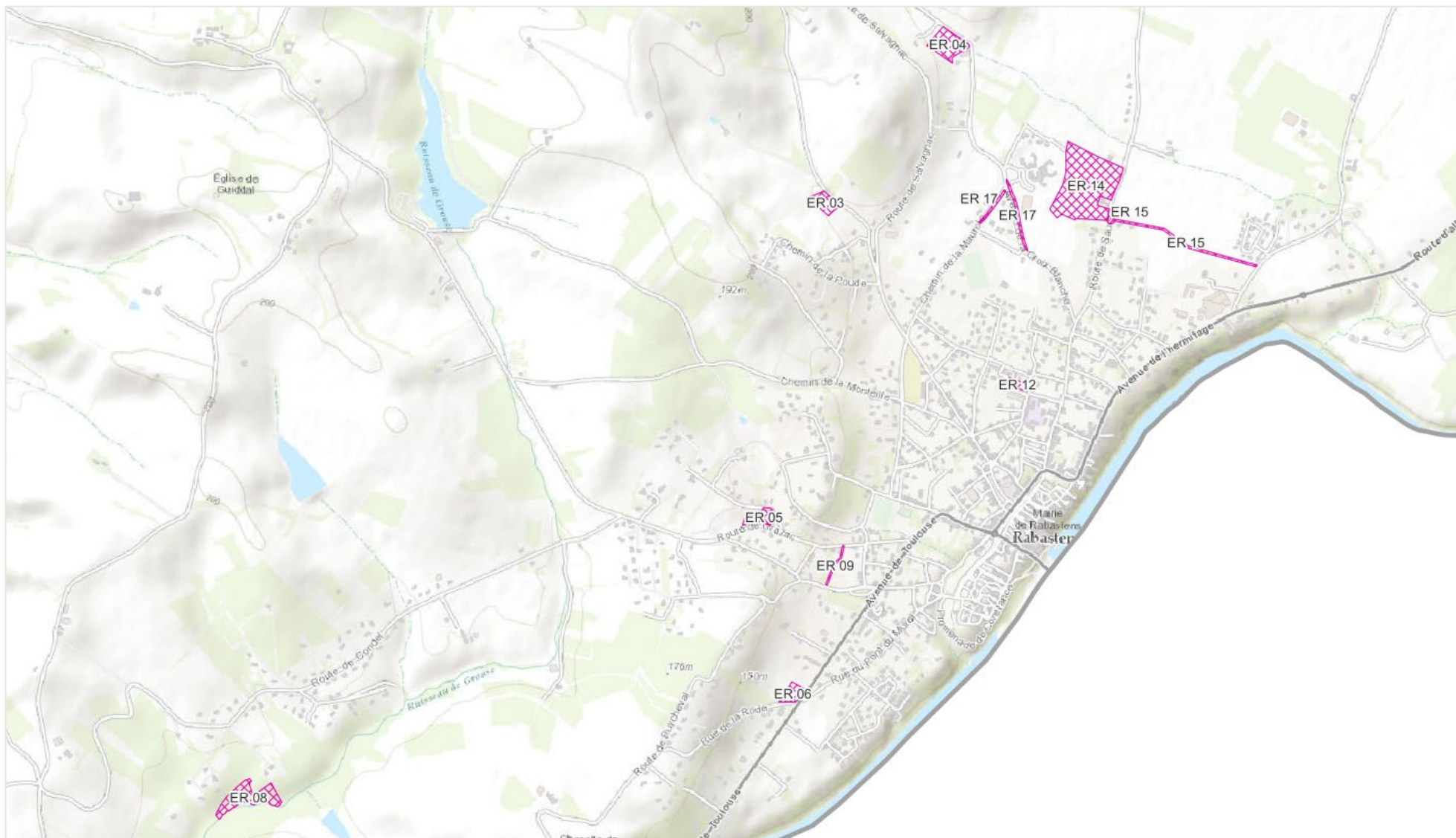


Figure 9 : Emplacements réservés avant après du PLU, réalisation Paysages

3. La révision de l'aménagement et de l'organisation interne de plusieurs OAP en zones AU

Le secteur de réflexion de l'évolution des OAP est celui de La Dressière, évolution qui vise également à prendre en compte le Plan de Déplacement validé par la collectivité.

En effet, l'OAP s'appuie sur le contournement routier du bourg en créant un réseau de circulations traversant les secteurs d'aménagements :

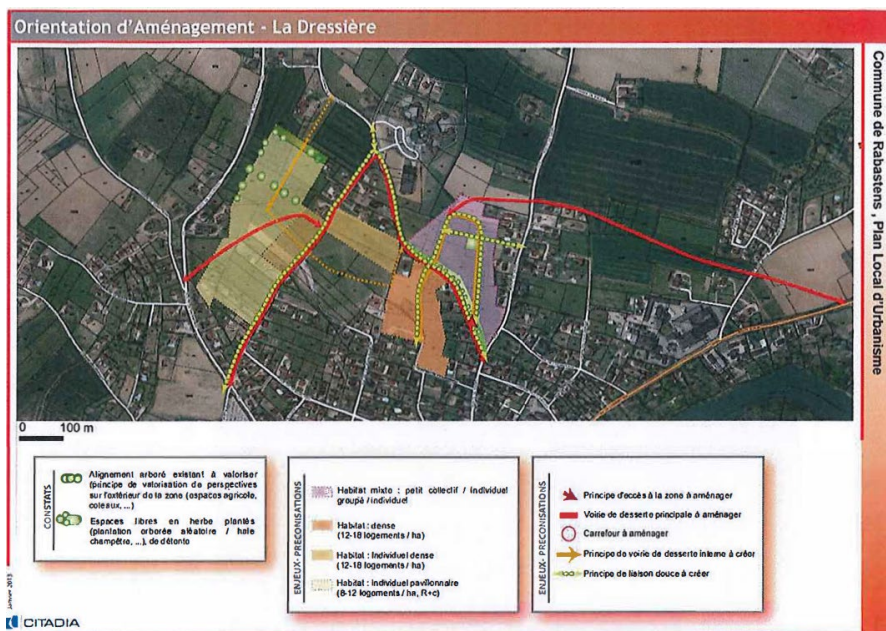


Figure 11 : OAP de La Dressière du PLU en vigueur, réalisation Citadia

Le plan de déplacements retenu par la collectivité en 2022 n'intègre plus le projet de contournement et réorganise les circulations autour du cœur de bourg. A ce titre plusieurs voies prévues dans l'OAP de La Dressière ne correspondent plus à la réalité du projet communal.

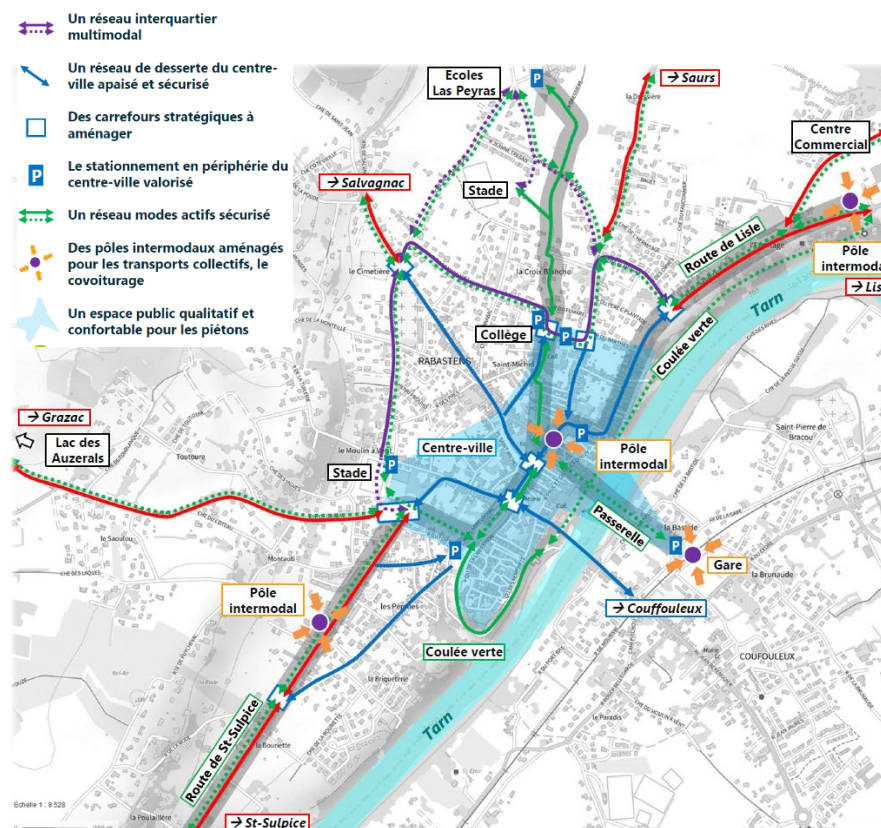


Figure 10 : Plan de déplacement de Rabastens, réalisation Egis

L'OAP initiale prend en compte des espaces fragmentés sur lesquels il n'y a plus d'enjeu de maillage routier mais uniquement du développement de modes doux dans le cadre de la mise en œuvre du plan de déplacement.

En l'absence de création de voie nécessaire au maillage global, le périmètre de l'OAP est adapté pour exclure les espaces qui seront aménagés individuellement par densification douce via les accès existants.

De même sont retirés du périmètre de l'OAP les espaces qui ont été aménagés depuis l'approbation du PLU.



Figure 14 : espaces aménagés sur vue aérienne 2022, source Géoportail, réalisation Paysages

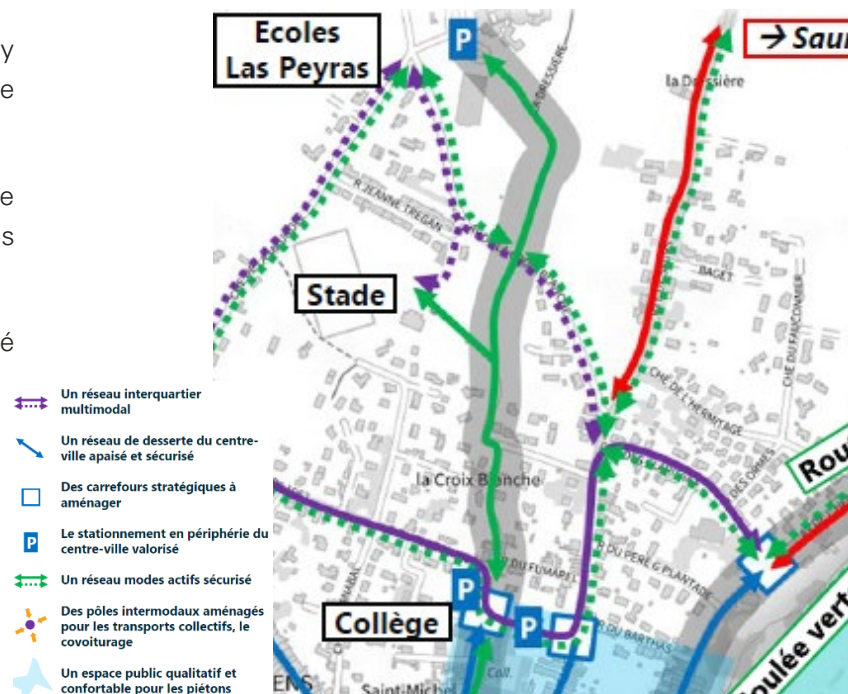


Figure 12 : Extrait plan de déplacement de Rabastens, réalisation Egis



Figure 13 : extrait OAP de La Dressière du PLU en vigueur, réalisation Citadia

En parallèle, la collectivité a sollicité les concessionnaires de réseaux pour vérifier la capacité des sites d'accueil.

Le secteur situé au nord du chemin de la Maurole apparaît insuffisamment desservi pour accueillir le développement attendu dans le projet de l'OAP, son urbanisation est différée. En effet, il est attendu une densité de 8 à 12 logements à l'hectare sur 7 ha, soit environ 80 logements attendus. La zone sera reclassée en zone AU0 au regard de la capacité des réseaux.

Aussi, le périmètre de l'OAP de la Dressière est revu pour prendre en compte :

- Le plan de déplacement,
- La capacité des réseaux,
- Les projets déjà réalisés.



Figure 16 : extrait OAP de La Dressière du PLU en vigueur, réalisation Citadia, secteur Nord du chemin de la Maurelle

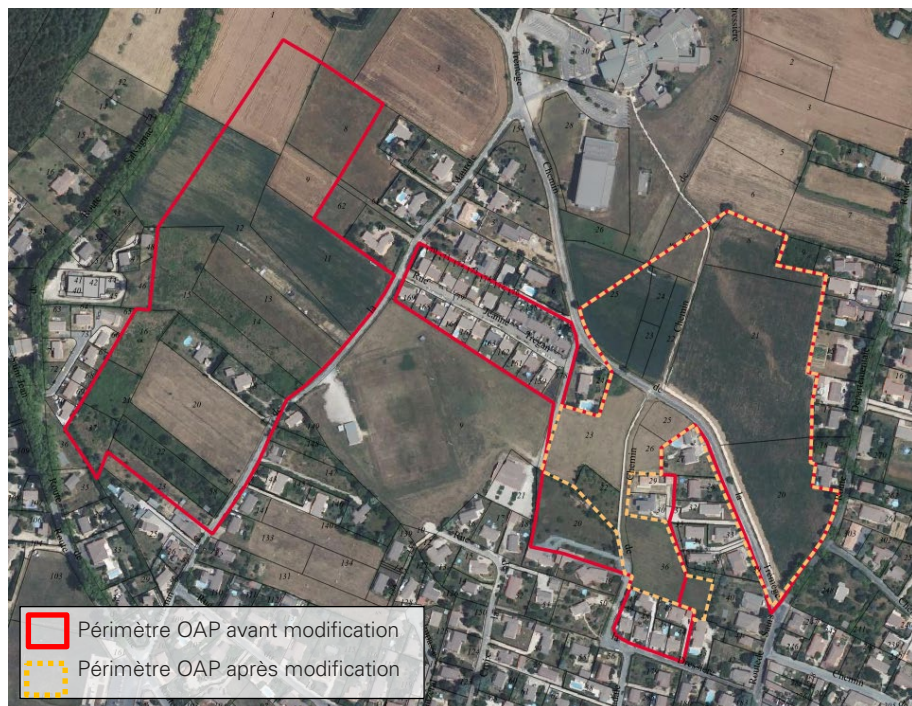


Figure 17 : périmètre de l'OAP du PLU avant modification et après modification, réalisation Paysages

a) L'OAP

L'évolution de l'OAP de la Dressière traduit plusieurs objectifs de la collectivité :

- La mise en œuvre du plan de déplacement, à savoir le confortement de la liaison interquartier multimodale et du réseau de modes actifs sécurisé entre le centre-ville et le pôle d'équipements au nord du site,
- L'intégration plus marquée du traitement végétal des espaces publics et de lisières des ensembles urbains,
- Le développement de la mixité fonctionnelle et sociale dans le quartier en augmentant la part minimale de logements sociaux et en intégrant des commerces et services dans la programmation des quartiers,
- Le renouvellement des formes urbaines avec plus de diversité dans les densités et dans la typologie de logements attendus.

| CONTEXTE / ETAT DES LIEUX | |
|---------------------------|---|
| | Voie principale |
| | Voie secondaire |
| | Cheminement doux |
| AMENAGEMENTS ATTENDUS: | |
| | Périmètre de l'OAP |
| | Voie principale |
| | Voie secondaire |
| | Cheminement doux |
| | Espaces libres plantés, de détente et de gestion des eaux pluviales |
| PROGRAMMATION : | |
| | Habitat individuel (12/18 logements / ha) |
| | Habitat individuel dense (20/40 logements / ha) |
| | Habitat intermédiaire ou collectif |
| | Commerces et/ou services |

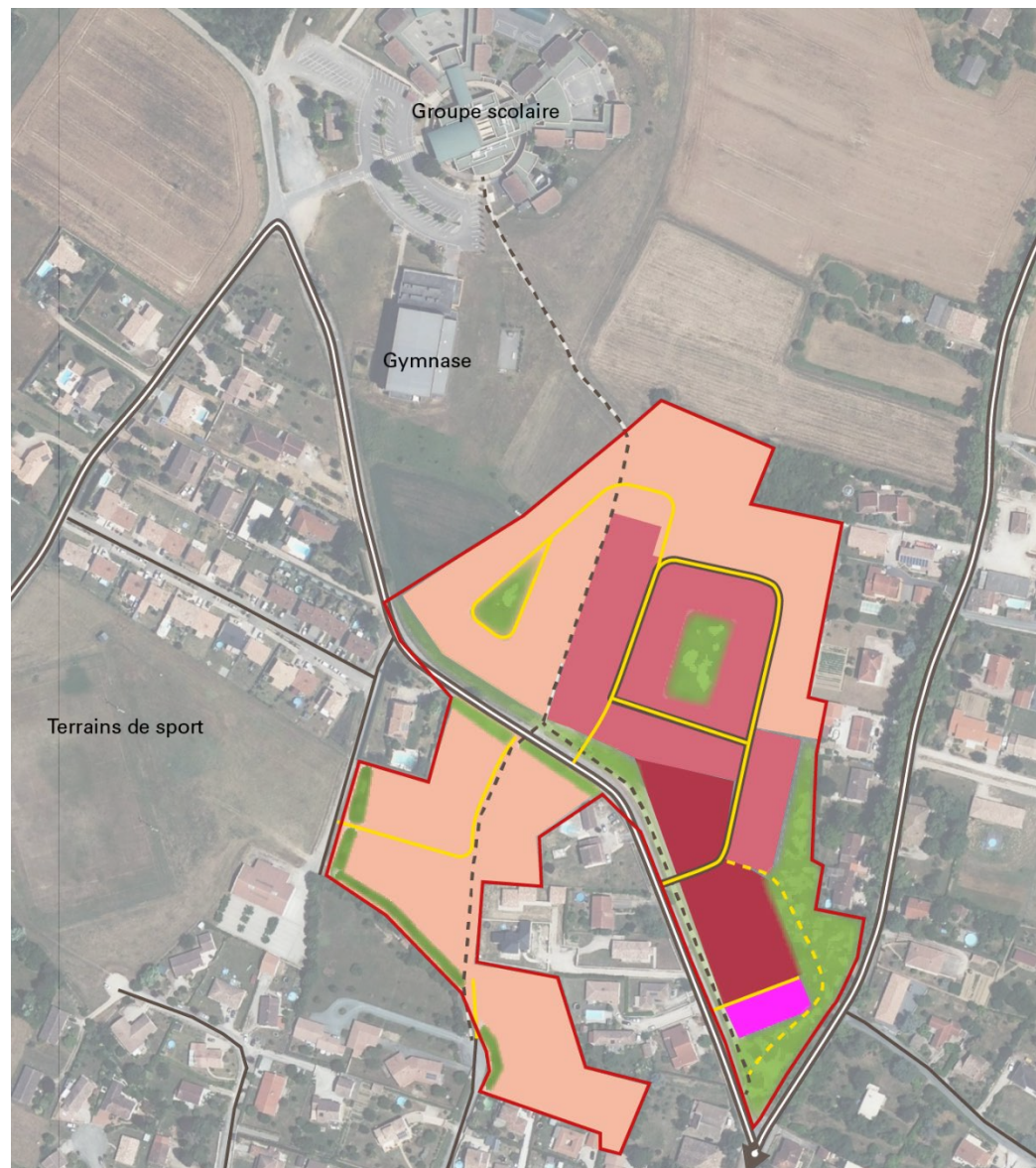


Figure 18 : schéma de l'OAP de la Dressière après modification du PLU, réalisation Paysages

b) Le document graphique

Le document graphique est modifié pour prendre en compte les évolutions du périmètre de l'OAP et le report de l'urbanisation des secteurs insuffisamment desservis.

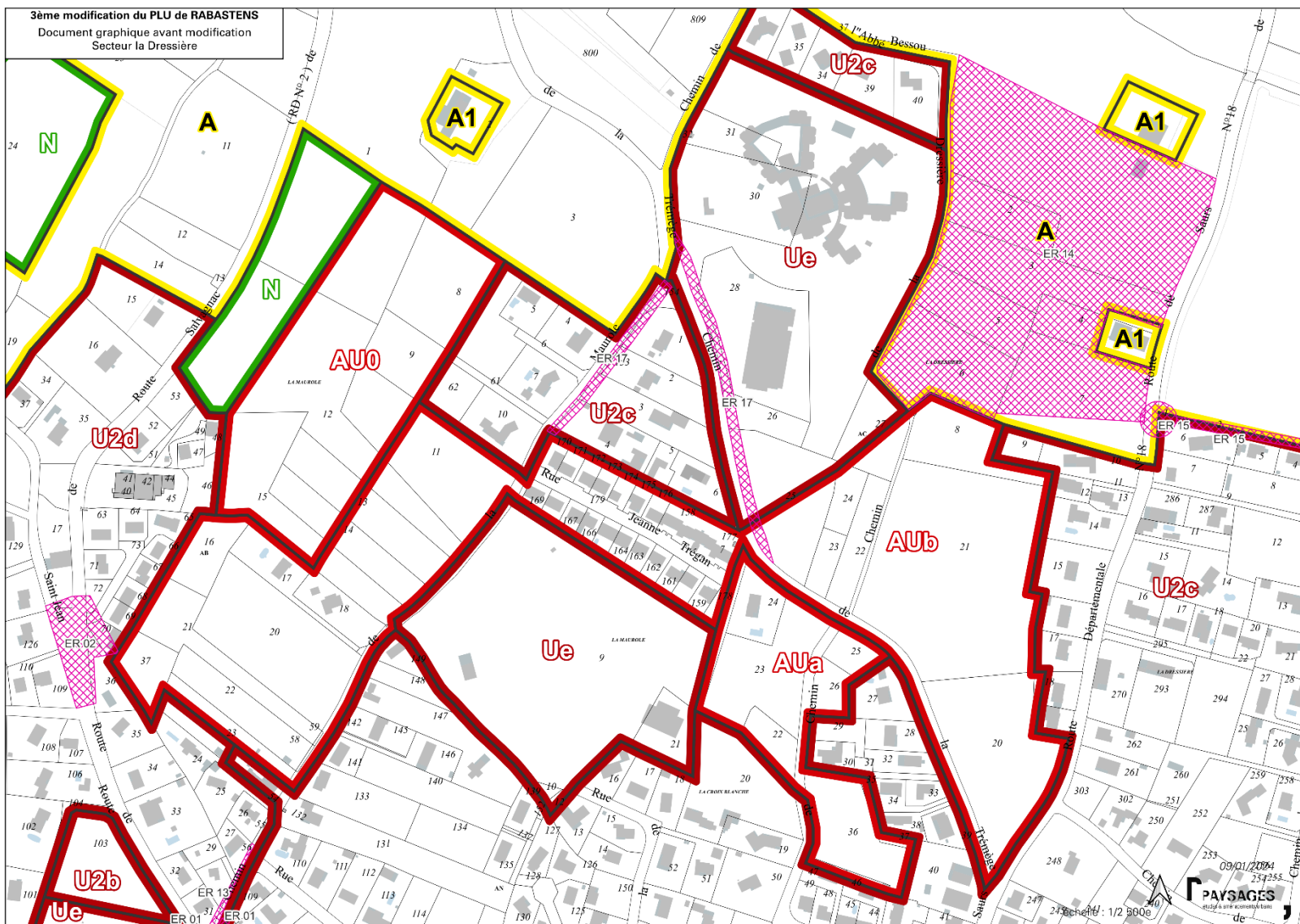


Figure 19 : Document graphique secteur de la Dressière avant modification du PLU, réalisation Paysages

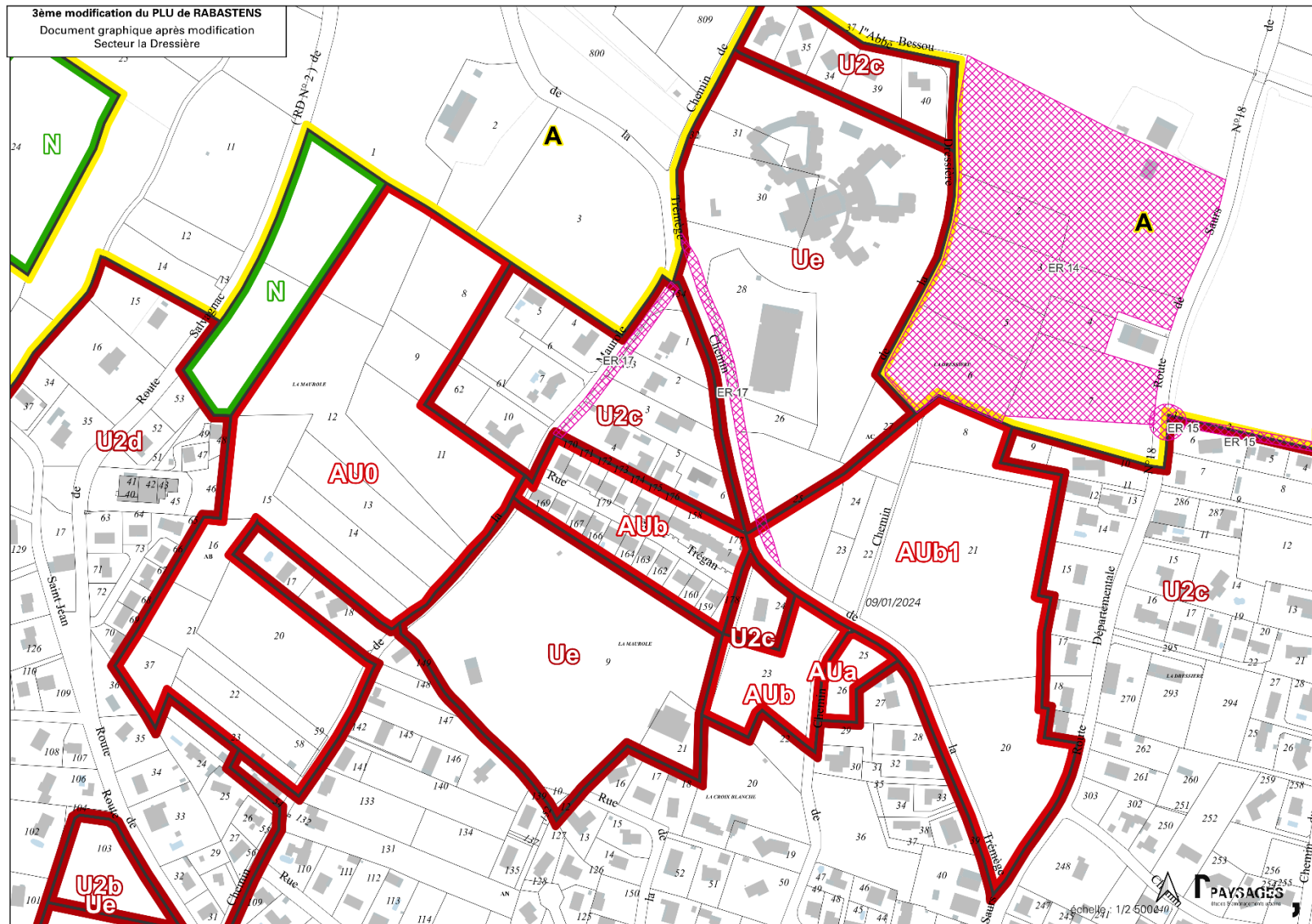


Figure 20 : Document graphique secteur de la Dressière avant modification du PLU, réalisation Paysages



c) Le règlement écrit

Pour faciliter la compréhension de la notice, un code couleur a été mis en place :

- en vert les ajouts par rapport aux règlement écrit du PLU en vigueur,
- et en ~~rouge barré~~ ce qui est retiré par le biais de la procédure de modification.

La création d'un secteur AUb1 :

Pour répondre au nouveau projet traduit dans l'OAP un sous-secteur du secteur AUb est créé. Ce secteur AUb1 se distingue par ses modalités d'urbanisation AUb1, ceci pour 2 raisons :

- Sur la totalité du secteur de 4.7 ha il est attendu une centaine de logements, la collectivité souhaite pouvoir gérer la progressivité de cet accueil dans le temps de façon phasée et progressive,
- Les parcelles AC20 et AC21 sont de maîtrise foncière communale, la collectivité souhaite pouvoir en engager des aménagements à court terme, notamment pour répondre à ses objectifs de production de logements sociaux, cependant l'absence de maîtrise foncière sur les autres parcelles du site pourrait compromettre la réalisation du projet.

Aussi les modalités d'urbanisation sur ce sous-secteur permettent la réalisation d'un projet au fur et à mesure de la réalisation des équipements, alors que précédemment une opération d'aménagement d'ensemble était demandée.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs soumis à un risque, se référer à la réglementation du Plan de Prévention des Risques.

*La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble des secteurs AU, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur AU complet), **excepté dans le sous-secteur AUb1 au sein duquel l'urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.** Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité. »*



La mixité sociale :

Pour mieux répondre aux objectifs de la loi SRU, la collectivité souhaite augmenter la part minimale de logements sociaux attendus sur les opérations des secteurs AUb et AUc. A noter que le part de logements sociaux sur le site dont elle a la maîtrise foncière sera plus élevée.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

~~**Pour l'ensemble des zones AU, tous secteurs confondus**~~ **Dans les secteurs AUb, AUb1 et AUc** : Toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface de plancher (affectée aux logements) d'au moins 300m² devra consacrer ~~20%~~ **25 %** minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3° et 4° et 5° de l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. »

L'implantation des constructions :

Dans le souci d'une optimisation du foncier consommé, les projets attendus sont de nature à être plus denses que ceux formulés par le PLU de 2011, densité accompagnée du renouvellement des formes urbaines.

Pour y parvenir les conditions d'implantations et l'emprise au sol dans les nouveaux quartiers sont assouplies pour laisser plus de place à l'innovation et à la diversité de l'habitat produit.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- *75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD988, hors zones urbanisées,*
- *Hors zones urbanisées 15 m de l'axe des autres routes départementales (20 m en cas d'arbres d'alignement).*

Hors zones urbanisées, les nouveaux accès sur la RD988 et la RD2 sont interdits.

Secteur AU-a [..]

Secteur AUB

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.



Secteurs AUb et AUc

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et d'un mètre supplémentaire par mètres d'excavation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur AU-a

Si la façade du terrain est inférieure à 15 m, l'implantation sur les deux limites séparatives est obligatoire (front de rue).

Si la façade du terrain est supérieure à

*15 m, une construction nouvelle peut être édiflée sur une seule limite séparative **au moins**, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.*

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres hors tout peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention,...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'extensions de constructions existantes implantées différemment ou de reconstructions à l'identique, l'implantation sur une au moins des deux limites n'est pas obligatoire.

Secteur AU-b

*Les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative **au moins**, soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*

Les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 30 m² et la hauteur n'excède pas 3,5 mètres au faitage pourront être implantées en limite séparative latérale et en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent s'implanter librement.

[...]



ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur AU-a et AU-b

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².

Secteur AU-b

~~L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 35% de la superficie du terrain. Les piscines enterrées de plus de 0,6 m sont intégrées dans le calcul de cette emprise. Les terrasses bâties imperméables seront intégrées dans le calcul de l'emprise au sol à partir de 40m².~~

L'aspect des constructions :

Des adaptations sont portées aux exigences liées à l'aspect des constructions pour favoriser l'innovation architecturale, la modernisation du bâti et des matériaux et limiter l'impact environnemental des constructions.

Dans ce contexte, les contraintes sur les matériaux et les teintes, l'orientation des constructions et la forme des ouvertures, et la production d'énergie renouvelable sont assouplies.

L'objectif de végétalisation des quartiers poursuivi dans les OAP se traduit par une mesure complémentaire dans le règlement avec des dispositions sur la végétalisation des limites des unités foncières.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique toitures végétalisées,...) est autorisé.

1. Volumétrie, façade, épannelage

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

~~*Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté Nord / Sud afin de favoriser les économies d'énergie.*~~

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes). ~~Tout décrochement ou saillie devra être justifié par une analyse architecturale en démontrant la nécessité.~~

2. Toitures

Volumes/ formes :



Dès lors que la toiture n'est pas envisagée en terrasse (végétalisée ou non), les pentes des toitures seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

Matériaux :

~~La tuile de terre cuite de type canal, posée à courant et à couverts, est préconisée pour la majorité des couvertures à rampant, même si d'autres matériaux peuvent être autorisés.~~

Les tuiles ~~canal~~ seront *de type à grande courbure et de teinte rouge brun vieilli.*

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, tôle galvanisée ou shingle sont interdites. Les couvertures zinc peuvent être autorisées si elles apportent un plus architectural.

Éléments de toiture :

~~L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devra veiller à s'intégrer au bâti.~~

Les souches des cheminées seront enduites.

3. Façades

~~Proportions des ouvertures :~~

~~Les proportions de baies créées et les hauteurs de linteaux se rapprocheront majoritairement de ceux des constructions existantes à proximité.~~

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être couvert (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

~~Les teintes pastels seront privilégiées (cf. nuancier annexé au règlement).~~ Les teintes vives pourront être ponctuellement utilisées dans le cadre d'une conception architecturale spécifique.

L'usage des pans de bois est autorisé. Les revêtements en bois naturels pourront être laissés bruts s'ils répondent aux exigences de classe IV.

Les panneaux photovoltaïques éventuellement posés sur la façade peuvent être autorisés s'ils ne constituent pas des éléments rajoutés mais bien des éléments intégrés à la construction.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain

~~La hauteur des murs de clôtures est limitée à 1,20 mètres en façade sur rue et à 1,50 mètres sur les limites séparatives. Ils pourront être surmontés de dispositifs à claire-voie mais la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 1,80 m.~~

~~Les clôtures végétalisées seront à privilégier dans le secteur AUC.~~

Les clôtures seront composées de haies d'essences locales mélangées doublées ou non d'un grillage. Les murs sont interdits, sont uniquement autorisés les éléments bâtis liés aux dispositifs techniques de la clôture (poteaux de portail, coffrets techniques, ... »



Le stationnement :

Dans un souci d'optimisation du foncier, les contraintes de stationnement liées aux commerces et bureaux sont réduites.

Les exigences de stationnement pour les 2 roues sont actualisées en conformité avec les exigences du cadre de la construction et de l'habitation.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU-12 - STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs AU

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

| | Nombre d'emplacements |
|------------------------------|--|
| En habitations individuelles | 1 place par logement + 1 par tranche de 80 m ² de surface de plancher |
| En habitat collectif | 1 place par logement + 1 par tranche de 60 m ² de surface de plancher |
| Commerces, bureaux | 1 place pour 20 30 m ² de surface de plancher |

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement pour les logements à vocation sociale.

~~Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 3 logements, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et de places de stationnement pour les vélos à raison de 2 places par logement (minimum 0,5 m²/vélo). Ces places devront être aménagées en ROG dans un garage abrité et fermé. La surface de ce local ne sera pas inférieure à 5 m²~~

Tout ensemble d'habitations, bâtiment d'activités, dont les activités commerciales, ou équipement public sera doté d'un parc de stationnement ou d'espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière. »

Les plantations :

Pour répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique, des amendements sont apportés aux exigences sur l'accompagnement végétal des projets pour introduire des essences adaptées au territoire et à ses évolutions.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble des secteurs AU

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations **équivalentes** (sur la base de 1 pour 1 minimum) d'essences locales **ou adaptées au profil du territoire**.



Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre ~~de haute tige~~ par tranche de 100 m² de surface libre. [...] »

4. L'adaptation du règlement écrit

a) La suppression du « pastillage »

Depuis la mise en application du PLU, le cadre législatif a évolué. La modification vise à adapter les dispositions règlementaires aux dernières évolutions législatives, notamment la suppression des « pastilles » A1 et N1 dans le volet réglementaire du PLU et le reclassement du bâti isolé disséminé dans la zone agricole en zone A et N avec un règlement autorisant les extensions mesurées et les annexes à l'habitation

En effet, l'article L 151-12 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Dans ce cadre le règlement des zones A et N est modifié pour intégrer cette évolution du code de l'urbanisme.

Le règlement est modifié comme suit pour la zone A :

« ARTICLE A 2 · OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs A :

Sous réserve de prise en compte des prescriptions des Plans de Prévention des Risques en vigueur et sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole :

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré à condition que la densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.*
- *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées. Ces constructions devront par ailleurs être réalisées à moins de 200 m du siège d'exploitation ou d'autres constructions à usage agricole.*
- *Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, dans un rayon de 50 à 100 m autour des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.*
- *Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, pylône, ...) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.*
- *Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont*

- destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- La rénovation des constructions existantes.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m².

~~Dans les secteurs A1 :~~

- ~~• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~
- ~~• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~
- ~~• Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.~~
- ~~• Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez de chaussée ou en sous sol semi enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.~~
- ~~• le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière.~~
- ~~• la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement.~~

- ~~• l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :

 - ~~— que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~
 - ~~— que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.~~~~

« ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Dans les secteurs A :~~

Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent être implantés dans les bandes de recul déterminées ci-dessus.

~~Dans les secteurs A1 :~~

~~Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.~~

~~Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport à la limite séparative dès lors que les règlements particuliers de ces installations (bruit, hygiène, ...) sont respectés.~~



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. »

« ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

~~*Dans les secteurs A:*~~

~~*Non réglementé.*~~

~~*Dans les secteurs A1:*~~

~~*Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2.»*~~

« ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

~~*Dans les secteurs A:*~~

~~*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).*~~

~~*Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.*~~

~~*La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 11 m au faîtage.*~~

~~*Les éléments de type silos, cuves, ... sont autorisés à des hauteurs supérieures dès lors que le corps principal du bâtiment reste encadré par les hauteurs fixées ci-dessus.*~~

La hauteur limitée maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, ...).

~~*Dans les secteurs A1:*~~

~~*La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage.*~~

~~*Les dispositions générales ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer aux édifices publics en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.*~~

~~*Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).»*~~

« ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

~~*Dans les secteurs A:*~~ *Pour les constructions à destination agricole*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

[...]



~~Dans les secteurs A1:~~ Pour les constructions à destination d'habitat et leurs annexes

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

[...] »

« ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

~~Dans les secteurs A:~~

~~Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.~~

~~Dans les secteurs A1:~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les équipements accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité. »

« ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

~~Dans les secteurs A:~~

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront prioritairement

adossées à des constructions existantes et entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites au profit de haies vives, composées d'arbres tiges, de cépées et d'arbustes. Les essences persistantes ne représenteront pas plus de 30% du total des plants. Les essences seront choisies selon leur adaptabilité au milieu et aux paysages environnants : tamaris, arbousiers, chênes verts, frênes, prunelliers, bourdaines, merisiers, érables, cormiers, chênes...

~~Dans les secteurs A1:~~

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable. »

Le règlement est modifié comme suit pour la zone N :

« ARTICLE N-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



- ~~— Les piscines et bâtiments annexes (sans logement) à condition qu'ils soient situés à moins de 50 mètres de la construction principale.~~
- Le changement de destination (en habitation) d'un garage construit en rez-de-chaussée ou en sous-sol semi-enterré sous une partie habitable, ainsi que les annexes déjà accolées aux bâtiments d'habitation.
- En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- L'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- La construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement à condition qu'elles soient situées à moins de 30 mètres de la construction principale et que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer hors piscine n'excède pas 60 m².

Dans le secteur N1 :

- ~~— le changement de destination des constructions existantes dans la limite d'un logement par unité foncière~~
- ~~— la construction d'annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sans création de logement.~~
- ~~— l'extension et la surélévation des constructions existantes dans la limite de 25 % de la superficie initiale et de 250 m² de surface de plancher (neuf+ ancien), à condition :
 - ~~que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;~~
 - ~~que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants. »~~~~

« ARTICLE N 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

~~Dans les secteurs N :~~

~~Sans objet.~~

~~Dans les secteurs N1, N2 Ne, Ne et Neb: »~~

« ARTICLE N 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

~~Dans les secteurs N :~~

~~Sans objet.~~

~~Dans les secteurs N1, N2 Ne, Ne et Neb: »~~

« ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs N :

Non réglementé.

Dans les secteurs ~~N1~~, N2 et Ne :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,2. »

« ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~Dans les secteurs N :~~

~~La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m au faitage.~~



~~*Dans les secteurs N1 et N2, Nc et Ne :*~~

~~*La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage. »*~~

« ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'expression architecturale

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

1) Volumétrie, façade, épannelage

Dans les secteurs ~~N1~~, N2, Nc et Ne :

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.

Seront privilégiés les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).

~~*Dans les secteurs N :*~~

~~*Pour la reconstruction à l'identique, l'extension, la surélévation et le changement de destination, il sera privilégié les volumes simples (plans à base carrée ou rectangulaire, façades planes).*~~

2) Toitures

Dans les secteurs ~~N1~~, N2 et Ne :

Volumes/ formes :

Les pentes des toitures neuves seront à rampants et n'excéderont pas une pente de 35 %.

b) L'adaptation de quelques dispositions réglementaire

La collectivité a souhaité via cette procédure à procéder à un certain nombre d'ajustements du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations et la compréhension des pétitionnaires. Ce travail a été mené par les services de la mairie en collaboration avec les services instructeurs.

La correction de fautes de frappe

Quelques fautes de frappe ont été relevées, la procédure vise à les corriger.

C'est notamment le cas du terme « véhiculent » remplacé par le terme « véhicules » adapté dans ce contexte.

La précision de notions

L'article 6 base la définition de l'alignement sur la notion de zones urbanisées.

Dans le règlement est précisée la notion de « zones urbanisées » :

Définition : la zone urbanisée correspond à une zone présentant une continuité du tissu bâti sans coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions

Cette référence est également intégrée lorsqu'elle a été omise.

En clarification, l'exclusion de règles d'implantation pour les piscines est précisée lorsqu'une seconde règle d'implantation est spécifiquement dédiée aux piscines.

L'accompagnement de projets de densification

Pour accompagner la densification des tissus urbanisés, la rédaction de l'article 6 de la zone U2 est assoupli pour permettre l'implantation de nouveaux logements en intensification urbaine des espaces aménagés, notamment en second rideau lorsqu'une construction est implantée en proximité de la voie de desserte.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE U2 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Secteur U2-a

Les constructions nouvelles, hors piscines, seront implantées à l'alignement et en continuité de l'existant et seront contenues dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une première construction est édifée pour tout ou partie dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie ~~conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus~~, d'autres constructions peuvent être édifées au-delà de la première bande de constructibilité de 20m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques.

[...]

Secteur U2-b

Les constructions nouvelles, hors piscines, seront implantées dans une bande comprise entre 0 et 20 m par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Lorsqu'une première construction est édifée pour tout ou partie dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie ~~conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus~~, d'autres constructions peuvent



être édifiées au-delà de la première bande de constructibilité de 20m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques.

[...]

Secteur U2-c

Les constructions nouvelles, *hors piscines*, seront implantées en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Lorsqu'une première construction est édifée pour tout ou partie dans une bande de 10 m à compter de l'alignement de la voie ~~conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus~~, d'autres constructions peuvent être édifiées au-delà de la première bande de constructibilité de 10m comptée depuis la limite des voies et emprises publiques. »

La précision des règles d'implantation des annexes

En retour d'expérience d'application des règles d'implantation sur les annexes, la collectivité souhaite introduire des précisions pour accompagner et faciliter l'implantation des annexes en réponse à de nombreuses demandes.

Le règlement est modifié comme suit :

« ARTICLE U3- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

[...]

Dans les autres cas, tout bâtiment nouveau, à l'exception des annexes d'habitation, doit être implanté dans une bande comprise entre 0 et 15 m

maximum par rapport à l'alignement des voies. *Les annexes peuvent être implantées avec un retrait minimal de 3 m de l'emprise des voies communales. Néanmoins les constructions en second rang sont autorisées au-delà de cette bande de 15 m. »*