

*DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE*

---

**COMMUNE DE BONREPOS-RIQUET**

---

*1<sup>ère</sup> modification du  
PLAN LOCAL D'URBANISME*

---

*Approbation*

**RAPPORT DE PRESENTATION**

---

CABINET INTERFACES+  
12 RUE LOUIS COURTOIS DE VIÇOSE  
LES ARCHES BATIMENT 3  
31100 TOULOUSE



FEVRIER 2015

**SOMMAIRE**

I. PRESENTATION DE LA MODIFICATION .....	3
II. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION .....	6
III. LES CHANGEMENTS DES PIECES DU PLU .....	7
3.1 Les modifications du tableau de répartition des surfaces .....	7
3.2 Les modifications du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD).....	11
3.3 Les modifications du règlement écrit.....	12
3.4 Les modifications du règlement graphique .....	19

## **I. Présentation de la modification**

Le territoire de Bonrepos-Riquet est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 juin 2013.

Vu le courrier du Préfet en date du 1<sup>er</sup> octobre 2013 demandant des rectifications au PLU approuvé dans le cadre du contrôle de légalité, Monsieur le Maire a pris un arrêté municipal en date du 18 février 2014 afin de mettre en œuvre une modification du PLU, et répondre aux demandes du contrôle de légalité.

C'est ainsi que cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU se traduit autour des points suivants :

- Reclasser en zone agricole au lieu-dit « Endonzel » les parcelles 476, 477 partie, 369 et 375.
- Reclasser en zone agricole au lieu-dit « En Caumont » une partie de la parcelle 359 qui se trouve à l'arrière de la RD 45. La parcelle 361 qui se situe en bordure de la RD 45 est maintenue constructible en zone UB.
- Maintenir en zone constructible en apportant un complément de justification, les parcelles 266 partie, 486, 487 partie et 285 partie situées au lieu-dit « En Roudiès ».
- Corriger les erreurs matérielles relevées sur le document graphique.
- Revoir les limites des secteurs Ah en les redéfinissant au plus près des bâtiments existants.
- Apporter une lisibilité à la limite communale sur le règlement graphique.
- Effectuer les adaptations nécessaires au règlement écrit.

Cette modification du PLU entraîne également la nécessité pour la municipalité d'apporter quelques modifications au règlement écrit conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 :

- La suppression de la superficie minimale des terrains constructible appliquée aux articles 5 du règlement écrit des zones UA, UB, et non réglementé pour les zones AU1, AU0, A et N.
- La suppression du Coefficient d'Occupation de Sols (COS) appliqué aux articles 14 du règlement écrit des zones constructibles UA, UB, AU1, non réglementé pour les zones A, N, nul pour la zone AU0.

### ⇒ **Le déclassement de parcelles constructibles pour un reclassement en zones agricoles**

Il s'agit de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT du Nord Toulousain.

En effet, les lieux-dits concernés « En Donzel » et « En Caumont » correspondent à des hameaux où le SCOT n'attend qu'une densification des parcelles de taille limitée situées en dents creuses, ou la construction sur des parcelles déjà bâties. (P114, P118 du DOO).

Ainsi, sont reclassées en zone agricole dans le cadre de cette modification du PLU :

- à « Endonzel », les parcelles 476, 477 partie, 369 et 375 situées à l'entrée du hameau et non en dents creuses.
- à « En Caumont », la parcelle 359 partie située en arrière de la RD 45. La limite arrière du terrain restant constructible constituée des parcelles 359 partie et 361, correspondra à celle qui existait dans le zonage du POS (prolongement de la limite de la parcelle adjacente n° 265).

⇒ **La justification du maintien en zone constructible des parcelles 266 partie, 486, 487 partie et 285 partie au lieu-dit « En Roudiès »**

Bonrepos-Riquet regroupe un village ancien ayant très peu évolué avec une présence centrale du château de Riquet et de son parc classés aux monuments historiques, et plusieurs hameaux et lieux-dits dispersés sur le territoire communal. Ces hameaux et lieux-dits sont en discontinuités les uns par rapport aux autres et n'ont aucun lien entre eux. Le développement de ces différents secteurs d'habitat s'est fait de façon opportuniste le long des voies en fonction de la disponibilité des réseaux d'eau potable et d'électricité.

Dans le cadre du PLU, les élus ont construit un projet de développement urbain principalement basé sur l'évolution de 2 secteurs : « Montplaisir » et « En Roudiès », considérés comme futurs axes de développement sur la commune.

Le choix de ces 2 secteurs répond à plusieurs objectifs :

- Eloignement des projets d'extension urbaine du village, afin de préserver le château de Riquet et son parc de tout développement pouvant dénaturer cet ensemble rural et paysager constitutif de l'identité du territoire.
- Choisir des sites de développement n'ayant pas d'impacts visuels directs sur le château. Plus particulièrement, le secteur d'En Roudiès se trouve en dehors du périmètre de protection des monuments historiques (château et parc).
- Les études préalables engagées pour une future mise en place d'un système d'assainissement collectif des eaux usées, montrent que le secteur d'En Roudiès pourrait favorablement être raccordé gravitairement au réseau, car situé en point bas et à une distance optimale de l'emplacement envisagé pour l'accueil d'une unité de traitement des eaux usées.

L'ensemble de ces objectifs, explique le confortement du développement urbain prévu au niveau du secteur d'En Roudiès d'une part, par le choix d'une nouvelle zone constructible AU1, et d'autre part, avec le maintien en zone constructible des parcelles 266 partie, 486, 487 partie et 285 partie. En effet, ces dernières étaient déjà classées en zone NB par l'ancien POS, et le PLU conforte le classement en les intégrant dans une zone UB constructible afin d'atteindre l'objectif de développement fixé par les élus.

⇒ **Les modifications mineures du règlement graphique**

- **1<sup>er</sup> point** : Corriger une erreur matérielle sur le document graphique en remplaçant la mention « Dossier d'Arrêt » par la mention « Dossier d'Approbation ».
- **2<sup>nd</sup> point** : Représenter les limites communales par une couleur beaucoup plus perceptible afin d'assurer une lecture aisée du document.
- **3<sup>ème</sup> point** : Proposer pour les secteurs Ah, de nouvelles limites plus proches des bâtiments existants, et supprimer de ces secteurs les parcelles libres de toute construction. Ce nouveau zonage des secteurs Ah permettra une mise en cohérence entre le règlement graphique et le règlement écrit qui limite déjà la constructibilité des secteurs Ah.

⇒ **Les modifications dans le règlement écrit**

- **1<sup>er</sup> point** : Le règlement du PLU respecte l'obligation de réglementer l'implantation dans les articles 6 et 7 en prévoyant des règles différentes pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif. C'est pourquoi, il est nécessaire de supprimer à l'article 5 des dispositions générales la dérogation à toutes les règles pour : « les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers et des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques ».
- **2<sup>ème</sup> point** : L'article L111-3 du code de l'urbanisme ayant été modifié et la notion de « sinistre » supprimée, il est indispensable de corriger l'article 6 des dispositions générales. Cette disposition sera supprimée des articles A2 et N2 qui y font référence, vu que les dispositions générales rappellent déjà la règle applicable.
- **3<sup>ème</sup> point** : La commune étant couverte par la Cartographie Informative des Zones inondables (CIZI), le règlement écrit doit renvoyer dans les zones A et N concernées, aux dispositions du document de référence régional (CIZI)

- **4<sup>ème</sup> point : La suppression de la superficie minimale des terrains constructibles dans les zones UA et UB**

Le projet de modification souhaité entraîne la nécessité pour le conseil municipal de supprimer la règle de la superficie minimale des lots constructibles appliquée aux articles UA5 et UB5 du règlement qui édictent : « *En application de l'article R123-9-5° du code de l'urbanisme, le règlement fixe une superficie minimale des terrains constructibles à 2000 m<sup>2</sup> afin de préserver le caractère rural du territoire, l'urbanisation traditionnelle, et de protéger les intérêts paysagers autour du château de Riquet.* »

La fragilité juridique de cette règle avait été signalée aux élus par l'ensemble des personnes publiques associées, compte tenu des évolutions réglementaires qui ont changé la doctrine de l'Etat en matière d'assainissement autonome, et l'absence d'une étude paysagère motivant la préservation d'une urbanisation traditionnelle par l'application de l'article R123-9-5° du code de l'urbanisme.

A ce jour l'application de la loi ALUR rend nécessaire la suppression de la superficie minimale des lots constructibles dans les zones UA et UB.

- **5<sup>ème</sup> point : la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) dans le règlement**

De même, suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le conseil municipal décide dans le cadre de cette modification du PLU de supprimer les COS définis dans les articles 14 du règlement écrit des zones UA, UB, AU1, non réglementé dans les zones A et N, Nul dans la zone AU0.

La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles pouvant entraîner une augmentation du potentiel constructible et remettre en cause les objectifs du PADD, la commune peut déterminer d'autres paramètres afin de maîtriser les formes urbaines dans les zones concernées (hauteur, emprise au sol, règles de prospects, etc.).

Pour s'adapter aux spécificités de la commune de Bonrepos-Riquet, le règlement est modifié essentiellement sur l'emprise au sol des constructions.

- L'emprise au sol des constructions (article 9) reste à 50% dans la zone UA où les enjeux de densification sont mineurs. En effet, cette zone offre très peu de parcelles libres de toute construction.
- Dans les zones AU1 destinées à se densifier, l'emprise au sol des constructions reste non réglementée. Des pourcentages de densité y sont attendus à travers les orientations d'aménagement et de programmation (5,33 logements à l'hectare en zone AU1 d'En Roudiès, 9 logements à l'hectare en zone AU1 de Montplaisir).
- Dans les zones UB, malgré la suppression de plusieurs parcelles libres faisant suite à la demande du contrôle de légalité, le potentiel constructible reste important à cause du nombre et de la taille importante des parcelles déjà construites pouvant bénéficier d'une division foncière (3000 m<sup>2</sup> au minimum demandé dans le règlement antérieur du POS). Ainsi, le conseil municipal décide d'appliquer en zone UB un coefficient d'emprise au sol de 20% afin de maîtriser la densification pouvant avoir plusieurs contraintes sur la gestion urbaine future : augmentation des constructions linéaires le long des voies, multiplication des sorties sur la RD 45, renforcement des réseaux, ...

⇒ **La mise en évidence du risque inondation dans les annexes**

Le contrôle de légalité a demandé de faire figurer le document CIZI dans les annexes du PLU. La CIZI affinée fournie par l'Etat dans le cadre du porté à connaissance est bien déjà intégrée dans les annexes sanitaires du PLU.

## **II. Les incidences du projet de modification**

Sachant que le conseil municipal se conforme au souhait de stopper l'étalement des hameaux et privilégie l'extension prévue au niveau des 2 axes d'urbanisation prioritaires définis dans le projet de PLU : En Roudiès et Montplaisir, cette modification du PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD qui énonce dans son orientation 3 « *Maîtriser le développement urbain* ».

La suppression de la superficie minimale des lots constructibles et des COS dans les zones UA (village) et UB (hameaux) n'est pas contraire à cet objectif. En effet, l'abandon de ces règles qui permettaient de maîtriser la forme urbaine dans ces zones est compensé par la réduction du potentiel constructible dans les hameaux après restitution de quelques parcelles à l'espace agricole, et l'application d'un coefficient d'emprise au sol des constructions.

Le règlement de PLU reste ainsi en cohérence avec l'objectif du PADD de « stopper l'étalement pavillonnaire », et devient compatible avec la loi ALUR et les prescriptions du SCOT Nord Toulousain qui attendent une densification des hameaux, et non un étalement.

La modification du PLU n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles et naturels. Il n'y a pas d'extension sur les espaces agricoles, et pas de réduction des espaces boisés classés, ni des autres espaces forestiers. Elle ne porte pas atteinte à la qualité des sites et des paysages. Les parcelles constructibles supprimées dans les hameaux sont restituées à l'espace agricole.

Le territoire communal est soumis à très peu de risques et de nuisances. On note principalement en limite sud du territoire une zone de bruit autour de l'A 680 (250 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée). Aucune des zones modifiées ne se trouve dans la bande de bruit.

Enfin, cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU n'a aucune incidence sur le périmètre de protection des monuments historiques existant autour du château et du parc.

### **III. Les changements des pièces du PLU**

Cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU entraîne des évolutions :

- du rapport de présentation avec les modifications du tableau récapitulatif la surface des zones,
- le Projet d'aménagement et de Développement Durable
- du règlement écrit,
- ainsi que du règlement graphique.

La procédure de modification du PLU ne concerne pas les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que les annexes. Ces deux pièces du PLU sont en cohérence avec les objectifs de la modification.

#### **3.1 Les modifications du tableau de répartition des surfaces**

Avant cette première modification, le rapport de présentation justifiait un besoin foncier pour assurer le projet de développement urbain et démographique envisagé sur la commune jusqu'en 2030 :

- Accueillir environ 180 habitants supplémentaires en 2 phases : 2012-2020 et 2020-2030.
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation selon ce phasage :
  - Phase 1, 2012-2020 : ouverture de 3,90 ha avec les zones d'En Caumont (0,45 ha), d'En Roudiès (0,75 ha) et de 50% de la zone de Montplaisir (2,5 ha) ;
  - Phase 2, 2020-2030 : ouverture de la seconde moitié de la zone de Montplaisir (2,5 ha).
- Prendre en compte la valorisation de parcelles formant des dents creuses avec environ 3,47 ha pour 36 habitants, et de 2 parcelles résiduelles du POS ayant un certificat d'urbanisme (CU) valable en début d'étude du PLU (En Donzel parcelles 476 et 477 partie).
- La municipalité avait décidé par application de l'article R123-9-5° du code de l'urbanisme de préserver le caractère rural et identitaire du territoire en faveur des intérêts paysagers autour du château de Riquet. Ainsi, le règlement de PLU prévoyait aux articles 5 des zones UA et UB une superficie minimale des terrains constructibles de 2000 m<sup>2</sup>. Certaines parcelles maintenues constructibles dans le projet ayant une superficie inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, il était prévu dans le PLU de rectifier le zonage afin que les parcelles concernées atteignent 2000 m<sup>2</sup> minimum, et favorisent ainsi une forme urbaine correspondante à celle déjà présente.

Cette rectification du zonage permettait également, à la demande de l'exploitant agricole, une mise en cohérence de la limite de la zone agricole par rapport à la zone UB d'En Roudiès.

La superficie ainsi affectée aux zones constructibles pour ces rectifications de zonage était de 0,61 ha. Les parcelles concernées sont :

- En Caumont parcelles 359 partie et 153 partie,
- En Roudiès parcelles 285 partie, 487 partie, 266 partie, 13 partie et 30 partie.

A Endonzel, les parcelles supprimées de la zone constructible, 477 partie, 369 et 375 n'étaient pas comptabilisées dans le potentiel de dents creuses disponible dans ce hameau. Les parcelles 369 et 375 correspondent à des jardins rattachés aux constructions attenantes.

Seule la superficie de la parcelle 476 (0,35 ha) était comptabilisée dans le potentiel urbanisable du PLU, pour la construction d'un logement.

A En Caumont la partie de la parcelle 359 supprimée d'une superficie de 0,45 ha était comptabilisée comme nouvelle zone d'extension dans le projet de PLU.

⇒ **Evolution des besoins fonciers et démographique entre le projet de PLU approuvé en juin 2013 et la 1<sup>ère</sup> modification du PLU**

PROJET DE PLU avant la 1 <sup>ère</sup> MODIFICATION					
Opérations	Capacité d'accueil en ha	Capacité vignette SCOT en ha	Nombre de logements	Densité log/ha	Estimation Nombre d'habitants
<b><i>Dents creuses</i></b>	<b>3,47</b>	<b>0,00</b>	<b>14</b>	<b>4,03</b>	<b>36</b>
<b><i>Nouvelles extensions 2012-2020</i></b>	<b>3,70</b>	<b>3,70</b>	<b>28</b>	<b>7,51</b>	<b>71</b>
Nouvelles extensions 2020-2030	2,50	2,50	23	9,20	58
Zone d'équipements	0,51	0,00	0	0,00	0
<b><i>Rectification zonage sans construction</i></b>	<b>0,61</b>	<b>0,61</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10,79</b>	<b>6,81</b>	<b>65</b>	<b>6,01</b>	<b>164</b>

<b>PROJET DE PLU après la 1ère MODIFICATION</b>					
<b>Opérations</b>	<b>Capacité d'accueil en ha</b>	<b>Capacité vignette SCOT en ha</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Densité log/ha</b>	<b>Estimation Nombre d'habitants</b>
<b>Dents creuses</b>	<b>3,12</b>	0,00	13	4,17	34
<b>Nouvelles extensions 2012-2020</b>	<b>3,25</b>	3,25	26	8,00	65
<b>Nouvelles extensions 2020-2030</b>	<b>2,50</b>	2,50	23	9,20	58
<b>Zone d'équipements</b>	<b>0,51</b>	0,00	0	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>9,38</b>	<b>5,75</b>	<b>62</b>	<b>6,61</b>	<b>157</b>

D'après le tableau précédent, cette modification du PLU entraîne une nouvelle répartition des zones constructibles du PLU. C'est ainsi que le projet de développement urbain et démographique est de nouveau envisagé selon les objectifs suivants :

- Accueillir environ 157 habitants supplémentaires en 2 phases : 2012-2020 et 2020-2030.
- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation selon ce phasage :
  - Phase 1 : 2012-2020 ouverture de 3,25 ha avec la zone d'En Roudiès (0,75 ha) et de 50% de la zone de Montplaisir (2,5 ha) ;
  - Phase 2 : 2020-2030 ouverture de la seconde moitié de la zone de Montplaisir (2,5 ha).
- Prendre en compte la valorisation unique des parcelles formant réellement des dents creuses : environ 3,12 ha pour une estimation de 34 habitants.
- Supprimer les parcelles 476 et 477 partie, car le CU déposé sur ces dernières n'a pas été renouvelé, donc plus valable à la date d'approbation du PLU le 19 juin 2013.
- Supprimer la superficie de 0,61 ha affectée à la rectification du zonage qui était prévue en complément des parcelles inférieures à 2000 m<sup>2</sup> et à la mise en cohérence de la limite de la zone agricole.

⇒ **Evolution du tableau de répartition des surfaces****Répartition des surfaces avant la 1<sup>ère</sup> modification du PLU**

Dénomination de la zone	Superficie en hectare	Superficie en pourcentage (%)	Superficie à urbaniser en hectare	Potentiel nouveaux logements	Potentiel nouveaux habitants (2,5 pers/log)
UA	3,10	0,54	0,51	0	0
<b>UB</b>	<b>29,96</b>	<b>5,27</b>	<b>4,53</b>	<b>16</b>	<b>41</b>
AU0	2,50	0,44	2,50	23	58
AU1	3,25	0,57	3,25	26	65
N	19,69	3,46	0,00	0	0
N1	27,83	4,89	0,00	0	0
N2	0,95	0,17	0,00	0	0
<b>Ah</b>	<b>6,12</b>	<b>1,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ap	3,25	0,57	0,00	0	0
<b>A</b>	<b>472,35</b>	<b>83,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>569,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10,79</b>	<b>65,00</b>	<b>164</b>

Sont restituées à l'espace agricole, les superficies des parcelles supprimées à En Caumont et à En Donzel, ainsi que les parties réduites des secteurs Ah.

**Répartition des surfaces après la 1<sup>ère</sup> modification du PLU**

Dénomination de la zone	Superficie en hectare	Superficie en pourcentage (%)	Superficie à urbaniser en hectare	Potentiel minimum nouveaux logements	Potentiel minimum nouveaux habitants (2,5 pers/log)
UA	3,10	0,54	0,51	0	0
<b>UB</b>	<b>28,00</b>	<b>4,92</b>	<b>4,53</b>	<b>14</b>	<b>34</b>
AU0	2,50	0,44	2,50	23	58
AU1	3,25	0,57	3,25	26	65
N	19,69	3,46	0,00	0	0
N1	27,83	4,89	0,00	0	0
N2	0,95	0,17	0,00	0	0
<b>Ah</b>	<b>4,69</b>	<b>0,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ap	3,25	0,57	0,00	0	0
<b>A</b>	<b>475,74</b>	<b>83,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>	<b>569,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10,79</b>	<b>63,00</b>	<b>157</b>

## 3.2 Les modifications du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)

Il s'agit de mettre en cohérence les objectifs démographiques mentionnés dans l'objectif 3, par rapport aux nouveaux objectifs définis après la modification du PLU.

### Rédaction de l'objectif 3 du PADD avant la modification du PLU

#### 3. Maîtriser le développement urbain

- Maintenir le rythme de croissance démographique
- Favoriser l'urbanisation autour de l'existant
- Diversifier les formes urbaines
- Prendre en compte l'enjeu d'équilibre entre les espaces agricoles et les espaces bâtis
- Diversifier l'offre en logement pour répondre à la demande et se conformer au principe de mixité sociale prévu par l'article L121-1 du code de l'urbanisme
- Organiser une extension urbaine en cohérence avec le développement des équipements et des réseaux
- Prendre en compte l'existence des risques et nuisances sur le territoire

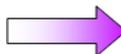


- Maîtriser la croissance démographique : maintien du taux de croissance actuel **+3.5% / an** ⇒ **+ 180 habitants d'ici 2030**
- Maîtriser l'évolution démographique par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation
- Définir des zones d'urbanisation prioritaires : **En Roudiès et Montplaisir**
- Définir des limites d'urbanisation cohérentes par rapport à la pratique de l'activité et respectueux des risques et nuisances
- Stopper l'étalement pavillonnaire le long des voies, favorisant le financement de dessertes excentrées et la consommation d'espaces agricoles
- Proposer des opérations d'ensemble permettant de diversifier l'offre en logement par la mixité dans la taille des lots et du type d'habitat

### Rédaction de l'objectif 3 du PADD après la modification du PLU

#### 3. Maîtriser le développement urbain

- Maintenir le rythme de croissance démographique
- Favoriser l'urbanisation autour de l'existant
- Diversifier les formes urbaines
- Prendre en compte l'enjeu d'équilibre entre les espaces agricoles et les espaces bâtis
- Diversifier l'offre en logement pour répondre à la demande et se conformer au principe de mixité sociale prévu par l'article L121-1 du code de l'urbanisme
- Organiser une extension urbaine en cohérence avec le développement des équipements et des réseaux
- Prendre en compte l'existence des risques et nuisances sur le territoire



- Maîtriser la croissance démographique : maintien du taux de croissance actuel **+3.5% / an** ⇒ **+ 157 habitants supplémentaires d'ici 2030**
- Maîtriser l'évolution démographique par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation
- Définir des zones d'urbanisation prioritaires : **En Roudiès et Montplaisir**
- Définir des limites d'urbanisation cohérentes par rapport à la pratique de l'activité et respectueux des risques et nuisances
- Stopper l'étalement pavillonnaire le long des voies, favorisant le financement de dessertes excentrées et la consommation d'espaces agricoles
- Proposer des opérations d'ensemble permettant de diversifier l'offre en logement par la mixité dans la taille des lots et du type d'habitat

### 3.3 Les modifications du règlement écrit

#### ⇒ **Modification de l'article 5 des dispositions générales**

##### **Rédaction de l'article 5 des dispositions générales avant la modification du PLU**

###### **ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS :**

*Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :*

- *des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc.)*
- *des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,*

*peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.*

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

##### **Rédaction de l'article 5 des dispositions générales après la modification du PLU**

###### **ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS PUBLICS :**

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du présent règlement.**

Dans toutes les zones, pourront également être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

#### ⇒ **Modification de l'article 6 des dispositions générales**

##### **Rédaction de l'article 6 des dispositions générales avant la modification du PLU**

###### **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES SINISTRE :**

*La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux inondations, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.*

##### **Rédaction de l'article 6 des dispositions générales après la modification du PLU**

###### **ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS :**

**Article L111-3 du code de l'urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.**

⇒ **Modification de l'article 5 des zones UA, UB, AU1, AU0, A et N**

**Rédaction de l'article 5 des zones UA et UB avant la modification du PLU**

ARTICLE UA5 et UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*En application de l'article R123-9-5° du code de l'urbanisme, le règlement fixe une superficie minimale des terrains constructibles à 2000 m<sup>2</sup> afin de préserver le caractère rural du territoire, l'urbanisation traditionnelle, et de protéger les intérêts paysagers autour du château de Riquet.*

ARTICLE **AU1-5, AU0-5, A5 et N5** : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Non réglementé.*

**Rédaction de l'article 5 des zones UA, UB, AU1, AU0, A et N après la modification du PLU**

ARTICLE UA5, UB5, **AU1-5, AU0-5, A5 et N5** : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

**Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.**

⇒ **Modification de l'article 9 de la zone UB**

**Rédaction de l'article 9 de la zone UB avant la modification du PLU**

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCIONS

*Pour chaque lot, l'emprise au sol des constructions, annexes et saillies compris ne pourra excéder 50% de la surface du lot considéré.*

**Rédaction de l'article 9 de la zone UB après la modification du PLU**

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCIONS

**Pour chaque lot, l'emprise au sol des constructions, annexes et saillies compris ne pourra excéder 20% de la surface du lot considéré.**

⇒ **Modification de l'article 14 des zones UA, UB, AU1, AU0, A et N**

**Rédaction de l'article 14 des zones UA, UB, AU1, A et N avant la modification du PLU**

ARTICLE UA14 et UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Pour l'ensemble des constructions, le COS est de 0,15.*

ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Pour l'ensemble des constructions, le COS est de 0,3.*

ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Le COS est nul.*

ARTICLE A14 et N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Non réglementé.*

**Rédaction de l'article 14 des zones UA, UB, AU1, A et N après la modification du PLU**

ARTICLE UA14, UB14, AU1-14, AU0-14, A14 et N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

*Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.*

⇒ **Modification de l'article 2 de la zone agricole A**

**Rédaction de l'article 2 de la zone A avant la modification du PLU**

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelqu'en soit la nature) sur l'ensemble de la zone inscrite dans le périmètre lié au monument historique protégé.

Sont autorisées sous conditions particulières :

**Pour toutes les zones A, et Ah :**

- Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

### **En zone A**

1. L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 50 mètres d'une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU).
2. L'extension de 30% supplémentaire des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole à la date d'approbation du présent règlement, sans que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse 300 m<sup>2</sup>.
3. *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment gardant la même vocation, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.*
4. Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
  - les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,
  - les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation. En cas d'impossibilité d'implantation dans ce périmètre (100 mètres), une distance supérieure pourra être autorisée sous réserve d'une justification.
5. La construction, sans fondations, d'abris simples et de serres démontables à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
6. Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
7. *L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans les secteurs inondables à la date d'approbation du PLU. Ces aménagements et extensions doivent être réalisés au dessus de la cote de crue des plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Les remblais sont strictement limités à ceux rendus nécessaires par ces occupations admises.*
8. A condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole, le changement de destination du bâtiment agricole repéré sur le règlement graphique au titre de l'article R.123-12-2° du code de l'urbanisme.

### **En zone Ah :**

Sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- Les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'un nouveau logement, sous réserve :
  1. Dans le cas des habitations d'une extension de 30% supplémentaire, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale par habitation.
  2. Dans le cas des annexes, d'une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup>, et quelles soient implantées à une distance de moins de 20 mètres par rapport à la construction principale existante sur le même terrain.

## **Rédaction de l'article 2 de la zone A après la modification du PLU**

### ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelqu'en soit la nature) sur l'ensemble de la zone inscrite dans le périmètre lié au monument historique protégé.

Sont autorisées sous conditions particulières :

**Pour toutes les zones A, et Ah :**

- Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Conformément à l'article R123-7 du code de l'urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

#### **En zone A**

1. L'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 50 mètres d'une zone urbanisée (U) ou à urbaniser (AU).
2. L'extension de 30% supplémentaire des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole à la date d'approbation du présent règlement, sans que la surface de plancher totale de l'habitation ne dépasse 300 m<sup>2</sup>.
3. Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
  - les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,
  - les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à l'activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation. En cas d'impossibilité d'implantation dans ce périmètre (100 mètres), une distance supérieure pourra être autorisée sous réserve d'une justification.
4. La construction, sans fondations, d'abris simples et de serres démontables à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
5. Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
6. **L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone inondable CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) affinée, conformément aux dispositions du document de référence régional.**
7. A condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole, le changement de destination du bâtiment agricole repéré sur le règlement graphique au titre de l'article R.123-12-2° du code de l'urbanisme.

#### **En zone Ah :**

Sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics :

- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

- Les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, sans création d'un nouveau logement, sous réserve :
  3. Dans le cas des habitations d'une extension de 30% supplémentaire, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale par habitation.
  4. Dans le cas des annexes, d'une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup>, et quelles soient implantées à une distance de moins de 20 mètres par rapport à la construction principale existante sur le même terrain.

⇒ **Modification de l'article 2 de la zone naturelle N**

<b>Rédaction de l'article 2 de la zone N avant la modification du PLU</b>
---

**ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelqu'en soit la nature) sur l'ensemble de la zone inscrite dans le périmètre lié au monument historique protégé.

Sont autorisés sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil :

**Pour toutes les zones :**

- Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Conformément à l'article R123-8 du code de l'urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »
- *Les extensions, annexes et aménagement des constructions à usage d'activités forestières existantes.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment gardant la même vocation, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.*
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**En zone N1 :**

- L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments existants, dans le respect strict de la volumétrie et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments. La réhabilitation des ruines.

**En zone N2 :**

- Toute construction, tout aménagement et toute utilisation du sol seront autorisés sous réserve de la consultation du Service Régional de l'Archéologie. Des prescriptions particulières pourront être émises si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges du site archéologique.

## **Rédaction de l'article 2 de la zone N après la modification du PLU**

### **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Le STAP sera impérativement consulté pour chaque construction ou installation (quelqu'en soit la nature) sur l'ensemble de la zone inscrite dans le périmètre lié au monument historique protégé.

Sont autorisés sous réserve de préserver le caractère naturel de la zone et de limiter la taille et la capacité d'accueil :

#### **Pour toutes les zones :**

- Toute construction devra respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport au sommet des berges des cours d'eau.
- Conformément à l'article R123-8 du code de l'urbanisme, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »
- **L'adaptation ou la réfection des constructions à usage d'activités forestières existantes, à l'exclusion de tout changement de destination.**
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- **L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en zone inondable CIZI (Cartographie Informative des Zones Inondables) affinée, conformément aux dispositions du document de référence régional.**

#### **En zone N1 :**

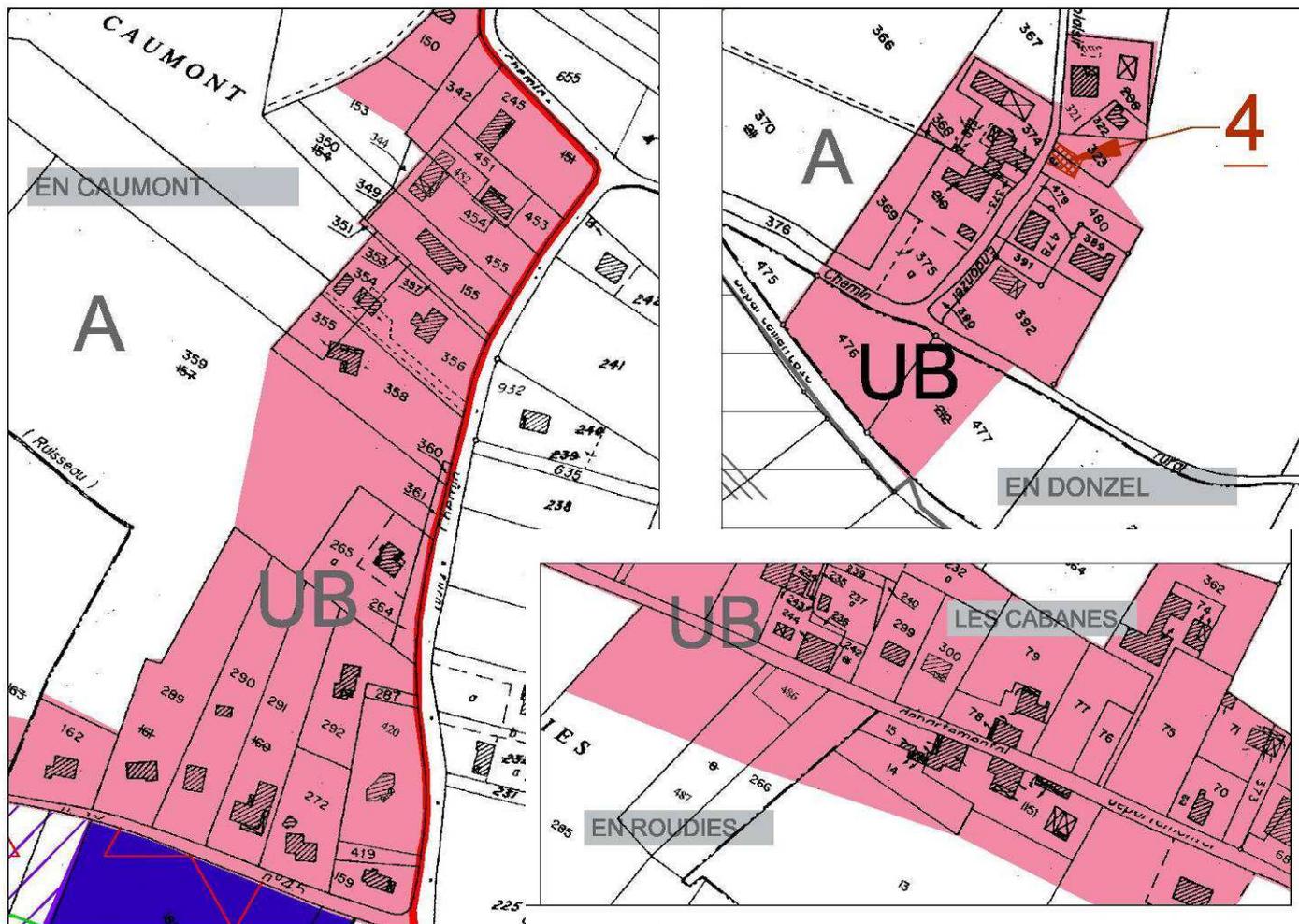
- L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments existants, dans le respect strict de la volumétrie et des matériaux mis en œuvre sur ces bâtiments. La réhabilitation des ruines.

#### **En zone N2 :**

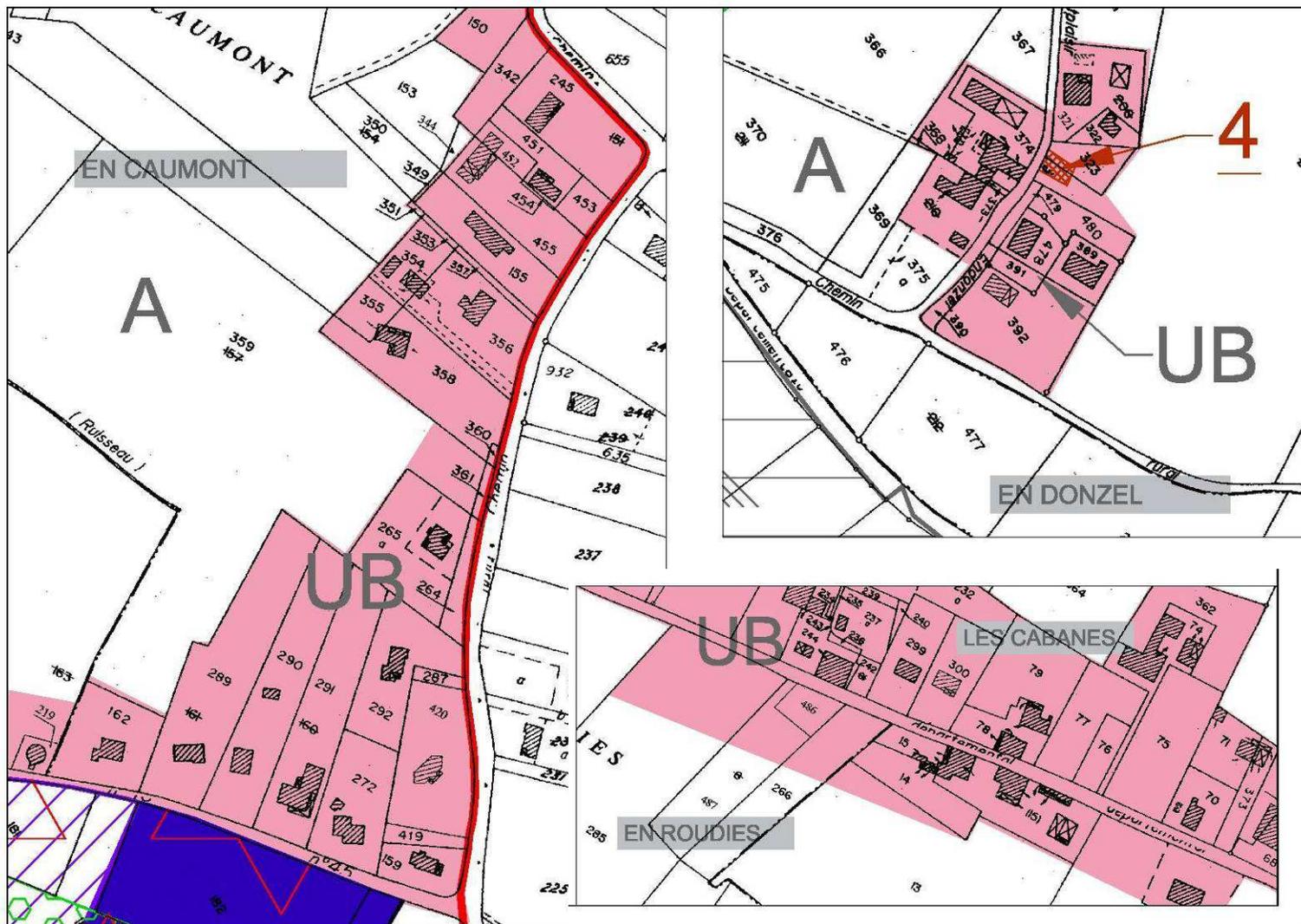
- Toute construction, tout aménagement et toute utilisation du sol seront autorisés sous réserve de la consultation du Service Régional de l'Archéologie. Des prescriptions particulières pourront être émises si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges du site archéologique.

### 3.4 Les modifications du règlement graphique

⇒ Extrait du zonage avant la 1<sup>ère</sup> modification du PLU



⇒ **Extrait du zonage après la 1<sup>ère</sup> modification du PLU**



⇒ **Voir plan de zonage d'ensemble format A0 pour :**

- La correction de la mention « Dossier d'Arrêt » remplacée par la mention « Dossier d'Approbation ».
- La représentation des limites communales par une couleur beaucoup plus perceptible.
- La modification du périmètre des secteurs Ah au plus proche des constructions existantes.