P.L.U.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

COMMUNE D'AUZEVILLE-TOLOSANE

Vu pour être annexé à la délibération du 17/04/2013 approuvant la 4ème modification du P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROBATION

1- NOTICE EXPLICATIVE

P.L.U.	Approuvé par D.C.M. le	**18 décembre 2007**
1ère modification	Approuvé par D.C.M. le	**21 janvier 2009**
2ème modification	Approuvé par D.C.M. le	**7 juillet 2010**
3ème modification	Approuvé par D.C.M. le	**7 juillet 2011**
4ème modification	Approuvé par D.CM. le	**17 avril 2013**

Communauté d'agglomération du SICOVAL Rue du Chêne Vert B.P. 38200 – 31682 LABEGE cedex
Tél. 05.31.84.27.20 - Fax 05.62.24.29.16

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du Sicoval

COMMUNE D'AUZEVILLE TOLOSANE

4ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

Avril 2013

SOMMAIRE

I- Rappel 4

II- Les objectifs de la modification et les dispositions retenues 6

1. Evolutions nécessaires à la réalisation de la ZAC du PONT de Bois 6

1.1 Permettre la réalisation d'un programme de logements dans le quartier du Pont de Bois 6
1.2. Distinguer des règles de stationnement différentes selon le type d'habitat accueilli (pavillonnaire, logements collectifs ou en bande) en zone 1AU 8
1.3. Permettre le changement de destination des constructions existantes en zone UC 8
1.4. Modifier la règlementation de l'aspect extérieur des transformateurs en zone 2AU et 4AU 10

2. Évolutions nécessaires dans le cadre du projet de protection et de mise en valeur de la vigne située au centre du village comme témoin des vignobles du 19ème siècle .. 11

3. Assurer la prévention et la protection des individus 14

3.1. Prise en compte de la dernière carte des risques d'inondation 14
3.2. Prise en compte de la ligne haute tension traversant une zone d'habitat futur 15

4. Quelques ajustements réglementaires 17

4.1. Mise à jour du règlement écrit en application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher 17
4.2. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement écrit à l'article U 12 18
4.3. Précision de la règle d'implantation des piscines, notamment par rapport aux espaces publics autres que des voies 18
4.4. Assouplissement de la règle d'implantation des constructions et des annexes en limite séparative dans les zones U, UB, UC,UD, AU et 1AU 19

III- Conclusions 20

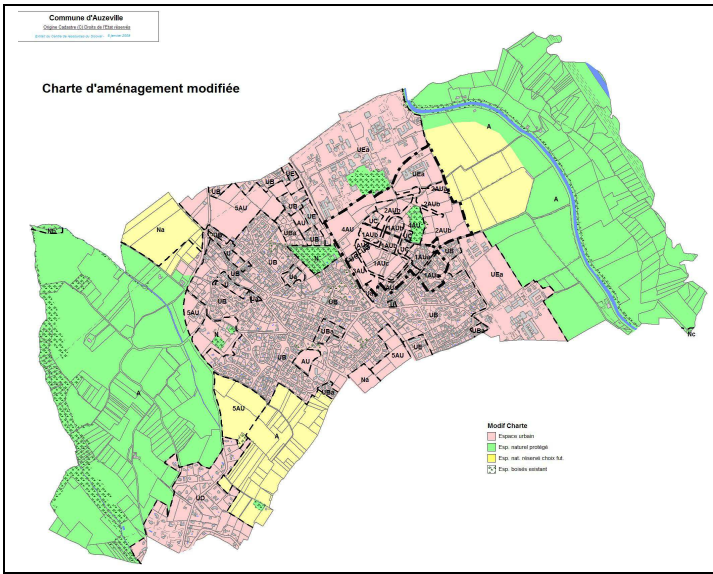
ANNEXE 21

I- Rappel

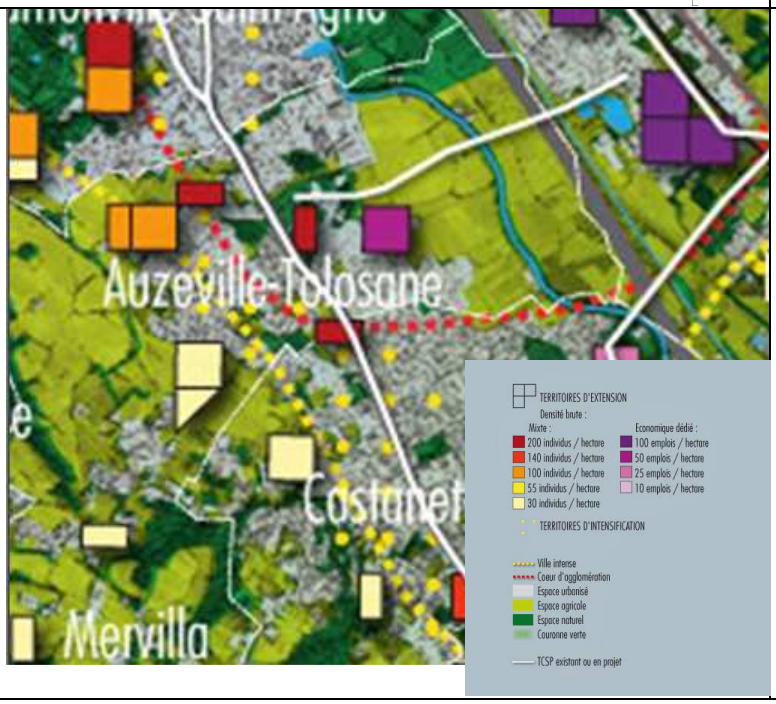
La commune d'Auzeville-Tolosane, d'une superficie de 666 hectares, est située dans la périphérie Sud-Est de l'agglomération toulousaine, elle fait partie de la communauté d'agglomération du Sicoval (Cf. Plan de situation).

L'ensemble des 36 communes du Sicoval, fait partie du Schéma de COhéhrence Territorial (SCoT) dit « Grande Agglomération Toulousaine» Le SCoT GAT est géré par le SMEAT (Syndicat Mixte pour Entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération Toulousaine).

Les orientations principales du développement de la commune sont actuellement définies dans la Charte d'Aménagement du Sicoval approuvée en 1993, modifiée en 2004 et actualisée en 2009 (voir carte ci-dessous). Les orientations formulées par cette charte ont été intégrées dans le Document d'Orientation Général du SCoT GAT approuvé le 16 mars 2012.



La Charte d'aménagement du Sicoval, actualisée en 2009, prévoit 47,5.% de son territoire préservé de toute urbanisation et 11,5% du territoire communal sont réservés à une urbanisation future. 41% du territoire sont déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation



Le SCoT approuvé le 16 mars 2012, inscrit la partie agglomérée d'AUZEVILLE comme cœur d'agglomération, et en ville intense. Ainsi, il préconise une capacité d'accueil et de densité sur la commune (pixels[1]) :

- 1,5 pixel mixte avec une densité de 140 individus par hectare, soit 50 logements par hectare (recommandations);
- 3x1/2 pixels mixtes avec une densité de 200 individus/ha, soit 70 logements /ha (recommandations) ;
- 1,5 pixel habitat avec une densité de 100 individus/ha, soit 35 logements/ha (recommandations)
- 1 pixel dédié aux activités économiques, à raison de 25 emplois/ha (recommandations).

(1) Un pixel représente une potentialité foncière brute de 9 hectares (carré de 300x300m). Les pixels mixtes (oranges) pourront accueillir de l'habitat et des activités économiques diverses avec au moins 50% du foncier dédié à l'habitat. Les pixels violets sont dédiés au développement économique.

La commune dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 18 décembre 2007, et modifié le 21 janvier 2009, le 7 juillet 2010, et le 7 juillet 2011.

Par décision du Conseil Municipal du 17 octobre 2012, la commune d'Auzeville Tolosane lance la quatrième modification de son PLU en vue d'assouplir et de corriger certaines règles d'urbanisme tout en respectant les orientations du PADD tel qu'il a été approuvé le 18 décembre 2007.

Rappel des objectifs d'aménagement de la commune, affichés dans le PADD approuvé le 18 décembre 2007 :

1- Maintenir un équilibre urbain et rural.

2- Maîtriser et réguler le développement communal.

3- Etablir un habitat diversifié.

4- Valoriser la vie associative et sociale.

5- Agir en concertation.

La présente modification du P.L.U. est soumise à enquête publique **du lundi 17 décembre 2012 au vendredi 25 janvier 2013 inclus.**

Le dossier de modification du PLU soumis à enquête publique est constitué des pièces suivantes :

0- Pièces administratives
1- Présente notice explicative
4 - Règlement
  4.1. Règlement écrit modifié
  4.2. Règlement graphique modifié
  4.3. Liste des emplacements réservés modifiée
6- Informations utiles -Etude d'impact de la ZAC du Pont de Bois

Afin de permettre la bonne mise en œuvre de projets d'urbanisation sur la commune, il est nécessaire de procéder à quelques ajustements règlementaires, principalement sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pont de bois, mais aussi sur l'ensemble de la commune.

II- Les objectifs de la modification et les dispositions retenues

1. Evolutions nécessaires à la réalisation de la ZAC du PONT de Bois

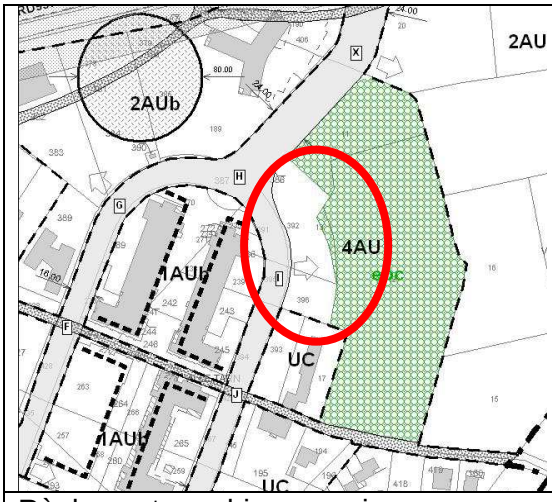
1.1 Permettre la réalisation d'un programme de logements dans le quartier du Pont de Bois

Un terrain non aménagé est actuellement situé en zone 4AU. Il jouxte un espace boisé classé et inscrit en espace naturel dans le SCoT. D'une superficie d'environ 3144 m². Ce terrain est initialement destiné à la réalisation d'un parc de stationnement à l'usage des habitants de l'opération de logements réalisée par Promologis. Bien que les logements soient actuellement réalisés (logements sociaux et logements étudiants), ce parc de stationnement n'a pas été aménagé car les places de stationnement existantes en sous-sol des constructions sont sous utilisées, sans doute du fait de la présence du TCSP sur la RD 813 à proximité.

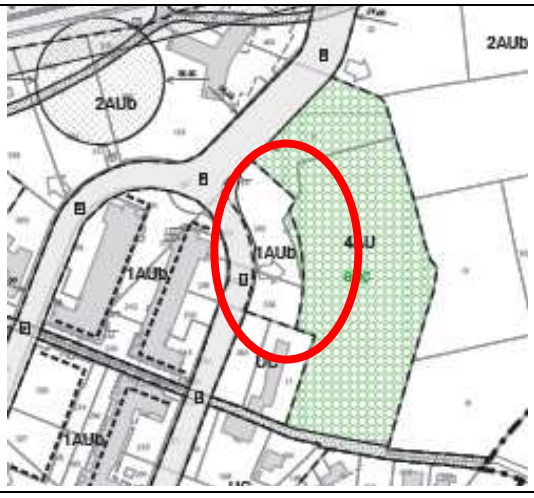
Cet espace, aujourd'hui en friche a une position stratégique dans la ZAC, en entrée de quartier (Voir photographies ci-dessous), face à un espace boisé de qualité destiné à terme à être ouvert au public.

La présente modification consiste en l'ouverture de ce foncier pour la construction d'une opération de 28 logements (locatif social, PSLA, locatif libre), soit une densité de 89 logements/ha compatible avec les dispositions du SCoT et du Plan Local de l'Habitat (PLH) intercommunal en vigueur.
Il s'agit de classer ce foncier en 1AUb dans le prolongement du cœur de quartier. Une parcelle classée en EBC est également intégrée dans le secteur 1AUb, de façon à obtenir un ensemble foncier cohérent. Cette parcelle restera un EBC inconstructible, mais participera à l'ambiance paysagère de l'opération.

La zone 1AUb du règlement graphique est ainsi modifiée :



Règlement graphique en vigueur



Proposition de modification

L'intégration de ce terrain en zone 1AUb réduit à la marge, la superficie de la zone 4AU destinée à l'accueil d'aménagements à usage sportifs et de loisirs, qui compte au total 11,55 ha. La construction de ce terrain n'aura pas un impact significatif sur les espaces naturels de la ZAC, dans la mesure où il était déjà destiné à être imperméabilisé.

1.2. Distinguer des règles de stationnement différentes selon le type d'habitat accueilli (pavillonnaire, logements collectifs ou en bande) en zone 1AU

Dans la zone 1AU, il est distingué 4 sous secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd correspondant à deux familles d'habitats :
Secteurs 1AUa et 1AUd représentent des constructions pavillonnaires où l'unité d'habitation est plus grande que pour les logements plus denses tels que les secteurs 1AUb et 1AUc.
Ainsi, il est souhaitable de distinguer les règles de stationnement dans l'article 1AU 12, de façon à ne pas imposer un nombre trop important de stationnement pour des grandes unités d'habitation.

Il sera donc rajouté la règle d'une place de stationnement par tranche de 90 m² de surface de plancher pour les constructions en zone 1AUa et 1AUd réservée à l'accueil de l'habitat pavillonnaire.

L'alinéa 1.1 de l'article 1AU 12 du règlement écrit est ainsi modifié :

1 - Normes minimales de stationnement

1.1. Habitat
En sous-secteur 1AUb et 1AUc :
Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher ~~hors œuvre nette de construction~~.

En sous-secteur 1AUa et 1AUd :
Il est exigé au minimum 1 place par tranche de 90 m² de surface de plancher.

1.3. Permettre le changement de destination des constructions existantes en zone UC

La zone UC correspond aux constructions à usage d'habitation existantes sur la ZAC du Pont de Bois. Seules les extensions mesurées et quelques constructions neuves à usage d'habitation sont autorisées (deux logements par unité foncière maxi)
L'évolution du quartier du Pont de bois implique des changements de pratiques et d'occupation de certaines constructions, notamment celles déjà existantes, souvent d'une grande superficie, avec une certaine qualité patrimoniale. Tout en conservant le caractère résidentiel du secteur, il convient de permettre une certaine mixité des fonctions, à l'image du quartier, sous certaines conditions. Ainsi, le changement de destination de ces constructions pourra être admis, principalement pour accueillir des services et des bureaux.

Les articles UC 1 et UC 2 sont ainsi modifiés:

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1 - …..

2 - …..

3 - ….
4 - …..
5 - ….

6 - …..

7 - Les constructions à usage agricole, industriel, d'entrepôt, de commerce ~~,~~et d'artisanat~~, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles.~~

8 - …..

9 - …..

Un alinéa sera rajouté dans l'article UC 2 :

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - ….
.
2 - …..

3 - ….

4 - Les constructions ou changements d'affectation à usage de services ou de bureaux à condition :
- que l'activité créée n'entraîne pas de nuisance pour les habitations riveraines ;
- que les constructions ne portent pas atteinte au caractère résidentiel de la zone par leur architecture, leur dimension et leur surface.

Puisque des destinations autres que l'habitat sont maintenant autorisées en zone UC, il convient de rajouter des règles de stationnement concernant les constructions autres que l'habitat dans le règlement écrit. Il sera donc rajouté un alinéa dans l'article UC12, en harmonie avec la règle de la zone 1AU 12

Un alinéa 5 est ainsi créé :

5 - Toutes constructions

Il est exigé :
- Pour les véhicules de livraison et de service, dans la mesure du possible, des aires spécifiques devront être réalisées dans les limites foncières des opérations en dehors des voies publiques pour permettre leur stationnement et leur évolution.
- Pour les employés, une place de stationnement pour 60 m² de surface des locaux prévus à terme dans les installations faisant l'objet d'un permis de construire.
- Pour les autres besoins (clients, visiteurs, etc…), des aires suffisantes déterminées par une étude détaillée dont devra faire l'objet chaque implantation en fonction de la nature de ses activités.

1.4. Modifier la règlementation de l'aspect extérieur des transformateurs en zone 2AU et 4AU

L'esthétique et l'intégration des transformateurs et locaux annexes nécessaires aux opérations, est une préoccupation constante pour les collectivités, principalement lorsque ces locaux ne peuvent pas être intégrées dans de la construction principale. Pour autant, il est difficile d'obtenir un traitement de ces locaux annexes exactement identique à la construction principale, principalement pour des raisons techniques. Il faut essayer toutefois d'être en harmonie avec la construction principale, tout en tenant compte des spécificités de ces éléments.

Le dernier alinéa des articles 2AU 11 et 4 AU11, alinéa 9, sont ainsi modifiés :

9 - Transformateurs et annexes

Ils devront être intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité justifiée, ils devront être ~~habillés de matériaux de même nature que le bâtiment principal.~~ en harmonie avec la construction principale.

2. Évolutions nécessaires dans le cadre du projet de protection et de mise en valeur de la vigne située au centre du village comme témoin des vignobles du 19ème siècle

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU approuvé en décembre 2007, la commune a souhaité protéger un ensemble foncier comprenant une vigne et des constructions existantes au cœur du noyau villageois ancien. Elle a donc inscrit deux emplacements réservés sur ce foncier : l'un destiné à valoriser une construction existante (n°13) et l'autre destiné au maintien d'un espace planté (n°17). La commune vient de se porter acquéreur de ces deux fonciers, l'un en vue de réaliser une opération communale, l'autre visant à préserver la vigne comme espace communal. Les Emplacements réservé n° 13 et 17 ne sont donc plus nécessaires et seront supprimés dans le cadre de la présente modification.

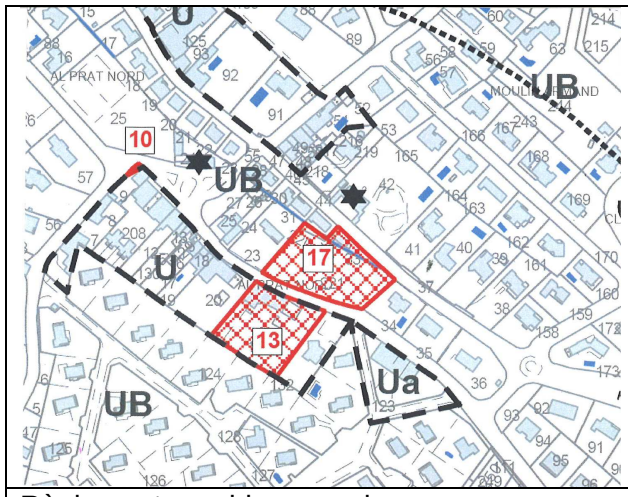
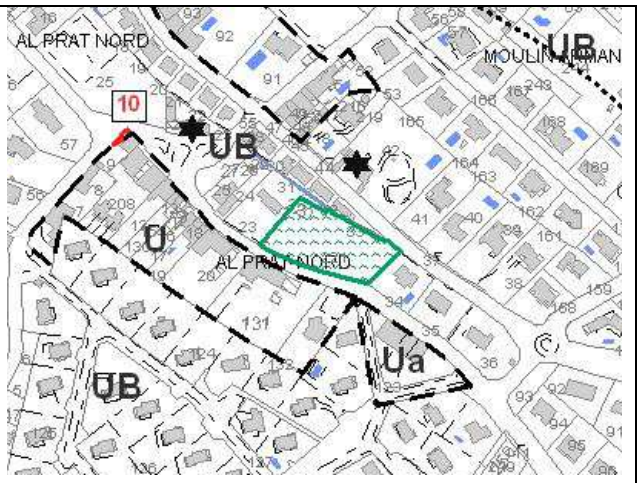
Il convient de modifier la liste des emplacements réservés (pièce 4.3)

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
	I - Emplacements réservés à des voiries		
1	Liaison RD 916 - RD 813 et principes d'échange et de désenclavement.	Département	37 922 m²
1'	RD 916 – Aménagements de capacité entre le Palays et la RD 957c	Département	8935 m²
2	Rectification d'une courbe sur la RD 79a	Département	1 500 m²
2'	Aménagement du carrefour.	Commune	1 180 m²
3	Liaison piétonne Chemin de la Graille vers Ramonville.	Commune	643 m²
4	Rectification du tracé de la RD 79a.	Département	5 000 m²
5	Principe de désenclavement et d'échange avec la liaison RD 916 - RD 813 du secteur compris entre le canal et l'autoroute.	Commune	1 545 m²
6	Liaison piétonne vers Castanet	Commune	970 m²
7	Création d'un piétonnier au lieu-dit « Camp Cubert ».	Commune	3 364 m²
8	Prolongement d'une voie de circulation.	Commune	76 m²
9	désenclavement des parcelles attenantes	Commune	58 m²
10	Amélioration du carrefour.	Commune	32 m²
	II - Emplacements réservés à des ouvrages publics		
11	Aire d'accueil des gens du voyage.	Commune	290 m²
12	Création d'équipements communaux à destination sportive, culturelle ou de loisirs et des services techniques	Commune	5 650 m²
~~13~~	~~Valorisation d'une construction existante~~	~~Commune~~	~~3 000 m²~~
	III - Emplacements réservés à des installations d'intérêt général		
	Néant.		
	IV - Emplacements réservés à des espaces verts		
15	Création d'un parc municipal.	Commune	1 416 m²
16	Traitement paysager de l'entrée de l'agglomération.	Commune	2 372 m²
~~17~~	~~Maintien d'un espace planté communal.~~	~~Commune~~	~~3 395 m²~~
18	Aménagement des abords du canal du Midi pour équiper la zone de bateaux logements.	Commune	7 430 m²

Par ailleurs, afin de préserver cette vigne, témoin des vignobles existants au 19° siècle sur la commune (voir rapport de présentation P.44), il convient de délimiter dans les documents réglementaires du PLU (règlement écrit et règlement graphique) une protection au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme au titre des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ainsi, on identifiera sur le document graphique, la parcelle section AC, n° 221 recevant la vigne à protéger au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'urbanisme.

Le règlement graphique est ainsi modifié :

<table>
<tr>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td>Règlement graphique en vigueur</td>
<td>Règlement graphique modifié</td>
</tr>
</table>

L'identification graphique sera accompagnée d'une prescription insérée dans le règlement écrit visant à interdire toute construction ou installation sur le secteur identifié dans le règlement graphique.

Ainsi, un 9° alinéa sera inséré dans l'article UB1 :

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

9 – dans le secteur de protection des éléments du paysage au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, identifié dans le règlement graphique, toute construction ou installation est interdite.

3. Assurer la prévention et la protection des individus face aux risques et aux nuisances

3.1. Prise en compte de la dernière carte des risques d'inondation

La commune est concernée par le risque majeur d'inondation lié à l'Hers Mort. Ce risque correspond à un risque d'inondation de plaine et par des crues torrentielles.
Ces risques de crues ont été recensés dans un premier temps par la DIREN, puis par une étude hydraulique et hydrologique menée par le bureau d'étude Sogreah pour le compte du Sicoval en 1997.

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) a été prescrit le 9 novembre 2007 par l'état. Il est en phase de concertation publique. Le plan approuvé constituera une servitude d'utilité publique opposable aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol et devra figurer en annexe du PLU (article R 123-14 du code de l'urbanisme). Le PPRI devrait être approuvé courant 2013.
Les études du PPRI en cours ont permis de définir une cartographie d'aléas d'inondation (voir carte en annexe de la présente notice). Cette carte est reprise par anticipation dans le règlement graphique du PLU sous forme d'une trame spécifique

La zone inondable impacte uniquement la zone agricole (zone A). Il convient alors de compléter les articles 1 et 2 de la zone A afin de mettre à jour les règles relatives au projet de PPRI :

Les articles A1 et A2 sont ainsi modifiés :

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles liées à l'activité agricole ainsi qu'aux équipements publics, services publics et d'intérêt collectif.

Toute construction nouvelle en aléa fort du PPRI.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Dans la ~~partie~~zone d'aléa faible ~~inondable~~ déterminée par le projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation :

1.1. Les hangars agricoles, s'il est démontré qu'il n'existe aucune autre solution envisageable hors zone inondable, à condition qu'ils n'aggravent pas les conditions de libre écoulement des eaux et ne présentent aucun risque de pollution en cas de crue. Dans tous les cas, ces hangars devront être strictement liés à l'exploitation agricole et ne pourront servir que pour le stockage de matériel ou de denrées.

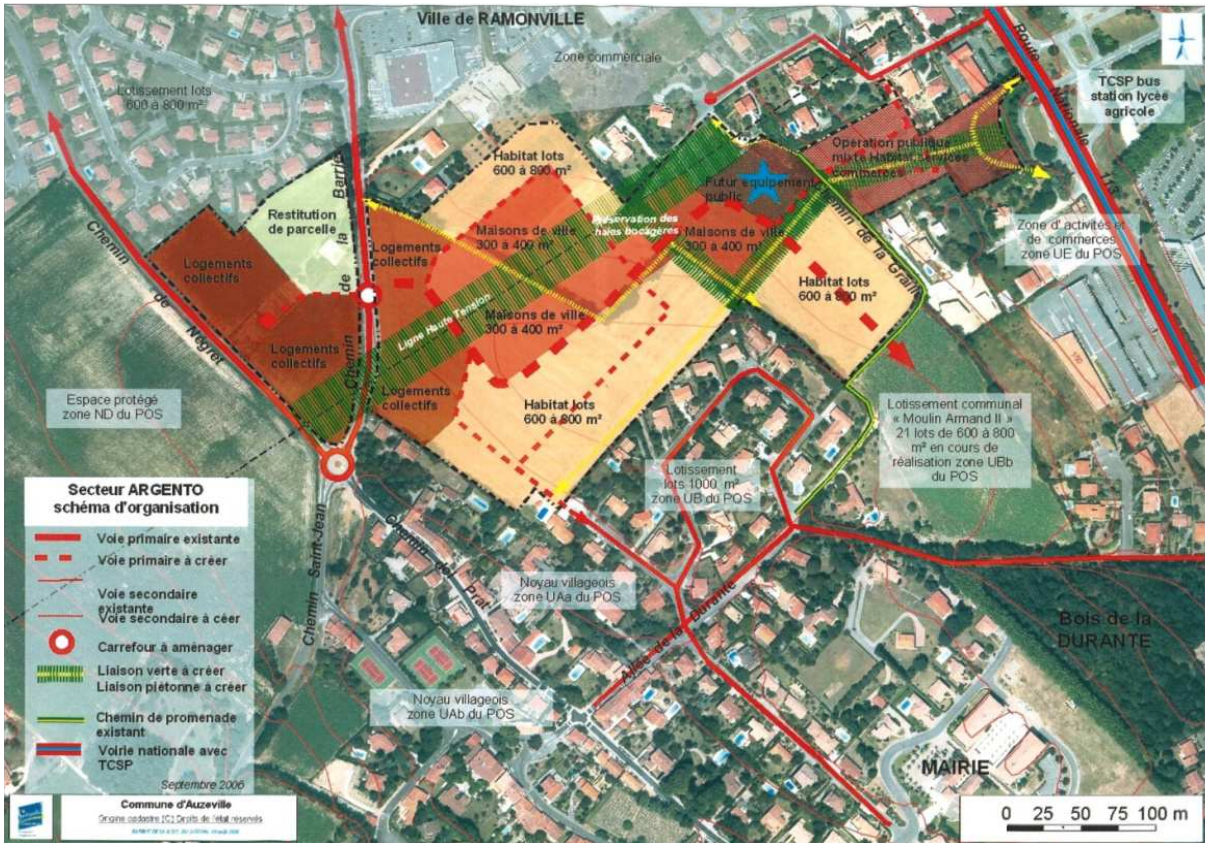
1.2. Les serres agricoles (plastique, verre,…), à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle au libre écoulement des eaux.

1.3. Les constructions liées à l'activité agricole autorisées qui ne gênent pas le libre écoulement des eaux en cas de crue (constructions ouvertes de type auvent, toiture sur poteaux….).

1.4. Les reconstructions après sinistre (si celles-ci ne visent pas à exposer au risque une population supplémentaire) à condition que le premier plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues et que ces reconstructions ne soient en aucun cas à usage d'habitat.

3.2. Précaution relative à la ligne haute tension traversant une zone d'habitat futur

Une ligne haute tension traverse le nord de la commune et notamment la zone 5AU du secteur Argento destiné à un programme de logements sur environ 13 hectares. Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation, mais dispose d'une orientation d'aménagement inscrite dans le PLU en vigueur. L'orientation d'aménagement affiche notamment une liaison verte et piétonne à créer au droit de cette LHT.

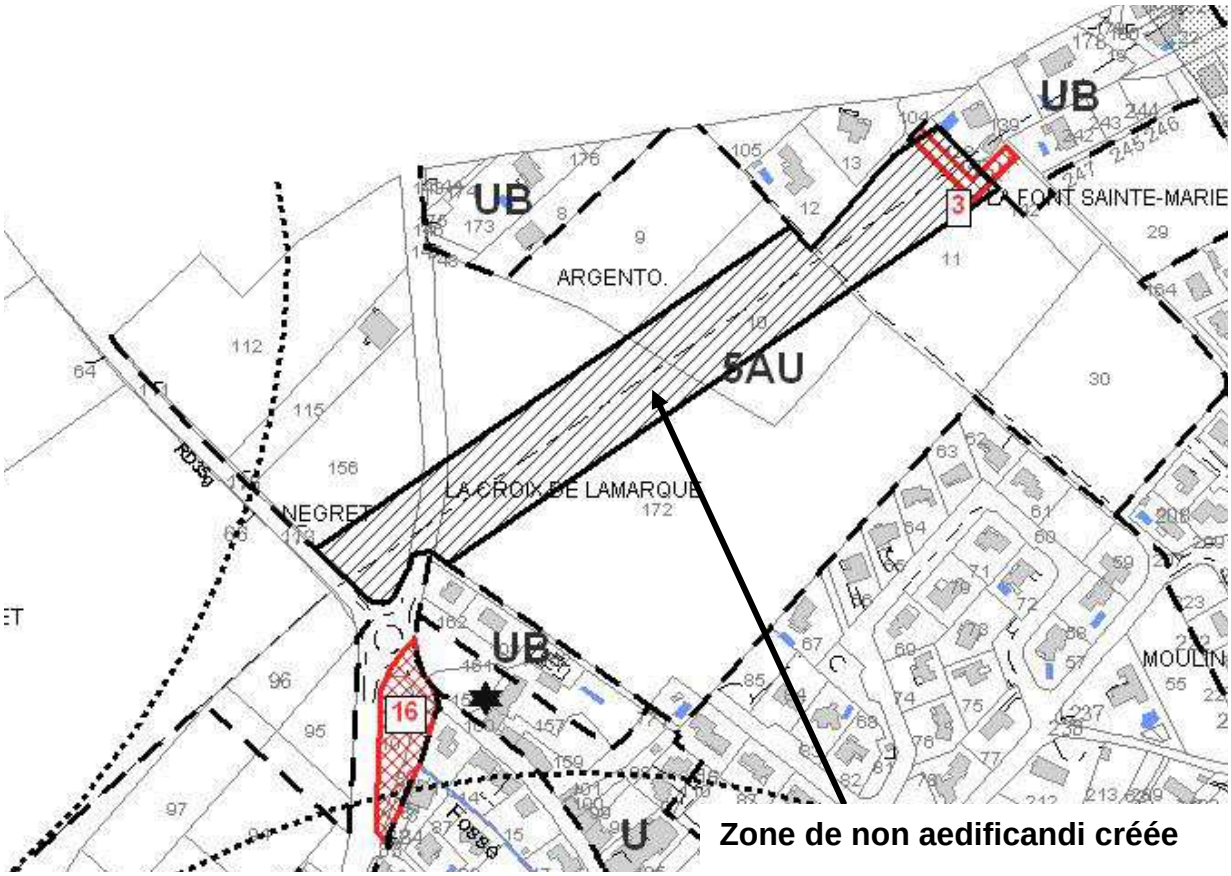


La ligne électrique traversant le secteur 5AU « Argento » est d'une puissance de 2 x 225 KV, soit classée en Très Haute Tension. Les lignes à haute tension génèrent essentiellement un champ électrique qui s'exprime en V/m (volt/mètre). Ce champ électrique est d'autant plus élevé que la tension est forte. Le moyen de prévention le plus efficace contre l'exposition aux rayonnements électromagnétiques est l'éloignement.

La mise en place d'une bande inconstructible de 50 mètres au total, de part et d'autre de la ligne THT, se justifie donc pleinement au titre du « principe de précaution », qui consiste à prévenir et ne pas exposer de nouvelles populations à des sources de risques ou de nuisances.

Vue depuis le chemin de la Barrière

Ainsi, il sera rajouté dans le règlement graphique, une bande non constructible de 50 mètres traversant la zone 5AU.



Zone de non aedificandi créée

Lorque la zone 5AU sera ouverte à l'urbanisation, un règlement spécifique sera associé à ce secteur.

4. Quelques ajustements réglementaires

4.1. Mise à jour du règlement écrit en application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, est entré en vigueur le 1er mars 2012. Son application concerne **la suppression de toute notion de surface hors œuvre brute (SHOB) ou nette (SHON)**.

En effet, le calcul de la SHOB et de la SHON s'est révélé contraire à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, qui constitue un des axes forts du Grenelle de l'Environnement. Par ailleurs, la non prise en compte des murs extérieurs dans le calcul de la surface de plancher permet de dégager un bonus en terme de constructibilité de l'ordre de 10% en moyenne si les règles d'urbanisme locales restent constantes (hauteur, coefficient d'occupation de sols, distances de retrait...).

Par conséquent, il est opportun de prendre en compte cette nouvelle législation : selon l'article 6 de ce décret, tous les termes relatifs à la notion de surface doivent désormais être remplacés par l'expression « **surface de plancher** », pour l'ensemble du règlement. La définition de la surface de plancher sera également mise à jour dans le lexique en annexe du règlement écrit (suppression des définitions de SHON et SHOB).

Définition de la surface de plancher (lexique)

SURFACE DE PLANCHER :

Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

4.2. Correction d'une erreur matérielle dans le règlement écrit à l'article U 12

Une erreur de frappe s'est glissée dans le troisième paragraphe de l'alinéa 1 relatif à l'habitat de l'article U 12 du règlement écrit:

Il faut lire :

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

-……..

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitat

- ….

- ….

Pour les opérations de construction d'ensemble de plus de 400 m² de surface de plancher, il est exigé une ~~deux~~ place par tranche de 60 m² de surface de plancher. De plus, des emplacements supplémentaires pourront être exigés sur les parties communes en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

- …..

4.3. Précision de la règle d'implantation des piscines, notamment par rapport aux espaces publics autres que des voies

L'article 6 des zones U, UB, UC, UD, UE, AU et 1AU règlement l'implantation des piscines uniquement par rapport aux voies et aucune règle n'est affichée par rapport aux autres domaines publics tels que chemin piétonnier, pistes cyclable, places, etc… Afin de lever toute ambigüité lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il sera précisé à l'article 6 les règles d'implantation des piscines « par rapport aux voies ou emprises publiques ».

L'alinéa 3 de l'article 6 des zones U, UB, UC, UD, UE, AU et 1AU est ainsi modifié :

Exemple article UB 6 :

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

1 - …..

2 - ….

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

4 - ….

4.4. Assouplissement de la règle d'implantation des constructions et des annexes en limite séparative dans les zones U, UB, UC,UD, AU et 1AU

Face à la pression foncière et à l'augmentation du cout du foncier, la surface des terrains constructibles est de plus en plus réduite. Ainsi, certaines règles ne sont plus adaptées à ce type de terrain et doivent être assouplies de façon à permettre d'une part la construction de garages sur la limite séparative, en prolongement de la construction principale, d'autre part l'implantation des annexes à l'habitat sur la limite séparative à condition de ne pas dépasser une certaine surface *(suppression de la notion de 2 % de la superficie des terrains).*
Enfin, afin de lever toute ambigüité concernant la notion d'annexe à l'habitat, une définition est introduite dans le lexique en annexe du règlement écrit (p.3). Ainsi, le terme « non contigüe à la construction principale » accompagnant les annexes à l'habitat, sera supprimé dans les articles 7 et 10 du règlement écrit.
Par ailleurs, une mise à jour de la définition de l'emprise au sol dans le lexique s'avère nécessaire.

L'article 7 des zones UB, UC, UD et AU est ainsi modifié :

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.
Dans le secteur UBa, l'extension et la surélévation des constructions déjà implantées en limite séparative sont autorisées sur ladite limite.

2 - D'autres implantations sont admises :

2.1. Sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur chaque limite.

2.2~~1~~. Les annexes à l'habitat ~~non contiguës à la construction principale~~ pourront être implantées en limite séparative à condition que leur ~~surface~~ emprise au sol ne dépasse pas ~~2 % de la surface du terrain sans pouvoir excéder~~ 30 m^2.

2.3~~2~~. Les surélévations, extensions, aménagements et réhabilitations des bâtiments existants, pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle.

4 – Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

L'article 10 des zones U, UB ; UC, UD et AU ainsi modifié :

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

1 - …..

2 - ……

3 - Les annexes à l'habitat ~~non contiguës à la construction principale~~ pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres, quel que soit le point de mesure et la forme du toit.

L'article 1AU7 est modifié de la façon suivante :

Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à :

- 4 mètres dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc
- 3 mètres dans le secteur 1Aud.

Toutefois, si des constructeurs voisins présentent un plan de masse commun formant un ensemble architectural cohérent et de qualité, les bâtiments peuvent être jointifs, les conditions de sécurité devant par ailleurs être remplies.
Par ailleurs, dans les secteurs 1AUc et 1Aud, les constructions peuvent être implantées en limite séparative sur toute leur hauteur. Dans les secteurs 1AUb et 1AUa, les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative à condition que la hauteur mesurée sur la sablière n'excède pas 3 mètres et que la longueur totale de la construction ne dépasse pas 10 mètres sur chaque limite.

1 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées au moins à 2,50 mètres des limites séparatives.

2 - Les annexes à l'habitat ~~non contiguës à la construction principale~~ pourront être implantées en limite séparative, à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 2 mètres, quels que soient le point de mesure et la forme du toit. Elles pourront être implantées en limite séparative à condition que ~~la superficie maximale~~ leur emprise au sol ne dépasse pas ~~2 % de la surface du terrain, sans pouvoir excéder~~ 30 m².

3 - Les dispositifs ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 - Dans le cas de lotissements ou de groupés d'habitations, les dispositions ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division foncière.

Le lexique est ainsi modifié :

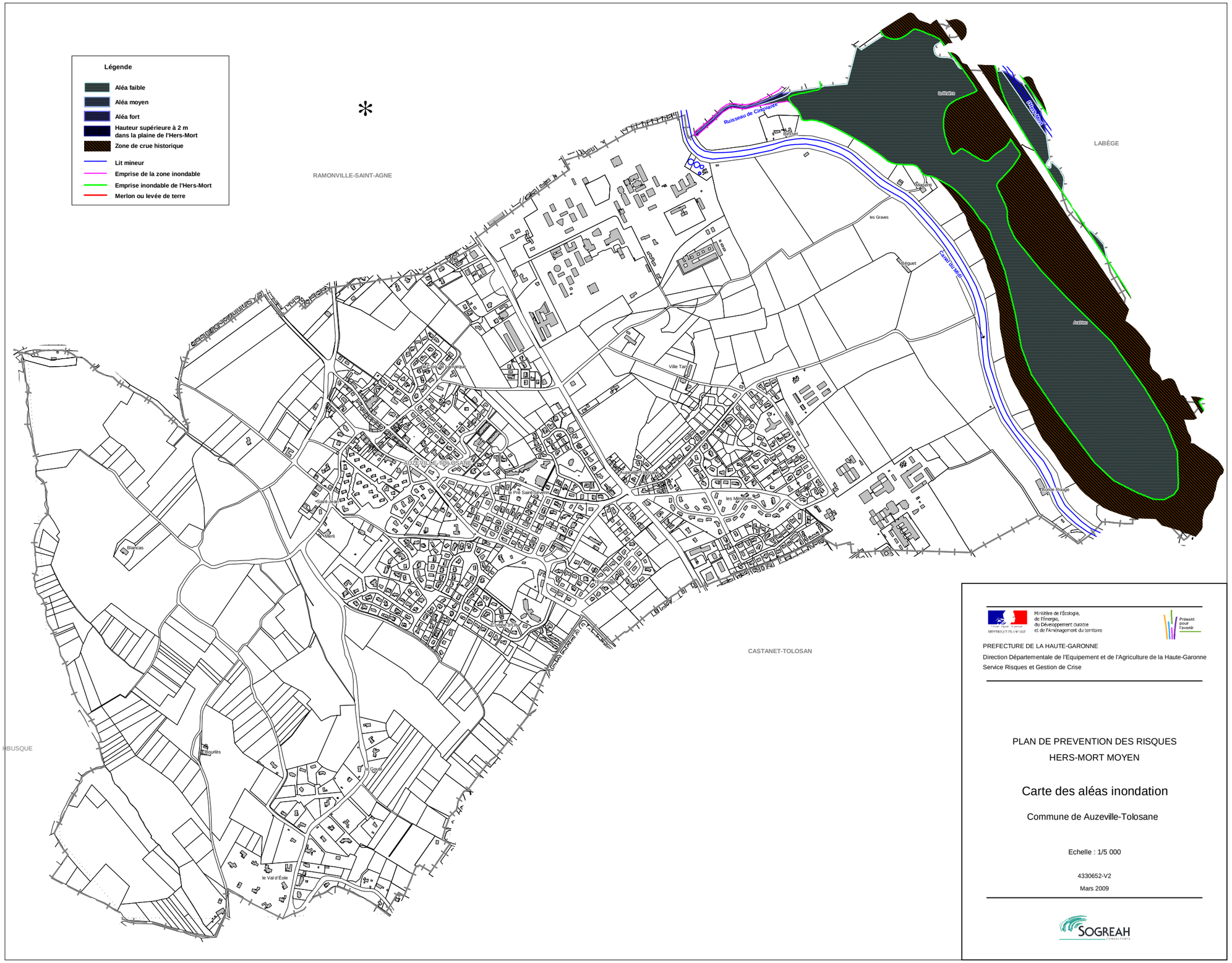
ANNEXE A L'HABITAT :
Construction dépendante mais distincte d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente (abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, abri piscine, etc…)

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION
~~Il s'agit du rapport en pourcentage de la surface de plancher hors œuvre brute détaillée au niveau du terrain naturel de toutes les constructions situées sur une unité foncière par la superficie de cette unité foncière.~~Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

III- Conclusions

Les dispositions retenues dans la présente modification concernent exclusivement la zone urbaine du SCOT et de la charte d'aménagement du SICOVAL. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U et du P.A.D.D., ne concernent pas d'Espaces Boisés Classés (EBC), ne réduisent pas d'espaces agricoles ou naturels et ne comportent pas de risque grave de nuisance.

ANNEXE



Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Liberté
Égalité
Fraternité
Présent pour l'avenir

PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE
Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture de la Haute-Garonne
Service Risques et Gestion de Crise

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
HERS-MORT MOYEN

Carte des aléas inondation

Commune de Auzeville-Tolosane

Echelle : 1/5 000

4330652-V2
Mars 2009

SOGREAH CONSULTANTS