

# Le Plan Local d'Urbanisme



## DOSSIER D'APPROBATION

### 1.- Notice explicative

|                                     |                        |                         |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>P.L.U.</b>                       | Approuvé par D.C.M. le | <b>18 décembre 2007</b> |
| <b>1ère modification</b>            | Approuvé par D.C.M. le | <b>21 janvier 2009</b>  |
| <b>2ème modification</b>            | Approuvé par D.C.M. le | <b>7 juillet 2010</b>   |
| <b>1ère modification simplifiée</b> | Approuvé par D.C.M. le | <b>4 avril 2011</b>     |
| <b>3ème modification</b>            | Approuvé par D.C.M. le | <b>7 juillet 2011</b>   |
| <b>2ème modification simplifiée</b> | Approuvé par D.C.M. le | <b>7 novembre 2011</b>  |



## 1- EXPOSE DES MOTIFS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auzeville Tolosane a été approuvé le 18 décembre 2007. Trois modifications ont été respectivement approuvées le 21 janvier 2009, le 7 juillet 2010 et le 7 juillet 2011.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Plan de relance de l'économie, la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (LAPCIPP), a introduit la procédure de modification simplifiée. Cette procédure a pour effet, notamment, de supprimer l'étape de l'enquête publique. Elle ne peut concerner que des modifications mineures du plan local d'urbanisme et ne doit pas porter atteinte à la protection des paysages identifiés dans le cadre de l'article L.123-13, al.7 du Code de l'urbanisme. Toute modification de la destination des sols est exclue de cette procédure.

En application de l'article R.123-20-1 c) du Code de l'urbanisme, la commune souhaite recourir à la procédure de modification simplifiée afin de « diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette » en vue de réduire les règles de prospect pour les opérations d'aménagement d'ensemble en zone UB.

## 2- DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION ENVISAGEE

### 2.1. Objet

La présente modification simplifiée porte sur la rédaction des articles UB 6 et UB 7 du Règlement du PLU.

### 2.2. Justification de la modification

Dans son PADD (PLU approuvé en 2007), la commune d'Auzeville Tolosane a décidé de renforcer l'urbanisation existante et d'enrayer l'étalement urbain pour maintenir définitivement près de 60% de sa surface en zones naturelles et agricoles qui lui confèrent un cadre de vie de qualité.

Rappel sur le caractère de la zone UB :

*« La zone UB, d'une surface de 110 hectares environ, englobe la quasi-totalité des lotissements qui se sont développés autour du centre ancien et qui ont débordé la RD 813 au Nord-Est. Elle n'offre que très peu de possibilités de construction importante en dehors d'une évolution de l'habitat existant.*

*Les secteurs UBa, très limités, permettent la construction en limite séparative ».*

Afin de maîtriser son développement, la commune souhaite organiser l'urbanisation des derniers terrains proches du centre-ville en respectant les préconisations du PLH et du SCOT vers une densité plus forte.

Il s'agit donc de trouver un équilibre entre un assouplissement des règles de prospect permettant une certaine densité, notamment pour les constructions nouvelles, et le tissu pavillonnaire existant.

### **2.3. Description de la modification**

Pour une cohérence du Règlement, il s'agit d'harmoniser la rédaction des articles UB 6 et UB 7.

L'article UB 6 autorise un assouplissement des règles d'implantation si elles permettent une meilleure intégration du projet dans l'espace urbain. Un alinéa supplémentaire sera donc ajouté à l'article UB7 permettant une diminution du recul à 3 mètres au lieu de 4 mètres pour les constructions qui s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Articles UB 6 et UB 7 existants, pour mémoire :

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

**1** - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 25 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe de la RD813,
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- 4 mètres par rapport aux chemins piétonniers, pistes cyclables et espaces verts.

**2** - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

2.1. Dans le cadre d'opérations d'ensemble dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et uniquement sur les voies nouvelles.

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

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

**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.

**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. Les annexes à l'habitat non contiguës à la construction principale pourront être implantées en limite séparative à condition que leur surface ne dépasse pas 2 % de la surface du terrain sans pouvoir excéder 30 m<sup>2</sup>.

2.2. 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.

Les articles UB 6 et UB 7 sont ainsi modifiés :

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

**1** - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres s'il s'agit d'habitat, 25 mètres s'il s'agit d'activités, à partir de l'axe de la RD813,
- 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures,
- 4 mètres par rapport aux chemins piétonniers, pistes cyclables et espaces verts.

**2** - D'autres implantations sont admises si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

2.1. Pour toute nouvelle construction qui s'inscrit ~~D~~ dans le cadre d'une opérations d'aménagement d'ensemble dans la mesure où elles ~~contribuent~~ à une amélioration du plan de masse et uniquement sur les voies nouvelles.

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

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

**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.

**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 si cela participe à une meilleure conception générale de l'espace urbain :

2.1. Les annexes à l'habitat non contiguës à la construction principale pourront être implantées en limite séparative à condition que leur surface ne dépasse pas 2 % de la surface du terrain sans pouvoir excéder 30 m<sup>2</sup>.

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

2.3. Pour toute nouvelle construction qui s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans la mesure où elle contribue à une amélioration du plan de masse, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

**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.

### 3- CONCLUSION

La présente modification simplifiée répond aux objectifs de densité et de mixité urbaine et sociales préconisés par le SCOT arrêté et le PLH approuvé par le Sicoval.

Elle ne comporte pas de risque grave de nuisance, ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas d'espace boisé classé (EBC), ni de zone agricole, naturelle ou forestière. Elle n'a pas pour objet de modifier la destination des sols et ne porte pas atteinte aux prescriptions édictées au titre de l'article L.123-1-5, 7° du Code de l'urbanisme.