

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE

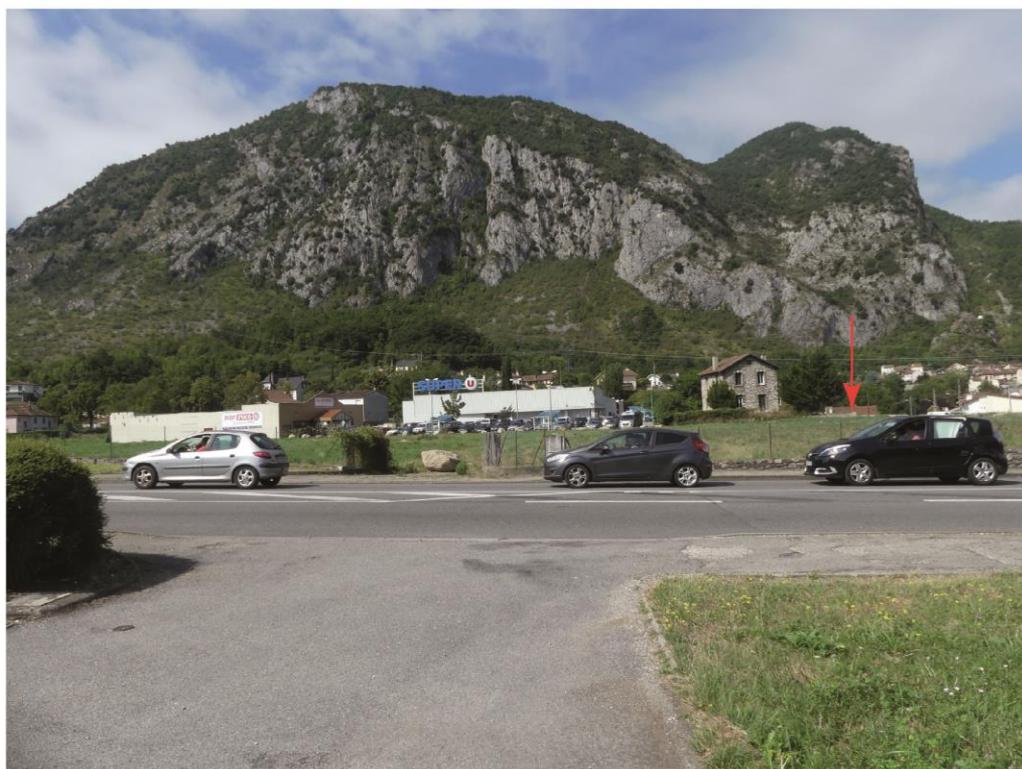
TARASCON-SUR-ARIEGE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME
TROISIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

REALISE PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TEL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72



Vue de la zone commerciale et de son extension programmée. Le secteur UBb1 est localisé en partie droite de la photo (flèche)



NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1	RAPPEL DE LA PROCEDURE :	3
2	LES OBJETS DE LA TROISIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
3	PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU	7
3.1	MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT (PARTIE GRAPHIQUE).....	7
3.2	MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT	8
3.3	MODIFICATION PORTANT SUR LES OAP	11
4	JUSTIFICATION	12
4.1	Problématique	12
4.2	Rappel : le projet d'extension de la zone commerciale.....	13
4.3	Incidences du projet de la 3 ^{ème} modification simplifiée	15

1 RAPPEL DE LA PROCEDURE :

◆ [L'article L153.36 du code de l'urbanisme](#)

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

◆ [L'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.

◆ [L'article L153.38 du code de l'urbanisme](#)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

◆ [L'article L153.40 du code de l'urbanisme](#)

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

◆ [L'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 1er 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

◆ [L'article L153.45 du code de l'urbanisme](#)

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

◆ [L'article L153.46 du code de l'urbanisme](#)

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne

peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

◆ **L'article L153.47 du code de l'urbanisme**

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

◆ **L'article L153.48 du code de l'urbanisme**

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

2 LES OBJETS DE LA TROISIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE

La Communauté de Communes du Pays de Tarascon a décidé d'entreprendre une troisième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Tarascon-sur-Ariège, approuvé le 11 avril 2016 ; cette 3^{ème} modification fait suite à une 1^{ère} modification simplifiée (approuvée le 11 octobre 2017), et à une 2^{ème} modification simplifiée (approuvée le 19/10/2020).

La procédure de la troisième modification simplifiée du PLU de TARASCON-SUR-ARIEGE concerne :

- ✓ La création d'un secteur UBb1,
- ✓ La création du règlement du secteur UBb1 et la modification du règlement de la zone AUF,
- ✓ La modification de l'OAP de la zone AUFC des Arrigols.

Les changements proposés dans le cadre de la présente modification simplifiée portent sur :

- Le règlement (partie graphique),
- Le règlement (partie écrite),
- Les Orientations d'aménagement et de programmation

Le reste du dossier PLU est inchangé.

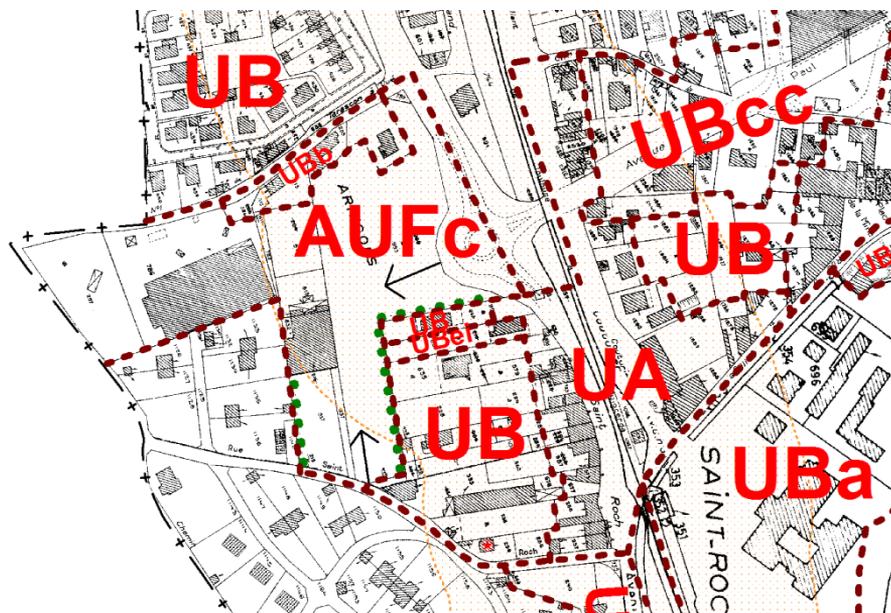
La présente notice explicative constitue l'additif au rapport de présentation du PLU.

Les procédures administratives des PLU sont mises en évidence dans le tableau ci-après :

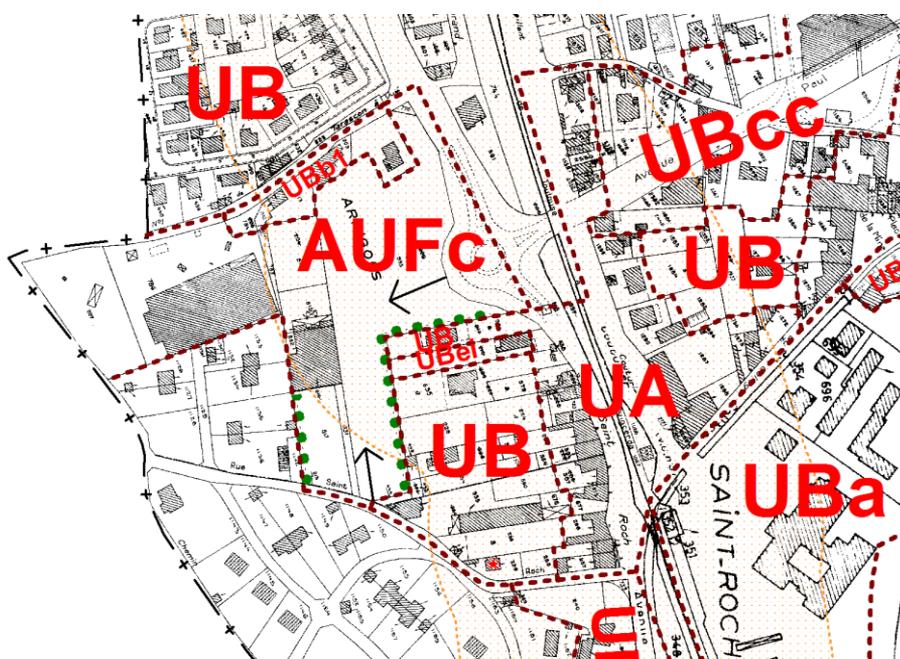
3 PIÈCES MODIFIÉES DU DOSSIER PLU

3.1 MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT (PARTIE GRAPHIQUE)

Le document graphique sera modifié en reclassant le secteur UBb jouxtant la zone AUFC des Arrigols, en secteur UBb1



EXTRAIT DU PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR (2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE)



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE LA TROISIEME MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

3.2 MODIFICATION PORTANT SUR LE REGLEMENT ECRIT

3.2.1 Création du secteur UBb1

La création du secteur UBb1 sera accompagnée d'un règlement spécifique. Les articles suivants sont modifiés (en rouge, ce qui est modifié) :

Article UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

[...]

Dans le reste de la zone UB (et donc en dehors des secteurs **UBb1**, UBcc, UBei, UBpei, UBbei) : la création d'artisanat et de commerce est interdite

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

[...]

♦ Dans les secteurs UBb, **UBb1**, et UBbei, la constructibilité est subordonnée au respect du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3.2 du dossier PLU)

♦ Dans le secteur **UBb1** : Conformément à l'article L111.18.1 du code de l'urbanisme, les constructions créant plus de 1000 m² d'emprise au sol, soumises à autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L.752-1 du code de commerce, les nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôt, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public, ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent :

- × soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- × soit un système de végétalisation,
- × soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les obligations résultant de l'article L111.18.1 devront être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

1 -Voies communales ou départementales

[...]

1.4 - Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot à l'exception du secteur **UBb1**.

2 - Autres voies existantes ou projetées

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites d'emprise de la voie au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m. Une tolérance de 0.50m est acceptée pour les avant-toits. Dans le secteur **UBb1**, aucune règle n'est imposée. Dans les lotissements, la règle doit être appliquée lot par lot à l'exception du secteur **UBb1**.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

♦ Secteurs UB, **UBb1**, UBcc, UBei, UBp, UBpei

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limite séparative,
- soit de telle manière que la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot, à l'exception du secteur UBb1.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

◆ Secteurs UB, UBb1, UBcc, UBei, UBp, UBpei

Deux constructions à usage d'habitation implantées sur une même unité foncière peuvent être jointes. Dans le cas contraire, la distance entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.

Article UB10 : Hauteur des constructions :

◆ Secteurs UBb, UBb1, UBbei : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du niveau du terrain naturel et mesurée sur la façade aval, est fixée à 11,0 mètres en tout point de l'éégout du toit, ou à la limite haute de l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions :

1 - Toitures :

[...]

✓ Secteurs UBa, UBb, UBb1 : Les toits terrasses sont autorisés.

Article UB12 : Stationnement des véhicules :

✓ constructions à usage d'activités :

[...]

Il est imposé une place de stationnement :

→ par 30 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente, sauf dans le secteur UBb1, où il est imposé 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m² de vente

Dans les lotissements, les places de stationnement pourront être mutualisées.

Dans le secteur UBb1, les obligations en matière de places de stationnement telles que définies ci-dessus pourront être réduites dans le cadre d'un stationnement mutualisé justifié.

Article UB13 : Espaces boisés classés - Espaces libres - Plantations :

[...]

• Dans le secteur UBb1 :

- × Il n'est pas imposé de pourcentage minimal d'espace vert dans l'unité foncière.
- × En l'absence d'ombrières, les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

3.2.2 Modification du règlement de la zone AUF

Parallèlement, le règlement de la zone AUF est modifié (en rouge, ce qui est modifié) :

Article AUF2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

[...]

◆ Dans le secteur AUFc : Conformément à l'article L111.18.1 du code de l'urbanisme, les constructions créant plus de 1000 m² d'emprise au sol, soumises à autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L.752-1 du code de commerce, les nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôt, de hangars non

ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public, ne peuvent être autorisés que s'ils intègrent :

- × soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- × soit un système de végétalisation,
- × soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Les obligations résultant de l'article L111.18.1 devront être réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées

Article AUF6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

~~La règle s'applique lot par lot.~~

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 m par rapport à l'axe de la voie. Dans le secteur AUFc, il n'est pas imposé de règle spécifique.

[...]

Article AUF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

~~La règle s'applique lot par lot.~~

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

[...]

Article AUF9 : Emprise au sol des constructions :

[...]

Dans le secteur AUFc, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article AUF12 : Stationnement des véhicules :

✓ Véhicules à 4 roues et plus :

[...]

Il est ajouté l'alinéa suivant :

~~De plus, dans le secteur AUFc, les obligations en matière de places de stationnement telles que définies ci-dessus pourront être réduites dans le cadre d'un stationnement mutualisé justifié~~

[...]

Article AUF13 : Espaces boisés classés - Espaces libres - Plantations :

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

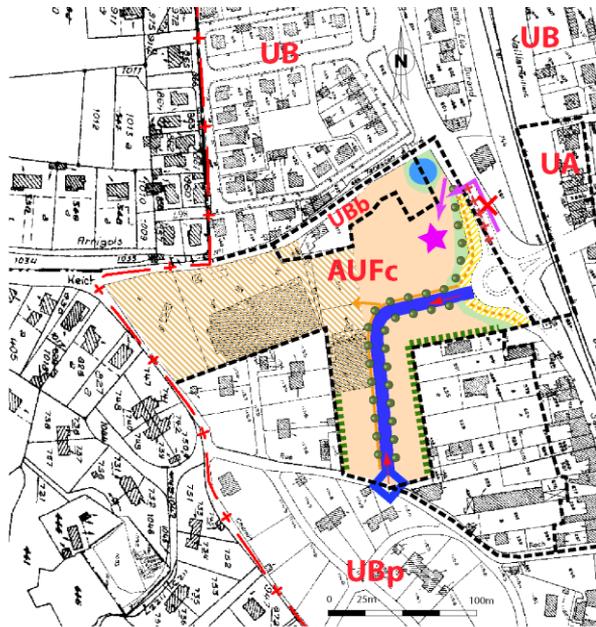
~~• A l'intérieur des lots, les espaces libres de toute construction doivent être conçus comme des aires vertes dont l'aspect doit concourir à la bonne image de la zone.~~

- Les unités foncières sont obligatoirement aménagées en espaces verts représentant 20% au moins de l'unité foncière, à l'exception du secteur AUFc, où il n'est pas imposé de règle.
- En l'absence d'ombrières, les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées (ainsi que les voies de liaison et de desserte) à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

[...]

3.3 MODIFICATION PORTANT SUR LES OAP

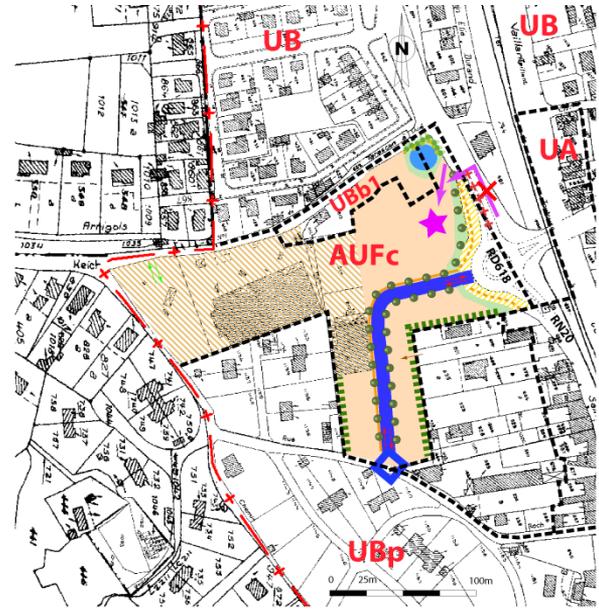
L'OAP de la zone AUFc des Arrigols sera modifié pour prendre en compte le reclassement du secteur UBb par le secteur UBb1 :



- | | | |
|---|---|---|
| Limite de zone | tissu d'activités commerciales à conforter | accès unique obligatoire |
| Limite communale | Voirie primaire (largeur : 9m) | Aménagement de l'accès |
| tissu d'activités commerciales existant | Projet de station service | Alignement d'arbres de haut-jet à créer |
| Liaison douce à créer | Entrée directe vers la station service sans sortie possible | Espace vert à créer |
| Espace vert existant (giratoire) | Tourne à gauche à interdire pour l'accès à la station | Haie écran ou haie paysagère à créer (résineux interdits) |
| Liaison douce existante | Prolongement de l'ilot central séparateur | Bassin de rétention paysager à créer |

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUFc/UBb DES ARRIGOLS



- | | | |
|--|---|---|
| Limite de zone | tissu d'activités commerciales à conforter | Aménagement de l'accès |
| Limite communale | Voirie primaire (largeur : 9m) | Alignement d'arbres de haut-jet à créer |
| tissu d'activités commerciales existant | Projet de station service | Espace vert à créer |
| Liaison douce à créer | Entrée directe vers la station service sans sortie possible | Haie champêtre à créer (résineux interdits) |
| Espace vert existant (giratoire) | Tourne à gauche à interdire pour l'accès à la station | Bassin de rétention paysager à créer |
| Liaison douce existante | Prolongement de l'ilot central séparateur | Haie paysagère à créer |
| Entrée-sortie livraison et personnel | Entrée-sortie du public | |
| Accès voisin possible (sortie boulangerie existante) | | |

[TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT]

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUFc/UBb1 DES ARRIGOLS

PLU actuellement en vigueur

Projet de 3^{ème} modification simplifiée

4 JUSTIFICATION

4.1 Problématique

La présente modification vise à mettre en cohérence le PLU de Tarascon-sur-Ariège avec le permis d'aménager qui concerne la création d'un lotissement à vocation d'activité et de commerce dans la continuité de magasins existants (Supermarché ; magasin de bricolage).

Ce lotissement est à cheval entre le secteur UBb, secteur mixte regroupant maisons d'habitations et activités artisanales, commerciales et de services, et la zone AUFC qui correspond aux activités commerciales de la commune.

Une précédente modification simplifiée (2^{ème} modification simplifiée), approuvée le 19/10/2020, a permis de reclasser en secteur UBb les parcelles initialement classées en UB entre la zone AUFC et la rue de Keich en UBb. En effet, le secteur UBb autorise à la fois des maisons d'habitation ainsi que des activités artisanales, commerciales et de services.

Cependant, il s'est avéré que le classement en secteur UBb de cette partie du lotissement ne permet pas une cohérence des règles avec la zone AUFC et ne facilite pas l'instruction des demandes d'autorisations d'occuper le sol.

Il est donc nécessaire, pour que le projet de permis d'aménager aboutisse, de modifier le règlement de ce secteur ; cependant, le secteur UBb est également localisé dans une autre partie de la commune, dans laquelle la commune souhaite conserver le règlement existant.

Dans ces conditions, le choix a porté sur la création d'un nouveau secteur UBb1 spécifique, cohérent avec le règlement de la zone AUFC, et permettant la réalisation de ce lotissement dont le principe avait déjà été validé dans la modification simplifiée du PLU précédente.

Le règlement modifié propose une règle alternative au calcul des places de stationnement, en donnant la possibilité de mutualiser le stationnement des véhicules ; le stationnement mutualisé devra être justifié par le demandeur dans le cadre du dossier de demande d'autorisation d'occuper le sol.

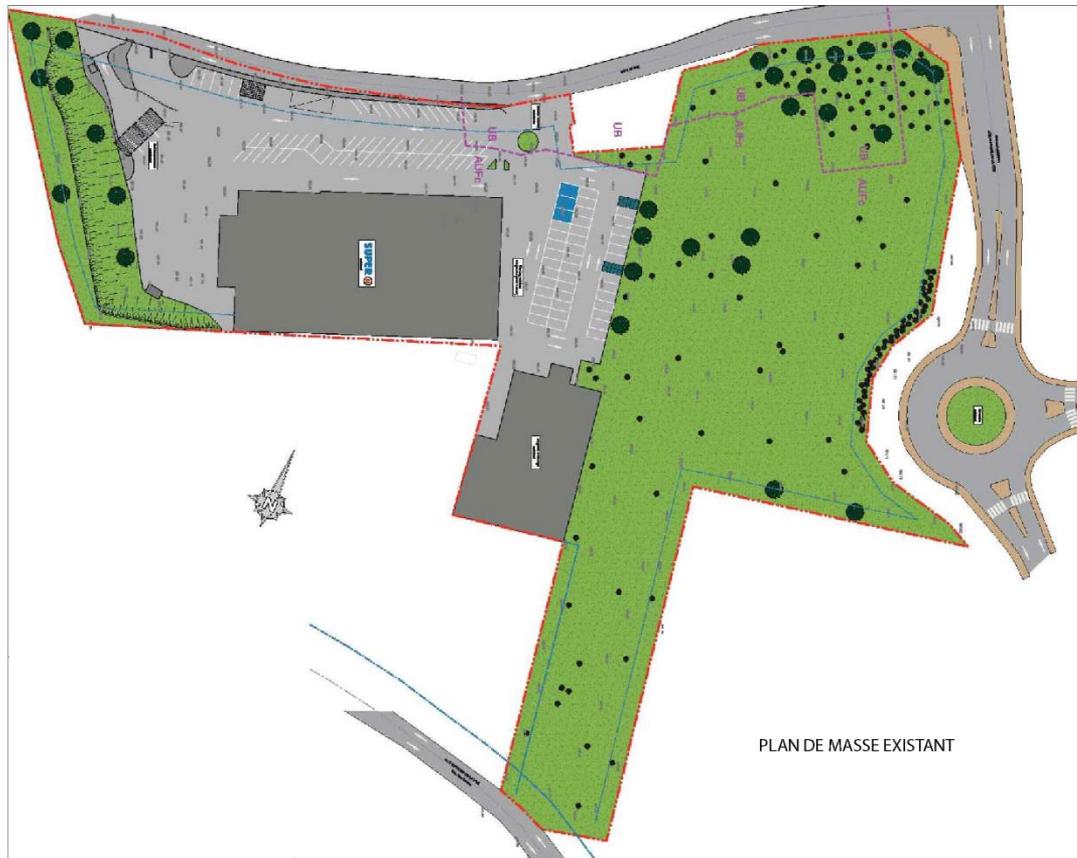
Par ailleurs, le règlement écrit de la présente modification simplifiée intègre l'article L111-18-1 du code de l'urbanisme, en date du 8/11/2019, relatif aux objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments d'exploitation commerciale de plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol. L'article L111-18-1 constitue une obligation réglementaire qui justifie les possibilités offertes dans le règlement (ombrières...)

4.2 Rappel : le projet d'extension de la zone commerciale

La présente modification simplifiée est motivée par le dépôt de demandes d'autorisations d'occuper le sol visant à l'aménagement de la majeure partie de la zone AUFC des Arrigols, ainsi qu'une petite partie de la zone UB, reclassée en UBb1 dans le cadre du projet.

Le projet du permis d'aménager consiste dans la création de 8 lots :

- Lot 1 : magasin Super U existant avec extension programmée et parkings, dont une partie avec ombrières dotées de panneaux photovoltaïques,
- Lot 2 : Magasin de bricolage existant avec extension programmée,
- Lot 3 : délocalisation de la station service à l'extrémité nord-est du site,
- Lots 4 à 6 : lots réservés à de nouvelles constructions à usage commercial,
- Lot 7 : voirie,
- Lot 8 : bassin de rétention de la zone.



4.3 Incidences du projet de la 3^{ème} modification simplifiée

Le projet de 3^{ème} modification simplifiée consiste à modifier de façon mineure le règlement des zones UB et AUF afin de le rendre compatible avec les projets d'aménagement et de construction sur la zacom Les Arrigols.

L'impact du projet de 3^{ème} modification simplifiée est :

- × Nul sur l'activité agricole,
- × Nul sur l'environnement,
- × Nul sur les paysages,
- × Nul sur la voirie et les accès,
- × Nul sur les réseaux

Le projet de 3^{ème} modification simplifiée est compatible :

- × Avec le PPR,
- × Avec le SCOT

On rappellera par ailleurs que le PLU de TARASCON-SUR-ARIEGE, approuvé en 2016, et dans lequel figurait déjà le projet de zacom des Arrigols, avait déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de procéder à une éventuelle demande d'évaluation environnementale au cas par cas de ce dossier, d'autant que les modifications apportées au règlement dans le cadre de la 3^{ème} modification simplifiée n'ont aucun effet sur l'environnement.