

AGE Environnement

Ingénierie et conseils pour l'environnement, l'eau et l'urbanisme

Département Haute-Garonne

Plan Local d'Urbanisme
Commune de Plagne

1ère Modification du PLU

Additif rapport de presentation | 2

Publication le :

Approbation le :

Septembre 2012

I. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME 5

I. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 7

II. JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME 7

II. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES ET INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT 9

I. L'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL 11

A. Rappel des objectifs et des orientations de la révision simplifiée du PLU : 11

B. Motif de la modification de la zone IAU 11

C. Les projets d'aménagement 12

D. Les adaptations du dossier de PLU 17

E. Incidences de la modification du PLU : 20

II. MISE A JOUR DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA SURFACE DE PLANCHER 30

A. Rappel : 30

B. Objectif et justification de la modification : 30

C. Adaptation du dossier : 30

III SYNTHESE DE LA MODIFICATION DU PLU **31**

I. MISE A JOUR DES PIECES DU PLU 33

II. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (PIECE 2B) 33

III. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE 34

IV. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 3) 35

PREAMBULE

La commune de Plagne a approuvé l'élaboration de son PLU le 4 décembre 2004.

Cet additif au rapport de présentation est consacré à la 1ère modification du PLU de Plagne qui fait suite à la 1ère révision simplifiée du PLU de Plagne approuvée le 2 septembre 2011.

La première révision simplifiée avait permis la création d'une zone IAU autorisant l'aménagement d'un lotissement communal à l'ouest du village sur un site en friche et initialement prévu pour de l'hébergement touristique.

La commune a lancé la 1ère procédure de modification du PLU dans le but d'ajuster et d'adapter les orientations d'aménagement, les limites et les règles du futur lotissement communal (à l'ouest du village) plus en adéquation avec les attentes communales.

La modification du PLU de Plagne porte également sur **des ajustements du règlement** dont la nécessité a été révélée par la prise compte de nouvelles dispositions législatives relatives à la notion de surface de plancher.

Ces modifications envisagées ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U. et s'inscrivent dans le cadre légal défini par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Art. L.123-13 – « *Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. ***»***

Localisation du point de la modification



I. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME

I. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'élaboration du P.L.U. de la commune de Plagne a été approuvée le 2 septembre 2011.
Le PADD de Plagne repose sur 3 grands objectifs :

1- **Recentrer et maîtriser le développement de l'espace urbain autour du village**

2- **Préserver les activités agricoles, le patrimoine naturel et la qualité de vie**

3- **Développer un site de loisirs**

La modification répond à la thématique du PADD :

✓ Urbaniser à proximité et en continuité du village

II. JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.123-13 DU CODE DE L'URBANISME

Les objectifs relatifs au développement et d'organisation de l'urbanisation lors de l'élaboration du PLU, sont aujourd'hui en phase de concrétisation. Les réflexions de la commune ont avancé et certains espaces désignés dans le PADD et les orientations d'aménagement vont être engagées.

Des ajustements et des adaptations des orientations d'aménagement, du document graphique et du règlement sont nécessaires. Cette modification doit induire :

⇒ Une meilleure optimisation/l'organisation du foncier communal

⇒ Une plus grande souplesse pour la réalisation du lotissement communal.

Ces modifications de portée limitée ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD.

La modification est prévue également pour mettre à jour les dispositions réglementaires relatives à la surface de plancher.

II. EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES ET INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

I. L'AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL

A. Rappel des objectifs et des orientations de la révision simplifiée du PLU :

La commune est soumise à une pression foncière, tout comme ses voisines. Elle disposait de très peu de terrains constructibles.

La municipalité, afin de palier à l'absence d'investissements privés, souhaitait aménager un site proche du village dont elle est propriétaire pour faciliter l'arrivée de nouveaux ménages et de garantir ainsi la pérennité et la survie démographique de la commune.

Grâce à la révision simplifiée du PLU, la commune de Plagne envisageait de réaliser un lotissement communal sur un site initialement prévu pour accueillir de l'hébergement touristique.

En classant en IAU, une partie (1,1 ha) de la zone AUL, la commune peut accueillir de nouveaux habitants à proximité du village afin de « Recentrer et maîtriser le développement de l'espace urbain autour du village de Plagne » conformément à l'objectif du PADD :

➲ *Urbaniser à proximité et en continuité du village*

Concentrer les nouvelles constructions à proximité du bourg pour créer une continuité et une unité urbaine avec le village d'habitat groupé existant. Les sites limitrophes au centre du village seront à urbaniser en priorité.

Selon les secteurs, l'offre de logements ou de terrains à bâtir (densité) sera diversifiée par :

- o des critères morphologiques
- o le statut d'occupation
- o afin d'accueillir une population variée.

En aménageant ce secteur, la commune souhaite :

- renforcer son urbanisation autour du village et des principaux équipements conformément au PADD.
- respecter les principes d'économie et de gestion de l'espace et de protection de l'environnement grâce à :
  - l'aménagement d'un site en désaffection et contigu à la bastide
  - la préservation des sites de Claous présentant une qualité agricole (terres cultivées), environnementale et paysagère (vue sur le sud du village préservée).
  - l'aménagement d'un assainissement autonome regroupé pouvant être raccordé au futur réseau collectif desservant les habitations et les équipements du village.
- dynamiser le cœur de village en exploitant sa capacité attractive (accessibilité, hébergement, cadre paysager).

B. Motif de la modification de la zone IAU

L'urbanisation de la zone IAU à l'ouest du village est très stratégique car elle offre l'opportunité à la commune de Plagne de :

- Canaliser la pression foncière, en concentrant la majorité de son développement urbain aux environs du village et des principaux équipements publics.
- Dynamiser le cœur de village par son accessibilité piétonne.

Depuis l'approbation de la révision simplifiée, la commune de Plagne a avancé les réflexions et les études économiques et concrètes concernant la réalisation de son futur lotissement communal. En conséquence, quelques points concernant les orientations d'aménagement, du document graphique et du règlement définis lors de la révision simplifiée doivent être adaptés pour :

- améliorer la rentabilité (le coût pour la collectivité) et la densité de ce futur quartier résidentiel
- conserver suffisamment d'espaces autour de la voie desservant le lac pour son réaménagement futur.
- maintenir un éloignement entre les ateliers municipaux et le futur quartier résidentiel.

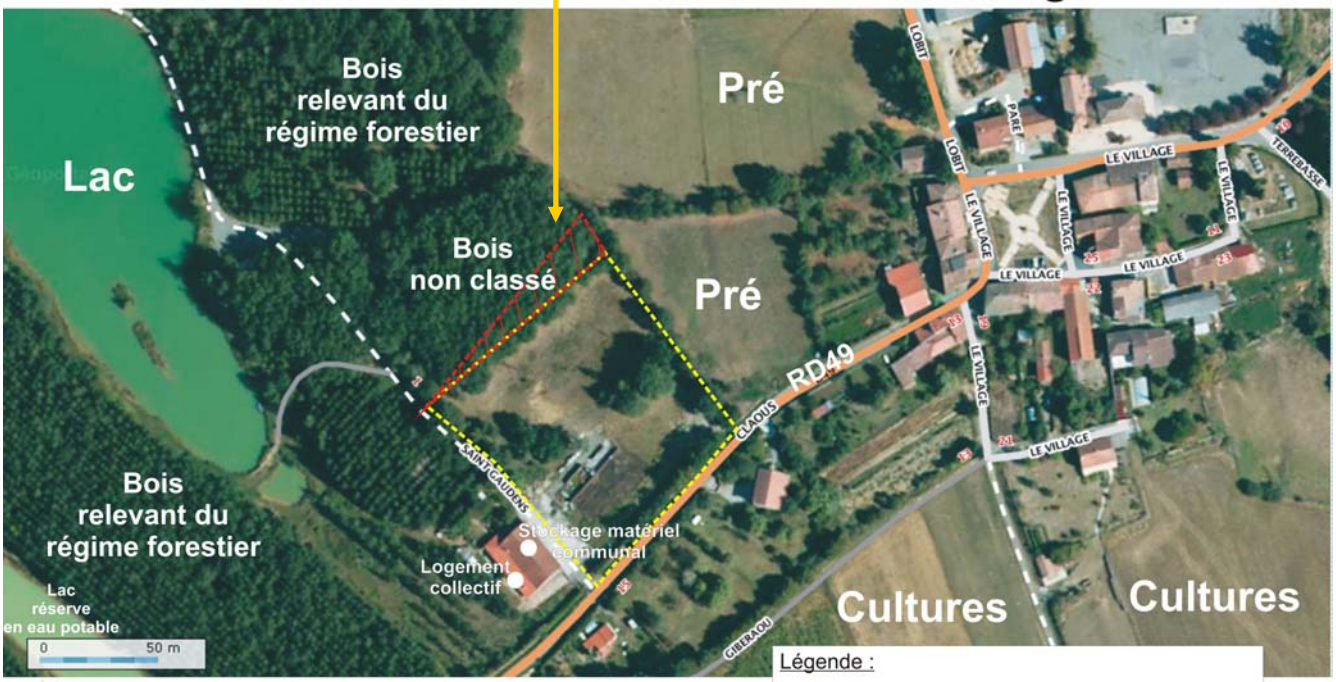
C. Les projets d'aménagement

1. État initial du site

Actuellement, le site se situe à l'ouest du village le long de la RD49 et à l'entrée du site du lac.

La commune est propriétaire de la parcelle 288 et souhaite légèrement agrandir la zone IAU pour ouvrir des terrains à l'urbanisation à cause de la rétention foncière existante.
Cette extension est prévue sur la lisière d'un bois de feuillus en taillis enveloppant le lac de pêche.

Etat des lieux de l'ouest de la Bastide de Plagne



La commune envisage l'aménagement de cette zone IAU en quartier résidentiel accueillant des logements permanents.

Cependant, le futur projet de lotissement communal nécessite une extension de la zone IAU sur la zone AUL dans le PLU :

Zone d'urbanisation future à vocation touristique et de loisirs : composée d'un lac artificiel, des espaces boisés et aménagés pour la promenade.

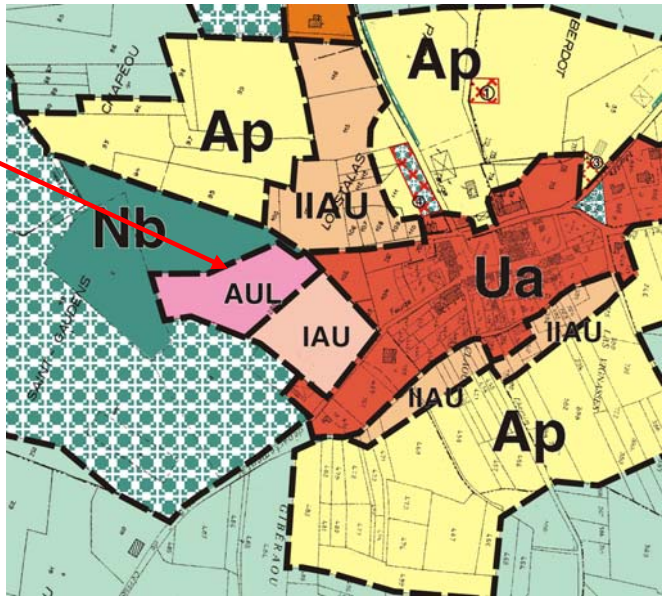
Cette zone autorise uniquement :

1 – Les terrains de campings et caravaning et les habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable sous réserve d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement.

2 - Les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs s'insérant dans un projet d'aménagement concernant la totalité de la zone.

La zone AUL proche du village avait pour objectif de développer un « tourisme vert ». Le programme d'aménagement devait être défini dans le cadre d'une étude préalable pour l'aménagement d'un camping, d'une aire de jeux, de stationnement…

En l'absence de raccordement suffisant aux réseaux et notamment l'assainissement, les habitations légères de loisirs ne pouvaient être autorisées.



Panorama du site de la zone IAU devant être aménagé



Le site sert aujourd'hui de stockage de matériaux et d'équipements appartenant aux services municipaux.

Un hangar à l'entrée du site fait office de dépôt pour les outils et le matériel municipal.





Une décharge spontanée de métaux est notamment présente sur ce même site.



A proximité, une plate-forme est utilisée pour entreposer des déchets imposants (monstres). Cette décharge spontanée sera supprimée lors de l'aménagement du lotissement communal.

Le plan d'eau municipal est proche du futur lotissement communal. Il est un lieu privilégié pour la détente et la pratique de la pêche. Chaque année, l'association de pêche organise 20 manifestations par an de début mars jusque fin octobre. Lors de l'organisation de concours de pêche, 45 à 50 participants sont présents plus leur famille. Les pêcheurs viennent du canton de Cazères et même de Toulouse.

2. Le parti d'aménagement

a. L'orientation d'aménagement :

Les orientations d'aménagement sont opposables et ont une portée normative en terme de compatibilité quant aux autorisations d'occuper et d'utiliser le sol résultant de l'article **L.123-5** du code de l'urbanisme : *Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques.*

La zone IAU devra faire l'objet d'un aménagement compatible avec la nouvelle orientation d'aménagement définie par la modification du PLU.
Cet espace permettra à la commune de renforcer le poids démographique du village et de son centre conformément au PADD.

La municipalité souhaite réaliser un projet urbain s'intégrant dans son environnement immédiat par une composition urbaine valorisant le développement du village et l'entrée du lac.

Le parti d'aménagement cherche à assurer une extension organisée du village. Le parti d'aménagement concilie le développement urbain avec un environnement de qualité.

- **Aménagement d'espaces publics structurants**

1. L'aménagement de cette zone s'appuiera sur un plan simple d'une voie se raccordant à l'accès existant RD 49/chemin de Saint-Gaudens.
2. Aménagement de liaisons douces s'appuyant :
   - sur l'espace partagé de la voie.
   - sur la continuité des liaisons douces prévues à l'échelle de la commune (liaison à envisager entre le lac et le centre du village). Les futures opérations ou aménagements contigus au futur lotissement communal devront rechercher cette continuité grâce à des chemins ruraux existants ou à créer.
   - sur la trame verte existante (haies…).
3. Aménager un jardin/espace collectif :

Les espaces publics sont générateurs de lien social et d'identité.

L'espace public dans le quartier sera un espace que l'on met en commun et que chaque habitant doit partager. Il constitue un lieu de rencontre, de convivialité et pas uniquement un espace conçu pour la circulation automobile et le stationnement. Il doit être fonctionnel et adapté aux différents modes de circulation mais aussi conçu pour de l'agrément et pour s'adapter à la multiplicité des usages.

Les usages multiples :

- Lieu symbolique du cœur du quartier.
- Espace de représentation pour les fêtes….
- Lieu quotidien d'échanges, de jeux pour les enfants….
- Fonction de stationnement.

La position de l'espace public est prévue au droit des arbres rois (arbre de haute tige) devant être protégé.

Cet espace pourra dans l'avenir devenir un lien entre ce futur quartier et le centre du village.

- **Valorisation par le bâti**

Les futures constructions devront présenter une forme urbaine caractéristique d'un centre-bourg. Les futures constructions devront présenter en terme de densité, d'implantation et de hauteur des caractéristiques urbaines.

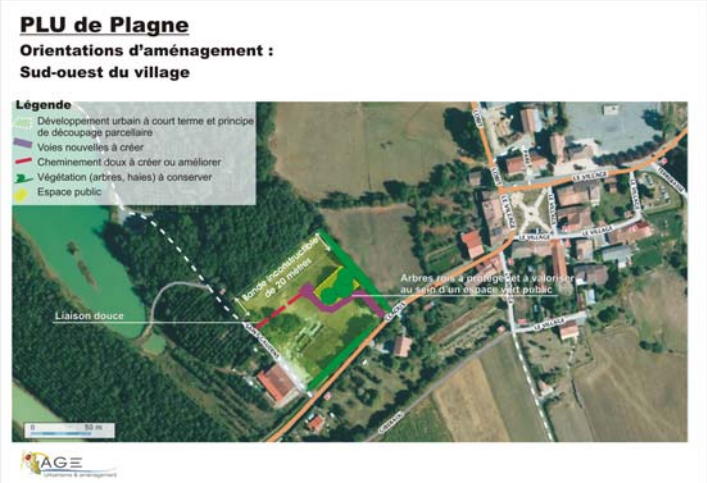
Les ménages, particulièrement les jeunes recherchent de plus en plus des espaces originaux et modulaires permettant un gain d'espace, privilégiant les volumes et la lumière, avec un environnement extérieur complètement approprié. L'aménagement d'espaces publics permet de compléter l'espace extérieur du jardin plus restreint que dans les constructions plus diffuses. La densité se fait donc au prix d'une qualité plus grande de l'aménagement et de l'architecture valorisant le cadre de vie.

Les futures constructions pourront rythmer la rue par :

- Des jeux de toitures
- Des avancées, des reculs de façades ponctuant les alignements de constructions
- Une alternance de couleurs et de matériaux sur les façades.
- Une alternance du bâti et des jardins privés agrémentera la rue.

b. Les changements apportés à l'orientation d'aménagement :

Toutefois, l'orientation d'aménagement définie lors de la révision simplifiée a été retouchée par la modification afin de faciliter les aménagements et les évolutions futures de ce secteur.



L'orientation d'aménagement avant modification du PLU



L'orientation d'aménagement après modification du PLU

Les changements liés à la modification :

- l'accessibilité : L'entrée/accès du futur quartier est déplacé au carrefour R49/ chemin existant du lac.

- le bois : La bande inconstructible par rapport au bois a été supprimée afin que la commune puisse améliorer la rentabilité et l'optimisation du foncier. Par la suppression de cette orientation, la commune ambitionne de réaliser 2 lots supplémentaires.

- le chemin piéton : un cheminement sera prévu au sein du lotissement communal, toutefois l'orientation d'aménagement n'en fige pas sa position.

- la haie au nord du lotissement : Cette haie sera probablement protégée. Toutefois, pour des raisons de souplesse pour la réalisation du lotissement, cette orientation n'a pas été localisée.

b. Accessibilité/Les réseaux

La desserte/accès :

Les lots du futur quartier seront desservis par une voie interne unique ne créant qu'un accès à la RD49. Les accès directs des lots à la RD49 sont interdits.

L'alimentation en eau potable :

La zone IAU sera alimentée par la conduite d'eau sous la RD49. La conduite actuelle a une capacité insuffisante (Ø 100).

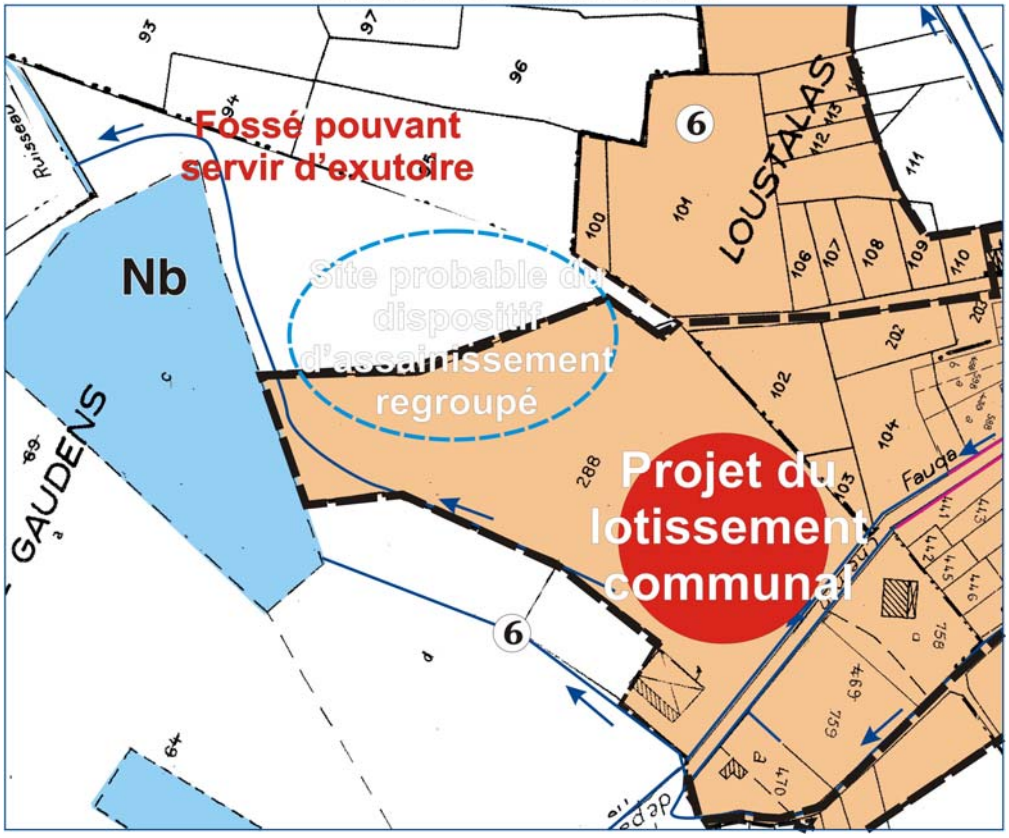
L'alimentation en électricité :

Le SDEHG envisage de réaliser à sa charge un renforcement du réseau pour alimenter le futur lotissement communal. La position du poste de transformation n'a pas encore été étudiée.

L'assainissement des eaux usées :

Dans l'attente de la mise en place d'un assainissement collectif, le lotissement communal sera desservi par un dispositif d'assainissement autonome regroupé de type filtre à sable drainé avec rejet en milieu superficiel d'environ 40 EH.
Un fossé existe à proximité du site du lotissement communal. Celui-ci se rejette dans le ruisseau de la Houeillette.

Extrait de la CAS et projet d'assainissement autonome regroupé du lotissement communal



L'assainissement des eaux pluviales :

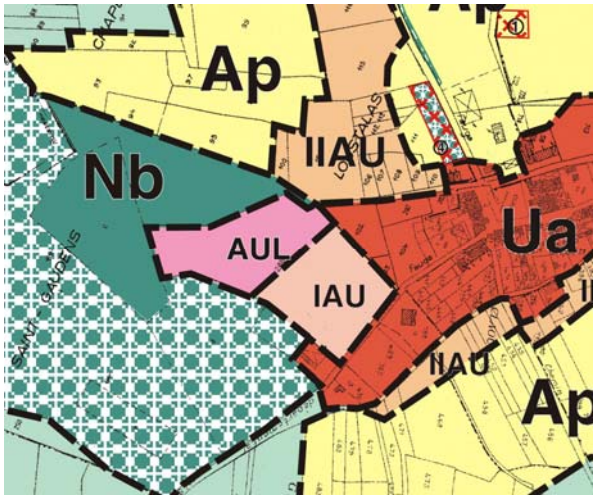
Tous les ouvrages nécessaires seront réalisés, notamment les ouvrages de rétention des eaux pluviales, afin que les eaux pluviales rejetées par l'opération n'aggravent pas la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640 du Code Civil pour tout événement pluvieux dont la période de retour est inférieure ou égale à 20 ans.

D. Les adaptations du dossier de PLU

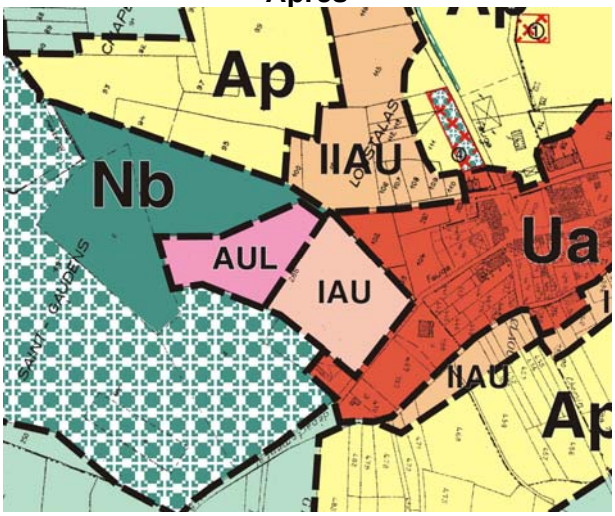
1. Le document graphique : extension de la zone IAU sur la zone IAUL

Pour pouvoir autoriser l'aménagement du lotissement au sein de ce secteur, la modification a reclassé 1600 m² environ de la zone AUL en IAU.

Avant



Après



La commune a souhaité modifier son document d'urbanisme afin d'agrandir la zone IAU d'environ 0,16 hectare sur la zone AUL. Grâce à cette modification, la commune ambitionne de réaliser/équiper plus de lots (+2) qu'initialement avec une meilleure rentabilité dans la réalisation des réseaux.

Synthèse des adaptations du document graphique

Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Après modification			Incidence de la modification
UA	6,7	1,6				
UB	4,8	1,2				
Total U	11,5	2,80%				
2AU	3,3	0,8	**2AU**	3,3	0,8	→
AUL	1	0,2%	**AUL**	0,9	0,2	↓
IAU	1,1	0,3%	**IAU**	1,2	0,3	↑
Total AU	5,4	1,30%		5,4		
A	175,45	42,3				
Ap	18,4	4,4				
Total A	193,85	46,70%				
Nb	196	47,3				
Nc	7,2	1,7				
Nh	1,05	0,2				
Total N	204,25	49,20%				
Total général	**415**	**100**				

b. Le règlement : une rédaction plus souple

Zone IAU		
Article	**Dispositions du règlement**	**Objectifs du PLU**
Article 1 et 2	L'opération d'ensemble et les aménagements devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement annexée au dossier.	Garantir une cohérence d'aménagement du lotissement communal
	La destination de la zone est principalement l'habitat.	
	Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et surtout l'habitat.	Autoriser la diversité et la mixité des fonctions tout en préservant les habitants des nuisances (notamment en terme de trafic, de livraison et de bruit).
	Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées à la construction à usage d'habitation.	
Article 3	Les accès directs à la RD49 sont interdits.	Les constructions nouvelles ne pourront sortir directement sur la RD. L'entrée-sortie du lot devra être réalisée sur la voie interne.
	La voie nouvelle devra être compatible avec les règles de sécurité et son gabarit devra s'adapter aux besoins des constructions.	Favoriser une desserte cohérente et adaptable aux futures opérations d'aménagement et de construction. La règle est assez souple afin que ces infrastructures s'adaptent aux différentes conceptions urbaines des projets.
	Les cheminements piétons et la piste mixte douce ont un gabarit minimum.	Leur réalisation reste souple. Les normes handicapées doivent être prises en compte dans l'aménagement conformément à l'arrêté du 15 janvier 2007 relatif aux prescriptions techniques pour les normes d'accessibilité.
Article 4	Les constructions devront obligatoirement se raccorder à l'assainissement autonome regroupé ou collectif.	Améliorer la qualité des rejets d'eaux usées.
	Règle imposant une gestion des eaux pluviales de chaque propriétaire. Règle imposant une réalisation en technique discrète du raccordement au réseau d'électricité pour les opérations d'ensemble	Éviter/ maîtriser les problèmes d'écoulement des eaux de pluie et ainsi d'inondation par ruissellement Préserver et maintenir la qualité du paysage naturel et urbain de Plagne.

Article 6, 7 et 8	Par rapport à la RD49, toutes les constructions devront respecter un recul minimum de 6 mètres.	Limiter les nuisances visuelles en entrée de village et protéger la haie existante. Obliger à un recul pour limiter les ombres portées de la haie.
	Par rapport à la voie interne : aucune réglementation	Assurer une souplesse d'implantation des constructions nouvelles.
	Implantation mitoyenne possible pour les constructions neuves ou à une distance ne pouvant être supérieure à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.	Les règles de prospects induisent une forme urbaine relativement aérée tout en garantissant une gestion économe du foncier. La commune autorise une liberté d'implantation soit en limite séparative soit avec en respectant un recul par rapport aux limites séparatives.
	L'implantation des piscines est réglementée.	Conserver une distance entre les piscines et les limites séparatives pour prévenir les conflits de voisinage.
Article 9	Le Coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3. L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale des bâtiments au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (balcons, terrasses, débords de toiture, …).	Limiter les implantations au sol pour conserver l'aspect végétal de ce futur quartier d'habitation.
Article 10	Règle imposant une hauteur maximale des constructions de 6 mètres sous sablière.	Conserver la volumétrie existante communale.
Article 11	Règle régissant l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'évolution du tissu urbain en harmonie avec l'existant tout en autorisant l'expression d'une architecture plus contemporaine. Règle imposant quelques prescriptions architecturales : - Façades - Implantation/Terrassement des constructions - Toitures/couvertures - Clôtures (hauteur des clôtures…).	Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement : adaptation au sol, énergie solaire, ensoleillement…
Article 12	Règle imposant un nombre de stationnement en fonction de la destination des constructions	Prévoir un stationnement suffisant pour éviter de voir des véhicules envahir les espaces publics et notamment la voirie.
Article 13	Règle prévoyant un aménagement paysager des espaces libres des parcelles bâties. La position de l'espace commun doit être compatible aux orientations d'aménagement.	Améliorer la qualité des espaces urbains. La présence végétale et des arbres rois est affirmée. La réalisation d'espaces verts est obligatoire pour toutes constructions nouvelles (jardin et espaces verts privatifs).
Article 14	Le COS applicable est fixé à 0,3.	Ce COS a été défini pour favoriser des logements individuels sur des lots de taille variable et maîtrisée.

E. Incidences de la modification du PLU :

1. La prise en compte des prescriptions supra-communales dans le projet

En application des dispositions des articles L.122-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les préconisations d'aménagement contenues dans le PLU ont nécessairement pris en considération les divers plans et programmes présents sur son territoire et adoptés par l'État, les groupements de communes et les établissements publics.

❖ Les risques majeurs

⇒ Risque incendie et milieu forestier

La commune est située dans le massif à risque incendie « petite Pyrénées » dans le Plan de Protection des Forêt Contre les Incendie de la Haute-Garonne (PDPFCI). Ce plan a é été approuvé par arrêté préfectoral le 25 septembre 2006 pour la période 2007-2013, prescrit des mesures de débroussaillement obligatoires dans les massifs à risque :

- autour des constructions et des habitations sur un rayon de 50 mètres ainsi que de part et d'autre des voies privées qui y mènent sur 10 mètres de large.
- Sur la totalité de la surface cadastrale bâtie en zone urbaine du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs situés à moins de 200 mètres de ces massifs à risque est déconseillée. Si celle-ci est néanmoins envisagée, elle devra prendre en compte le risque feu de forêt et les obligations de débroussaillement.

La mise en conformité de l'ensemble du réseau communal de défense contre l'incendie devra être entreprise pour l'alimentation d'un nouvel hydrant. L'aménagement d'une aire d'aspiration a été demandée par le SDIS aux abords du lac.

3 solutions sont envisageables :

- **Un poteau incendie :** mise en conformité du poteau incendie existant ou implantation du nouveau poteau afin d'obtenir un débit supérieur ou égal à 60 m3/ h sous 1 bar de pression dynamique pour un PI de Ø 100 mm :

  Le site du futur projet est desservi par une conduite de 100 mm de diamètre. La pression sera à vérifier avec le syndicat AEP.

- **Les réserves artificielles :** si pour des raisons techniques (diamètre des canalisations d'adduction d'eau ne permettant pas d'obtenir des débits normalisés notamment), la mise aux normes des dispositifs existants et l'implantation de nouveaux P.I. dans les secteurs dépourvus de défense contre l'incendie s'avérerait irréalisable : des réserves artificielles devront être implantées. Cette solution technique implique que la commune acquière du foncier nécessaire pour la mise en place de ce dispositif (200 m² maximum).

- **Aménagement de réserves d'eau naturelles** : Cette solution complète la précédente. Elle consiste à l'aménagement de réserves d'eau naturelle (le lac) de capacité supérieure ou égale à 120 m^3 et permettant en tout temps la mise en aspiration des engins pompes des sapeurs-pompiers.

La commune envisage l'aménagement d'une aire d'aspiration aux abords du lac comme le souhaite les services de défense incendie.

❖ Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud-Toulousain

⇒ Compatibilité avec le SCOT du Pays sud Toulousain

Ce document d'urbanisme est en cours d'élaboration. La révision simplifiée du PLU a intégré les différents documents d'orientations générales :

- Consommation d'espaces maximum pour l'habitat 2010-2030.
- Les conditions de la préservation des espaces naturels et agricoles et d'un développement urbain maîtrisé (trames vertes et bleues).

Le SCOT du pays Sud Toulousain, arrêté le 17 octobre 2011, souhaite autoriser un développement urbain mesuré des communes, comme Plagne, non définies comme pôle d'équilibre ou de services. Le principe de cette orientation est que l'urbanisation nouvelle pour l'habitat est envisageable uniquement en continuité des noyaux villageois existants ou au sein des hameaux identifiés par le SCOT et selon les modalités définies ci-après.

Objectif : Se doter d'un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent



Extrait de la carte du SCOT arrêté : *DOO- Document graphique 1 Les orientations du développement urbain mesuré _SM PST*

Traduction des objectifs du SCOT sur la commune de Plagne :

La commune dispose d'un objectif de consommation maximum de foncier pour l'habitat de 5 hectares pouvant être traduits en 20 nouveaux logements jusqu'en 2030:

Ces surfaces ne pourront être consommées qu'en continuité du noyau villageois.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU est compatible avec la prescription du SCOT.

Selon les prescriptions du SCOT, la construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 se répartit de la manière suivante : 100 % dans ou en continuité des noyaux villageois.

De plus, les objectifs maximums communaux de construction de logements, sont pris en compte progressivement dans les documents d'urbanisme en fonction d'un **phasage** :

• environ 60 % des objectifs peuvent être réalisés avant 2020 et environ 40 % après 2020 ;

La commune de Plagne ne peut aménager/construire qu'environ 3 ha jusqu'à 2020.

Bilan de l'espace consommé suite à la modification du PLU :

Zones du PLU	Espace/capacité foncière consommée (en ha)
IAU	1,2
TOTAL	**1,2**

La modification respecte l'objectif de consommation maximum du foncier pour l'habitat.

Objectif : Répondre aux besoins en matière de logements

Le SCOT se donne pour objectif de tendre vers une production moyenne **de 20 % de logements sociaux** à l'horizon 2030. Cet objectif se répartit de la manière suivante :

• dans les pôles d'équilibre, en moyenne 26 % de la production totale de logements ;

• dans les pôles de services et communes non-pôles dotées d'une gare (Boussens et Martres-Tolosane), en moyenne 17 % de la production totale de logements;

• dans les autres communes **(comme Plagne)**, en moyenne 12 % de la production totale de logements.

Au sein du lotissement communal, la commune de Plagne a prévu de construire au minimum 1 logement locatif aidé au sein de la zone IAU.

Objectif : Agir pour une urbanisation durable et maîtrisée

La densité de construction à prévoir dans le PLU est de :

Territoires concernés		**Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)**
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

La modification du règlement de la zone IAU règlement a défini un COS de 0,3 permettant d'atteindre cet objectif de densité.

Le SCOT veut également favoriser le développement de formes d'urbanisme durables. Ainsi les PLU doivent :

• favoriser la maîtrise des opérations d'ensemble en généralisant, lors d'une ouverture à l'urbanisation, l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation précisant les principes de composition urbaine et paysagère et de déplacement ;

• permettre le développement de l'éco-aménagement, de l'éco-construction et des énergies renouvelables (dans la mesure de leur insertion sur le territoire et de leur compatibilité avec les usages et occupations environnantes) ;

• mettre en oeuvre les coupures d'urbanisation localisées dans le document graphique n°2 du DOO.

Objectif : Préserver le maillage écologique

Les orientations du PLU doivent respecter ces prescriptions en termes de :
- Conformité dans certains secteurs de protection à enjeu majeur.
- Compatibilité, pour les liaisons écologiques à protéger.

Zoom du projet de document d'orientation et d'objectif SCOT Sud-Toulousain



Le site du futur lotissement communal (rond rouge) ne présente pas d'intérêt majeur pour la faune et la flore car son usage a été fortement anthropisée depuis de nombreuses années (défrichage, stockage de matériaux et d'équipements appartenant aux services municipaux, décharge spontanée de métaux).
Selon le SCOT, cette future opération est inscrite dans un espace Naturel à Prendre en Compte du SCOT.
Dans cet espace et sous réserve de prise en compte de ses incidences, l'extension en continuité des noyaux villageois existants est possible.
La modification est donc compatible avec cet objectif du SCOT.

2. L'impact du PLU et mesures pour compenser ou réduire l'impact du plan sur l'environnement naturel

La modification du PLU de Plagne a répondu à de nombreux enjeux fondamentaux sur l'environnement par des mesures réglementaires.

❖ Les impacts sur le sol

⇒ *La gestion économe du foncier*

Le territoire de la commune de Plagne n'a pas de ressources foncières sans limites. Il faut partager cet espace entre les territoires urbains, les espaces agricoles, les zones à risques et les infrastructures.
En aménageant et en urbanisant cet espace proche du village, la commune opte pour une meilleure gestion du foncier et un étalement urbain ainsi limité. La situation de cette zone AU en continuité des secteurs urbanisés évite que la consommation urbaine ne morcelle les terres agricoles et en bloque l'accès.
La nouvelle délimitation (extension) de la zone IAU concerne uniquement un espace boisé de 1600 m² qui se trouvait en frange de la zone IAU initiale. Sa profondeur a été limitée afin de ne pas trop pénétrer dans les bois : la partie la plus profonde est d'environ 20 mètres.
De la même manière, en prévoyant l'installation d'un assainissement autonome regroupé, la commune envisage de réduire les surfaces destinées à l'urbanisation conformément à la doctrine de l'État relative à l'urbanisme et l'assainissement non collectif.
La modification du PLU a permis d'augmenter le Coefficient d'Occupation des Sols et donc la densité de cette future opération publique.
En agrandissant la surface de la zone IAU (1600 m²), la commune ambitionne de réaliser 7 lots d'environ 800 m² (plus dense que l'objectif de la révision simplifiée).

❖ Les impacts sur le milieu naturel et le paysage

⇒ *Les secteurs à enjeux écologiques*

La commune de Plagne et le site concerné par la modification du PLU sont concernés par l'inventaire d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type 2).
Elle concerne les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère :

Les ZNIEFF ne sont pas soumises à une réglementation juridique au sens strict, mais elles requièrent une attention et des études plus approfondies. La présence de ZNIEFF dans une commune constitue une preuve de la qualité environnementale du territoire communal et un atout pour le développement local et un tourisme rural plus respectueux du milieu naturel.
Cette ZNIEFF dite des « Petites Pyrénées » touche 14 communes s'étend sur 9967 hectares. La commune de Plagne est totalement inscrite dans cette ZNIEFF.
Du point de vue de la biodiversité, différents types de milieux émergent :

- Forêt
- Eaux courantes
- Landes, fruticées, pelouses et prairies
- Prairies humides et mégaphorbiaies
- Bocages

Cette ZNIEFF présente un :

- Intérêt mammalogique : colonie d'hivernage et de mise bas de Chiroptères.

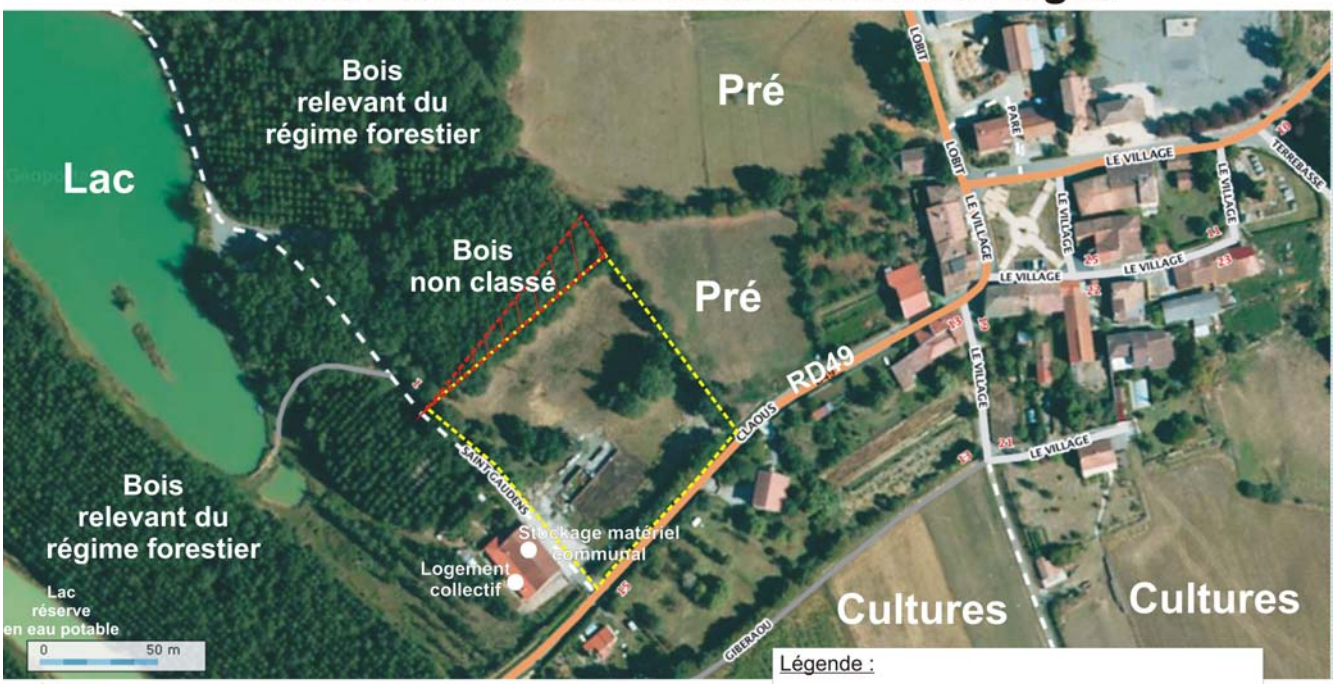
- Intérêt botanique : présence de végétaux méditerranéens et montagnards juxtaposés.

- Intérêt écologique : présence de végétaux méditerranéens et montagnards juxtaposés, milieu karstique étendu.

- Intérêt ornithologique **:** présence de nombreuses Pies grièches-écorcheurs, Aigle botté, Grand Corbeau, Circaète.

L'extension de la zone IAU (1600 m²) dans le cadre de la modification représente un enjeu mineur en terme de biodiversité. En effet, la majorité de l'espace du futur lotissement communal est antrhopisé (entrée du lac de pêche et proximité avec l'habitat du village) et accueille rarement des espèces sauvages.
Bien que la modification du PLU de Plagne crée une pénétration (à 20 mètres maximum) du lotissement communal sur une partie du bois (taillis de feuillus), cela ne présente pas d'incidence notoire sur l'environnement.
Cet espace est identifié par « Corine » comme une zone agricole hétérogène de systèmes culturaux et parcellaires complexes.

Etat des lieux de l'ouest de la Bastide de Plagne



Les corridors écologiques présents sur la commune, tels que les masses boisées en fonds de vallon et le long du ruisseau des Juncs qui se connecte à peu près au bois de Plagne au lieu-dit « Lobit » sont préservés et pas impactés par le projet.

En effet, le lotissement communal est situé à 260 mètres de ce corridor écologique et notamment de l'extrémité du bois de Lobit.
Le maillage n'est pas interrompu et les déplacements (aériens, aquatiques et terrestres) sont toujours possibles. L'urbanisation en continuité directe avec le village et l'arrêt de l'urbanisation linéaire préserve la continuité des flux.

Les Espaces Naturels Remarquables (Bois de Plagne) ne sont pas impactés directement par le projet de lotissement communal. En revanche, le dispositif d'assainissement autonome[1] regroupé (750 m²) risque de s'implanter au sein de la partie sud du Bois de Plagne qui n'est pas un espace boisé classé ni un espace relevant du régime forestier (Zone AUL dans le PLU).
Ces espaces ont une vocation stricte à rester non urbanisés. Exceptionnellement, sous réserve de prise en compte de leur incidence et de mesures compensatoires, cet équipement pourrait être réalisé.
2 mesures pourraient être prises pour limiter l'impact sur l'espace boisé :

i. implanter le dispositif autonome regroupé à la frange/lisière du bois le long du chemin et du fossé menant au lac.
ii. réaliser la station d'épuration dans le pré au lieu-dit Chapéou.

⇒ *La zone Natura 2000 de la Garonne*

Le projet de lotissement communal ne paraît pas susceptible de créer des incidences sur le site Natura 2000 « Garonne ».

Les mesures prises par la modification du Plan Local d'Urbanisme

⇒ ***Préserver le paysage***

Le projet de lotissement communal par le biais de l'orientation d'aménagement protège les arbres rois (3 chênes) existants qui sont à conserver.

De plus, l'article 13 du règlement précise : que tout arbre ou haie coupé et détérioré qui ne pourront finalement être conservés pour des impératifs d'organisation ou de construction devront être quantifiées et remplacées par des surfaces ou linéaires équivalents.

La zone IAU est située entre 380 et 375 mètres d'altitude. Ce secteur est implanté sur des altitudes équivalentes ou inférieures à l'ensemble du village (390 m).
De ce fait, il n'impactera pas davantage l'ensemble des points de vue.

Pour la commune, il apparaît judicieux de maintenir une partie des formations linéaires (haies…) existantes pour conforter l'ambiance boisée des futurs quartiers.. Pour cela, la commune souhaite gérer les haies de manière communale et d'en conserver la propriété.
Ces alignements boisés ou plantés serviront ainsi d'écrin aux aménagements et à l'urbanisation du lotissement communal. Cette végétation constitue des lieux de circulation pour la faune mais aussi de milieux de vie pour la faune et la flore locales : **la végétation sera donc impérativement et exclusivement constituée d'espèces locales comme l'indique le règlement**.

❖ Les impacts sur la ressource en eau

Les incidences du Plan Local d'Urbanisme

L'effet global du projet de modification est l'artificialisation du milieu naturel par :

- modification du régime hydraulique des eaux de surface et des eaux souterraines,
- destruction et / ou imperméabilisation des sols,
- rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

[1] Surface nécessaire pour la Filière filtre à sable drainé : 10 à 25 m² par Equivalent-Habitant (solution compacte envisageable à 1m² par EH).

Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ *Préserver la qualité de l'eau*

Les eaux usées :

Conformément à la directive européenne, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 engage la responsabilité des communes vis-à-vis du traitement des eaux usées. L'article 35 demande à la municipalité de distinguer les zones où un réseau collectif est prévu de celles où l'assainissement autonome devra se pratiquer.
Le site du projet communal sera équipé d'un réseau d'assainissement autonome regroupé ou collectif. En attente de la réalisation de la station d'épuration (type lits de roseaux), un dispositif d'assainissement autonome regroupé (un seul ouvrage pour le lotissement communal) du filtre à sable drainé est à prévoir pour équiper l'ensemble des lots. Le raccordement ultérieur en gravitaire au réseau collectif devra être prévu. Le site d'implantation sera guidé par l'aménagement du lotissement et l'utilisation de la pente.

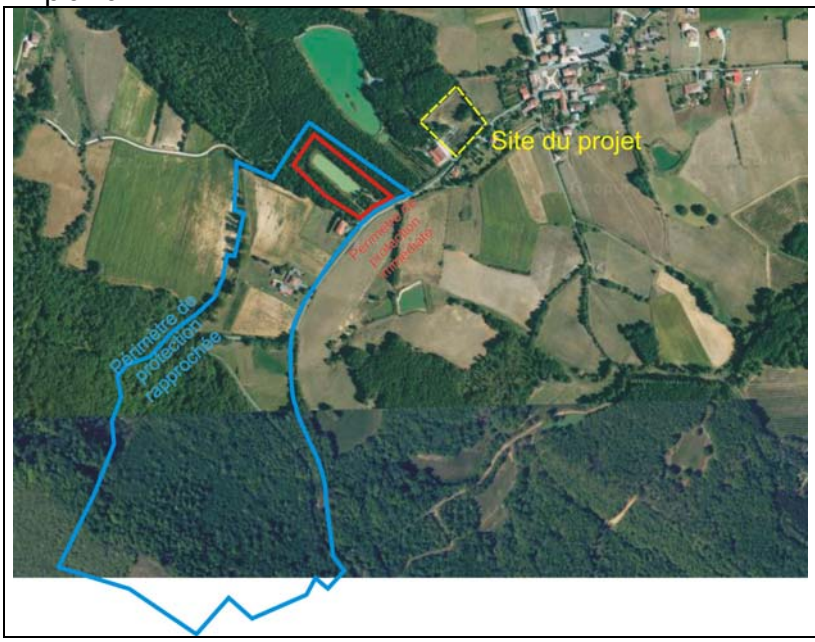
Lors de la réalisation des ouvrages de collecte et de traitement, l'aménageur devra produire une notice d'impact du rejet par rapport au milieu récepteur. La gestion des ouvrages sera prise en charge par la commune. Si cette solution est recevable, il ne sera pas exigé, au titre de l'assainissement, de surface minimale pour les terrains constructibles.

L'eau potable :

La Municipalité de Plagne possède une unique ressource en eau constituée par la source (1) et les captages (5 drains) de Très Peyros alimentés par un bassin versant de 8 hectares en limite de Plagne et Saint-Michel.

Afin de constituer une ressource de secours ou de régulation de la demande en eau, la commune a mis en place un lac artificiel nommé "Le Lagon bleu", d'une capacité de stockage de 7 500 m^3, au lieu dit Saint-Gaudens, soit 68% des besoins communaux (251 jours d'autonomie théorique).

L'alimentation du lac dépend du trop plein de la source (63%) et des précipitations (37%) arrosant un bassin versant équivalent au versant topographique des captages de Très Peyros et son propre impluvium.



Le lac est perché sur un sommet afin que les eaux de ruissellement ne puissent le rejoindre.

La commune a mis en place des périmètres de protection de ses captages officialisés par l'arrêté préfectoral du 2 juin 2004. Le périmètre servant d'impluvium au lac est le même que celui des sources de Très Peyros. Ce lac a fait l'objet de la mise en place des périmètres de protection en 2008.
La petite taille de l'impluvium permet une protection aisée, mais vulnérable aux pollutions, même mineures.

En autorisant une extension du lotissement communal vers le Nord par la modification, la commune ambitionne de ne pas rapprocher à court terme des habitations vers les périmètres de protection d'eau potable du lac artificiel.

⇒ ***Compenser les effets de l'imperméabilisation pour limiter le risque d'inondation et préserver la ressource en eaux superficielles***

L'augmentation de l'imperméabilité des sols engendrés par les emprises de voies et de constructions entraînent une augmentation des débits ruisselés et une intensification des phénomènes d'inondation aval.

Le règlement du PLU prévoit des dispositifs individuels ou collectifs diminuant le phénomène d'imperméabilisation des sols en retenant et en ralentissant le ruissellement pluvial. Ces solutions se voudront intégrées au paysage et auront pour objectif qu'aucune goutte tombée sur la zone n'en franchisse les limites.
L'article 4 du règlement dans le lotissement communal précise que le pétitionnaire doit se raccorder au réseau collecteur quand il existe. Cependant, lorsque celui-ci n'existe pas le pétitionnaire doit mettre en place des systèmes d'infiltration ou de retenue adaptés au terrain.
Les eaux de toiture peuvent notamment conformément au règlement du PLU et de l'arrêté interministériel annexé au dossier, pourraient être récupérées, filtrées puis réinjectées dans les sanitaires ou dans l'entretien des espaces verts publics et privés.
Ce projet devra intégrer dans ses futurs aménagements des mesures compensatoires pour limiter l'impact de cette imperméabilisation future. Le rejet des eaux pluviales devra avoir un impact négligeable sur le milieu naturel ; en cas de fortes pluies, l'impact sera limité du fait de la décantation.

❖ Les impacts sur la qualité de l'air

Les incidences du Plan Local d'Urbanisme

Le secteur ne fait pas l'objet d'un suivi de la qualité de l'air ambiant.
La commune n'offre pas une quantité d'emplois et de services suffisants limitant les déplacements motorisés..

Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ ***Limiter l'étalement urbain pour réduire les déplacements en voiture***

Les orientations du PLU contribuent à :

- une concentration urbaine à proximité du village.
- l'aménagement de cheminements piétons raccordant le village au lac.

Elles réduiront les déplacements motorisés qui sont responsables d'une grande part de la pollution atmosphérique, d'émission de gaz à effet de serre et des nuisances sonores. En effet, moins la commune sera étalée, moins les déplacements motorisés seront susceptibles de s'amplifier et plus la pollution atmosphérique sera contenue.

3. Les mesures prises pour la préservation et la mise en valeur de l'environnement humain et du cadre de vie :

❖ Les impacts concernant l'habitat

La modification aura un impact sur le développement de l'habitat avec une offre significative d'environ 7 logements dans un premier temps. Les équipements présents semblent suffisants pour accueillir ces nouveaux arrivants potentiels.
L'ouverture de cette zone à urbaniser à proximité du village de Plagne offre l'opportunité de proposer des logements de type locatifs (social ou non) et d'accession à la propriété.

❖ Les mesures concernant les déplacements et les transports

Les effets du Plan Local d'Urbanisme

Le lotissement communal entraînera obligatoirement une augmentation du trafic routier sur les voiries communales mais surtout sur les Routes départementales, voies principales pour accéder aux principaux pôles d'emplois.

Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ ***Faciliter et sécuriser l'accès au lotissement communal***

L'orientation d'aménagement a prévu la réalisation d'une voie nouvelle afin de regrouper une seule sortie sur la RD 49 et limiter ainsi les conflits d'usage.

⇒ ***Valoriser les modes de déplacements alternatifs***

Le règlement a prévu la réalisation de cheminements doux au sein du lotissement communal. L'objectif de sécurisation de tous les modes de déplacements sur la commune vise également à inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux (piétons, vélo, etc.) dans leurs petits trajets quotidiens.

⇒ ***Les normes d'accessibilité aux personnes handicapées***

Le règlement impose que les cheminements au sein de la zone IAU respectent les prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées.

❖ Les effets concernant l'environnement sonore

Le lotissement communal prévoit l'aménagement des modes de déplacements doux sur la commune pour améliorer l'environnement sonore et réduire les nuisances.
Les orientations de modification (règlement) favorisent la mixité urbaine en rapprochant emploi-habitat. Ce choix exige que des mesures tendent à un équilibre entre la diversité et les périodes d'émission des sources sonores soient envisagées : privilégier à proximité de l'habitat, les activités tertiaires et les activités commerciales ne nécessitant pas de livraisons nocturnes ou les activités artisanales n'utilisant pas de matériel bruyant.
D'ailleurs, le règlement spécifie que les certaines constructions à usage d'activités sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne soient source de nuisances pour l'environnement immédiat.

❖ Les mesures en faveur du paysage et du cadre de vie

⇒ ***Aménager les espaces à urbaniser en faveur d'une qualité de vie***

L'aménagement de la zone IAU est une action permettant de réduire l'étalement urbain tout en déployant des espaces publics autres que la voirie améliorant le cadre de vie par l'aménagement de placettes ou d'espaces verts. Ces lieux de rencontre favoriseront la création de lien social entre les administrés.
Pour sauvegarder et préserver l'image et l'identité rurale de la commune, le PLU envisage d'imposer une réglementation plus stricte sur la qualité architecturale, urbanistique et paysagère afin de conserver une certaine homogénéité entre les constructions anciennes et neuves.

⇒ ***Intégrer la qualité paysagère***

Le projet d'urbanisation devra lors de sa conception jusqu'à sa réalisation intégrer une démarche de qualité sur le plan paysager et environnemental. La construction des bâtiments est plus réglementée (article 11 du règlement) pour respecter les caractéristiques architecturales de la commune. Ces règles contribueront à l'amélioration de la qualité paysagère de la commune et surtout de son village.

Pour favoriser la qualité paysagère et compenser l'impact de la zone IAU sur l'environnement, l'orientation d'aménagement impose la protection de la haie le long de la RD49 et des 3 grands chênes.

❖ Les effets sur l'activité agricole

Les effets du Plan Local d'Urbanisme

La modification du Plan Local d'Urbanisme et l'extension de la zone IAU ne présentent aucun impact sur l'activité agricole puisque ce terrain était inexploité.
La zone IAU se situe en entrée de village, le long de la RD 49. Celle-ci est éloignée de tous bâtiments agricoles.

Par conséquent, l'extension de la zone IAU ne viendra pas perturber le développement d'une exploitation agricole présente sur le territoire communal.
Le projet ne prévoit donc pas de réduction de terrain en culture ou à destination de pâture.

❖ Les mesures en faveur de l'énergie

Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ ***Imposer un retrait par rapport à la RD49 de 6 mètres minimum***

En imposant un recul des constructions par rapport à la RD49, le PLU incite les pétitionnaires à se dégager des ombres portées de la haie (qui a une orientation SW/NE).
L'ensoleillement de l'habitation est donc garanti permettant de réaliser des économies d'énergie.

⇒ ***Favoriser les modes de déplacements doux pour limiter la consommation énergétique***

Les orientations du PLU ont prévu de réaliser des cheminements doux au sein de l'opération communale afin de favoriser les déplacements à pieds ou à vélo.
Le règlement du PLU autorise l'installation de panneaux solaires et les toits-terrasses sur les toits pour optimiser au mieux la consommation énergétique.
Les pétitionnaires ou constructeurs de bâtiments sont incités à intégrer le paramètre de l'économie d'énergie. Des paramètres tels que :

- L'utilisation des matériaux isolant de qualité,
- L'orientation des bâtiments,
- La hauteur des constructions,
- La densité (COS),
- L'intégration de la lumière naturelle dans l'architecture des bâtiments,
- Recourir à des énergies renouvelables (le solaire photovoltaïque ou thermique, géothermie, éoliennes, bois, biocarburants,…).

Ces objectifs de gestion de l'énergie devront être appliqués dans le domaine public à travers le mobilier urbain ou les équipements publics, afin de jouer un rôle d'entraîneur. Notamment dans le domaine de l'éclairage public, en :

- Utilisant des produits performants et en optimisant leur programmation (nombre, emplacement, fonctionnement, etc.) dans un souci de maîtrise de l'énergie et des coûts.

❖ Les mesures concernant les déchets

L'orientation d'aménagement a prévu un espace public au sein du nouveau quartier (IAU). Cet espace pourra être utilisé pour améliorer l'efficacité du tri sélectif et de son ramassage sur des points de collecte.

❖ Le patrimoine archéologique

En l'état des données disponibles, la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées indique qu'aucun site ou vestige archéologique n'est connu à ce jour, ce qui n'exclut pas la possibilité de sites non reconnus. La consultation des services archéologiques devra se faire préalablement aux travaux.

II. MISE A JOUR DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA SURFACE DE PLANCHER

A. Rappel :

Après une période de concertation dans le cadre de la démarche en faveur d'un urbanisme de projet, la réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011**,** publiée au JO du 17 novembre 2011.

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur à compter du 1er mars 2012, soit en même temps que la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

A compter de cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs**.**

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

B. Objectif et justification de la modification :

Le mode de calcul de la « surface de plancher » comporte ainsi de nombreux avantages par rapport à ceux de la SHOB et de la SHON.

- Le calcul des surfaces est simplifié et s'inscrit en filiation directe avec le calcul de la surface taxable à la taxe d'aménagement :

La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. La « surface de plancher » comporte uniquement quelques déductions supplémentaires par rapport aux déductions prévues pour la surface taxable.

Une seule déduction forfaitaire est par ailleurs maintenue par rapport au calcul des surfaces en SHON. Cette déduction forfaitaire ne concerne en outre que les immeubles collectifs.

Le calcul des surfaces en « surface de plancher » correspond de plus à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions, ce qui contribue à faciliter sa compréhension.

- L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments :

Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.

- Le calcul en « surface de plancher » contribue à la lutte contre l'étalement urbain :

La non prise en compte des murs extérieurs permet de dégager un bonus en terme de constructibilité d'environ 10% en moyenne, par rapport au calcul des droits à construire en SHON. Ces gains de constructibilité pourront ainsi être mobilisés pour des projets de constructions nouvelles plus importants ou pour la réalisation d'extensions de constructions existantes. La « surface de planche »r a donc un impact positif sur la densification du tissu urbain.

C. Adaptation du dossier :

Les termes SHOB et SHON ont été supprimés du règlement et modifiés en surface de plancher.

III SYNTHESE DE LA MODIFICATION DU PLU

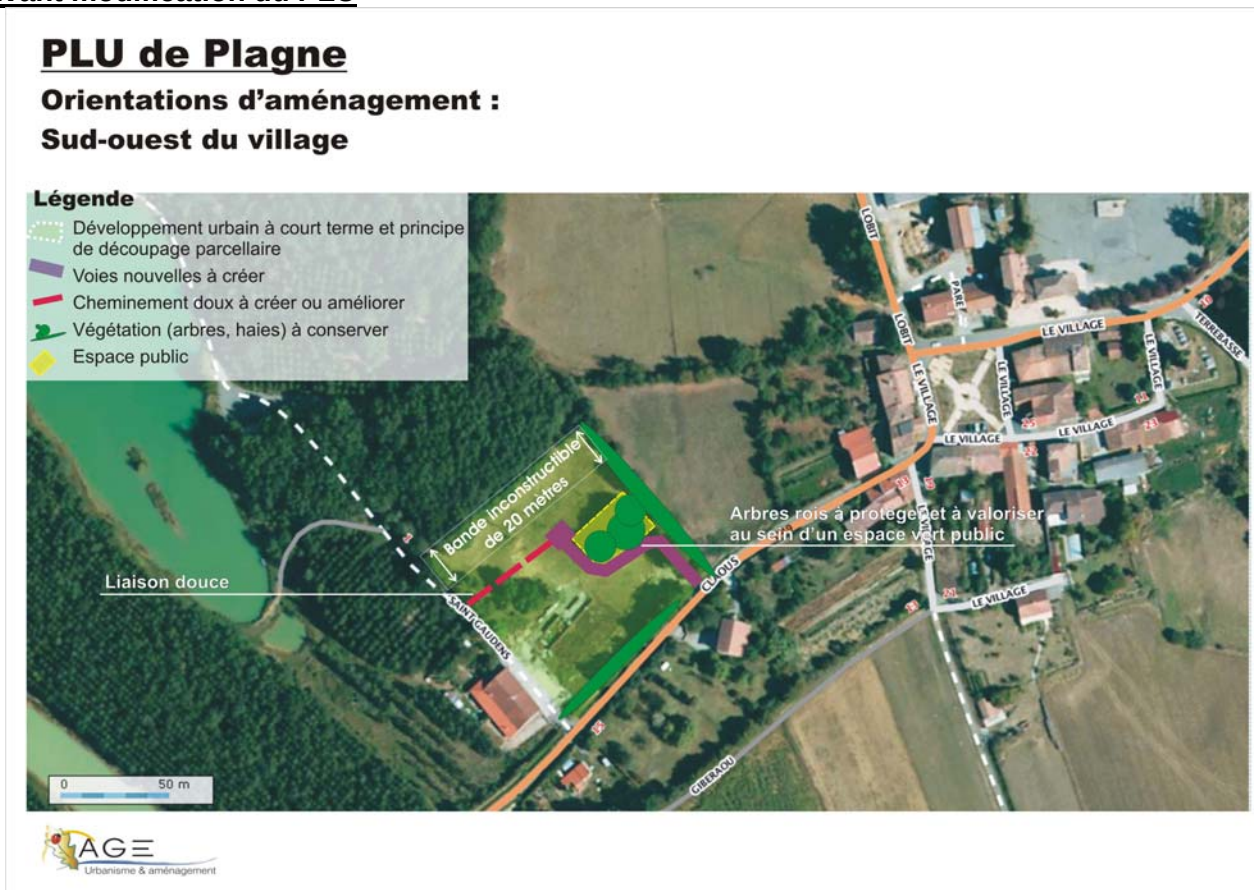
I. MISE A JOUR DES PIECES DU PLU

Pièces du PLU			Modification du dossier
1	Rapport de présentation		
2a	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)		
2b	Orientations d'aménagement		x
3	Règlement		x
4	Zonage		x
5	5-1	Liste des emplacements réservés	
	5-2	Annexes sanitaires	
	5-3	Plan des réseaux d'eau potable et d'électricité	
	5-4	Liste des servitudes	
	5-5	Plan des servitudes d'utilité publique et des bois relevant du régime forestier	

II. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT (PIECE 2b)

L'orientation d'aménagement : Sud-ouest du village a été modifiée.

Avant modification du PLU



Après modification du PLU



Une nouvelle orientation d'aménagement a été réalisée.

III. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE

La procédure a modifié les surfaces des zones AU.

Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Après modification			Incidence de la modification
UA	6,7	1,6				
UB	4,8	1,2				
Total U	11,5	2,80%				
2AU	3,3	0,8	**2AU**	3,3	0,8	→
AUL	1	0,2%	**AUL**	0,9	0,2	↓
IAU	1,1	0,3%	**IAU**	1,2	0,3	↑
Total AU	5,4	1,30%		5,4		
A	175,45	42,3				
Ap	18,4	4,4				
Total A	193,85	46,70%				

Nb	196	47,3
Nc	7,2	1,7
Nh	1,05	0,2
Total N	204,25	49,20%
Total général	**415**	**100**

IV. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 3)

ZONE DU PLU	ARTICLES MODIFIES	MOTIFS
IAU	***Article 3***	La rédaction de la règle sur les cheminements a été simplifiée. La voie doit être adaptée dans ses formes et ses caractéristiques aux usages qu'elle supporte et en intégrant la réglementation sur les PMR.
	Article 6	Le recul minimum de 6 mètres est imposé aux constructions en bordure de la route départementale 49. La règle interne au lotissement communal n'impose aucun recul par rapport à la voie interne afin de laisser une souplesse d'implantation sur des lots d'environ 800 m².
	Article 7	La disposition imposant l'implantation des constructions à 20 mètres des bois a été supprimée pour permettre à la commune d'autoriser des constructions dans la frange boisée.
	Article 11	Des précisions ont été apportées sur - les façades : teintes, volumes des annexes - les couvertures-toitures : des caractéristiques ont été fixées sur les toitures traditionnelles ou non. Ces apports encadrent plus la qualité des futures constructions.
	Article 12	Les dispositions sur le stationnement ont été simplifiées pour faciliter leurs applications.
	Article 13	L'obligation de planter des arbres sur les aires de stationnement a été supprimée. Les aires de stationnement seront limitées en surface et l'aspect végétal de l'opération sera avant tout privilégié au sein des jardins privés et de l'espace collectif.
	Article 14	Le COS a été augmenté à 0,3. La commune peut ainsi mieux maîtriser l'urbanisation et son potentiel d'accueil en cohérence avec le marché, le PADD et le SCOT (lot minimum d'environ 800 m²).

ZONES DU PLU	ARTICLES MODIFIES	MOTIFS
AUL	***Article 9***	La référence à la SHOB a été supprimée et la définition de l'emprise au sol a été réactualisée par le nouvel article R420-1 du code de l'urbanisme du 29 décembre 2011.
Nh	***Article 2***	La référence à la SHON a été remplacée par la surface de plancher.