SOMMAIRE

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU 2

A. RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU 2
B. L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU 2
C. LE PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU 4

II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU 5

A. MAINTENIR UNE CONTINUITE ECOLOGIQUE A « LOBIT » 5
B. CLARIFIER LA REGLE CONCERNANT LE RETRAIT DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES AU SEIN DES ZONES UB 12
C. LOI ALUR : SUPPRIMER LES ARTICLES 5 ET 14 DU REGLEMENT DES ZONES U, IAU, A ET NH ET COMPENSER LEUR SUPPRESSION PAR DE NOUVEAUX OUTILS 13
D. ADAPTER LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES EN ZONE A 17

III. SYNTHESE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU 19

A. MISE A JOUR DES PIECES DU PLU 19
B. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT GRAPHIQUE 19
C. RECAPITULATIF DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT (PIECE 3) 20

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

Ce rapport de présentation est consacré à la 2ème modification du PLU de Plagne.

A. Rappel de l'évolution du PLU

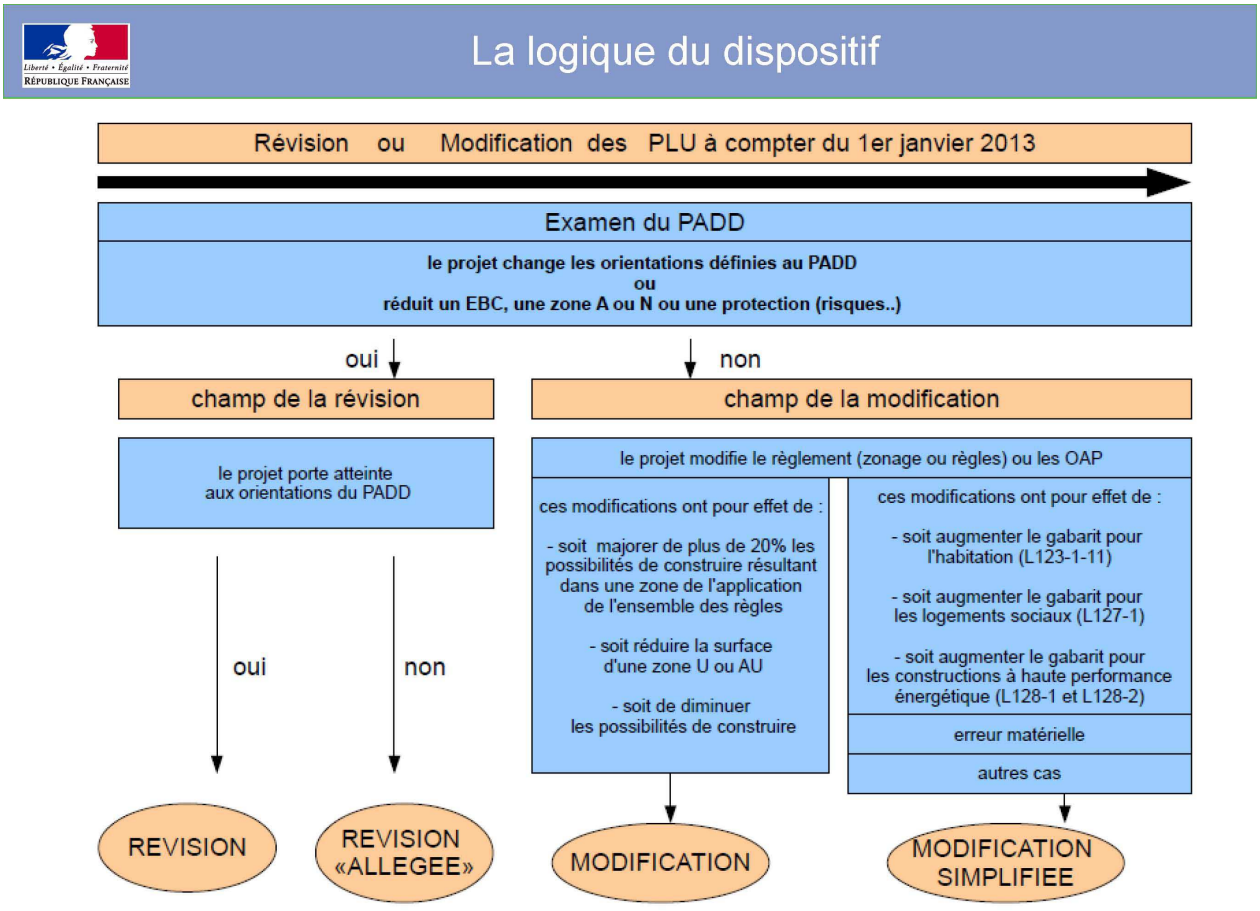
La commune de Plagne a approuvé l'élaboration de son PLU le 4 décembre 2004.

Depuis, le PLU a fait l'objet :

- d'une première révision simplifiée du PLU de Plagne approuvée le 2 septembre 2011 par délibération du Conseil Municipal.
- d'une première modification du PLU approuvée le 14 septembre 2012 par délibération du Conseil Municipal.

Aujourd'hui, la commune de Plagne envisage l'utilisation de la procédure de modification (avec 2 procédures de révision allégée simultanées).

B. L'objet de la modification du PLU



La commune de Plagne, conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 et L123-13-2 du code de l'urbanisme lance une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme.

Cadre juridique de la modification du PLU :

La modification des Plans Locaux d'Urbanisme est la procédure de droit commun qui intervient dans les conditions définis aux articles L.123-13 et L.123-13-1 du code de l'urbanisme, à savoir que la modification envisagée ne peut :

1° Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article R.123-2 du code de l'urbanisme précise : « En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».

Cette modification de portée limitée n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD. Toutefois, il s'avère nécessaire de procéder à des adaptations et des ajustements du document d'urbanisme pour :

- prendre en compte l'avancement des réflexions sur le territoire communal.
- adapter le PLU pour être en compatible avec le SCoT approuvé.

L'objet de la modification n°2 du PLU est de :

- ***Reclasser la parcelle cadastrée OB 193 de zone Ub en zone N (et un espace boisé classé).***
- ***Clarifier la règle concernant le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein des zones Ub***
- ***Prendre en compte la Loi ALUR : Supprimer les articles 5 et 14 du règlement des zones U, IAU, A et Nh et compenser leur suppression par de nouveaux outils.***
- ***Adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques en zone A***

C. Le planning de la procédure de modification du PLU

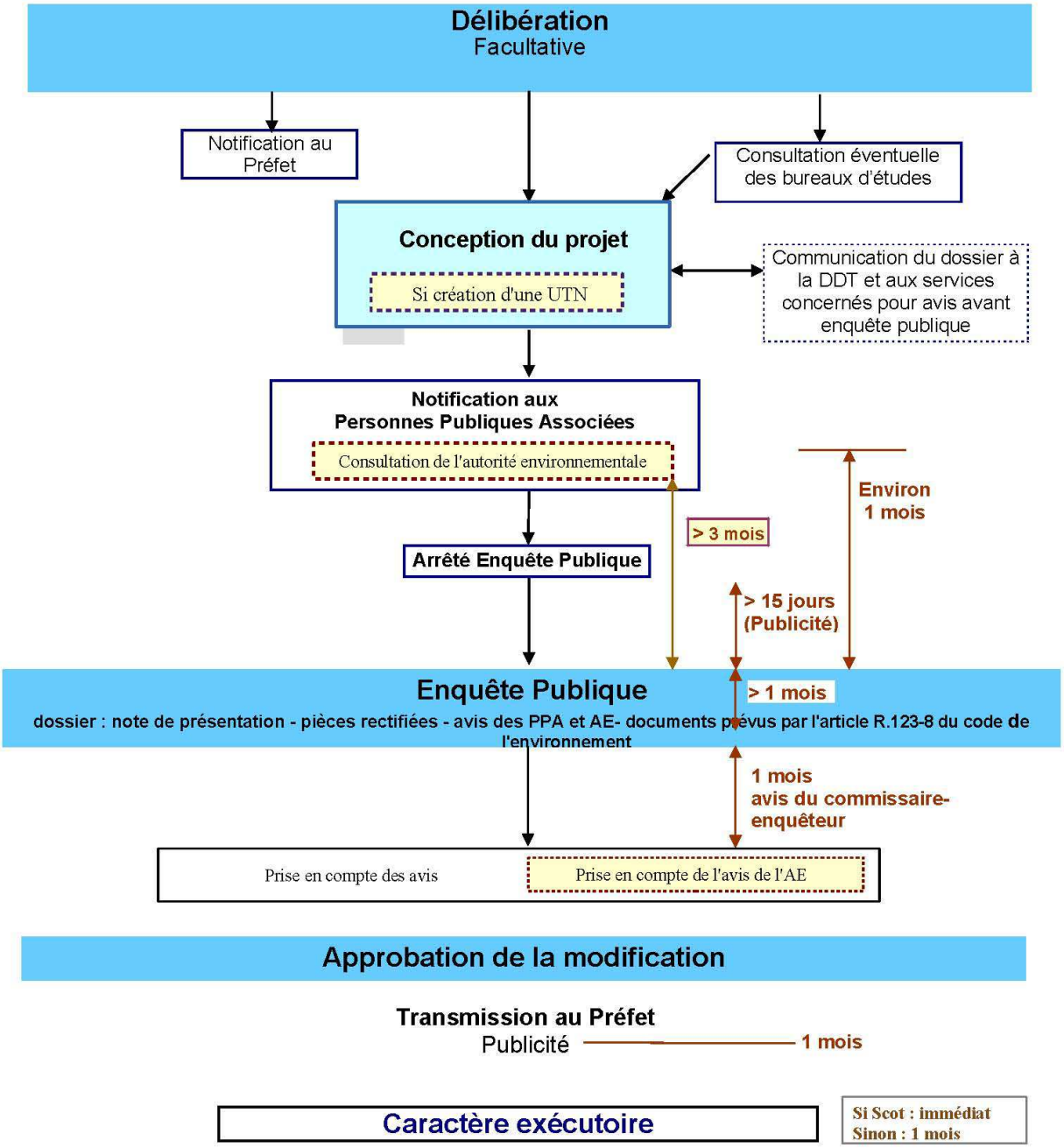
Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels

➔ **pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :**

- **si augmente de + 20 % les possibilités de construire**
- **si diminue les possibilités de construire**
- **réduit la surface d'une zone U ou AU**



II. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

A. Maintenir une continuité écologique à « Lobit »

1. Définition de la continuité écologique

a. La loi ENE

La loi d'Engagement national pour l'environnement (Grenelle II) renforce le rôle des SCOT en matière de maintien de la biodiversité et de préservation ou remise en état des continuités écologiques.

L'hétérogénéité des milieux au sein d'une commune est conditionnée par de nombreux facteurs physiques. Ainsi en fonction de la topographie ou de la géologie, la pression anthropique aura un impact différent sur la structuration paysagère et sur la répartition des milieux sur le territoire communal.

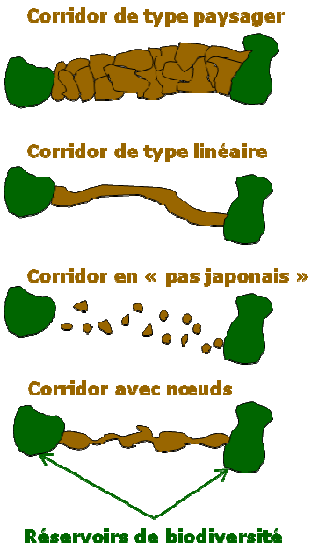
L'intérêt de préserver des espaces de l'intensification de l'agriculture et de l'urbanisation est avéré puisque cela permet d'offrir des habitats de qualité pour de nombreuses espèces. L'hétérogénéité des milieux est bénéfique pour le maintien et la préservation de la biodiversité sur le territoire en assurant une plus grande richesse spécifique.

Chaque milieu offre des habitats pour les espèces mais également des zones pour la reproduction et/ou pour la nutrition.

Le lien entre chaque milieu est donc important afin d'assurer une continuité écologique sur l'ensemble du territoire communal. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales.

Les réservoirs de biodiversité sont définis comme étant des zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie (alimentation, reproduction…). Les corridors écologiques correspondent aux voies de déplacement empruntées par la faune et la flore pour relier les réservoirs de biodiversité. Ces corridors peuvent être assimilés à la ripisylve le long d'une rivière, à une haie bordant des parcelles agricoles ou à un passage à faune sous ou sur un axe routier.

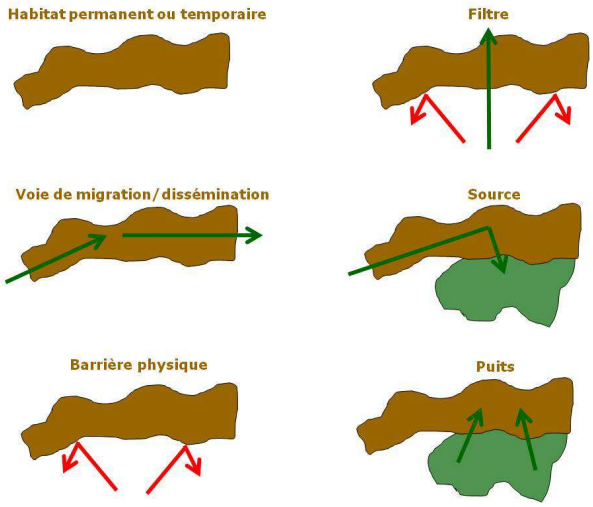
Il existe différents types de corridors écologiques : le corridor paysager (ou mosaïque paysagère), le corridor linéaire, le corridor en « pas japonais » (avec nœuds discontinus) et le corridor avec nœuds.



Source : MDD

Un corridor peut jouer plusieurs rôles simultanés, mais pour différentes espèces. Par exemple, un corridor boisé peut être une voie de dispersion pour certaines espèces forestières mais aussi être un filtre pour d'autres espèces de prairies.

Ces corridors vont avoir plusieurs fonctions. La première fonction est celle de constituer un habitat permanent ou temporaire de choix pour certaines espèces. Ces corridors sont aussi de très bon axe de migration ou de dissémination des espèces. Un bon exemple est celui de la ripisylve des bords de cours d'eau qui offre une voie de dissémination le long de l'axe fluvial.



Source : MDD

Or, cette voie de dissémination peut aussi devenir une barrière physique pour d'autres espèces qui ne pourront pas traverser cet obstacle. Seules certaines espèces pourront alors passer au travers du corridor qui joue alors un rôle de filtre.
Ces continuums écologiques ont aussi un rôle de source pour les milieux qui le bordent. Ainsi des espèces utilisant le corridor vont alimenter d'autres réservoirs de biodiversité. De la même manière, des espèces issues d'un réservoir de biodiversité adjacent au corridor vont y pénétrer sans pouvoir y survivre.
À une autre échelle de temps, les corridors servent non seulement à la dispersion des espèces mais aussi aux échanges génétiques entre populations (corridors « biologiques »).
D'autres rôles sont à noter comme la protection des sols et le fonctionnement hydraulique des cours d'eau avoisinants.

La topographie joue un rôle essentiel dans la préservation des espèces puisque la diversité biologique varie en fonction de l'exposition et des pentes des coteaux et vallées du territoire.
La continuité entre les habitats est donc un enjeu à intégrer dans les divers projets de développement sur le territoire communal.

La loi dite Grenelle 2 définit **la trame bleue** comme reposant :

- *« sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces amphihalines et pour le rétablissement de la continuité écologique »* ;
- *« sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) »* ;
- *« sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité»*.

La trame verte est définie dans le cadre du grenelle de l'environnement comme un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons.

b. Les trames vertes et bleues du SCoT Sud-Toulousain

La prise en compte de ces espaces naturels dans les documents d'urbanisme a pour objectif :

• d'identifier et de maintenir le bon état de leur biodiversité et de leur fonctionnement écologique dans tous les secteurs a fort enjeux environnementaux et tous les secteurs non situes en continuité des noyaux villageois ;

• de favoriser le bon déplacement des espèces animales et végétales (fonction de corridor) entre les secteurs à forts enjeux environnementaux et tous les secteurs non situes en continuité des noyaux villageois ;

• de garantir une bonne prise en compte de ces espaces lors d'aménagements ou de développement urbains en continuité du noyau villageois.

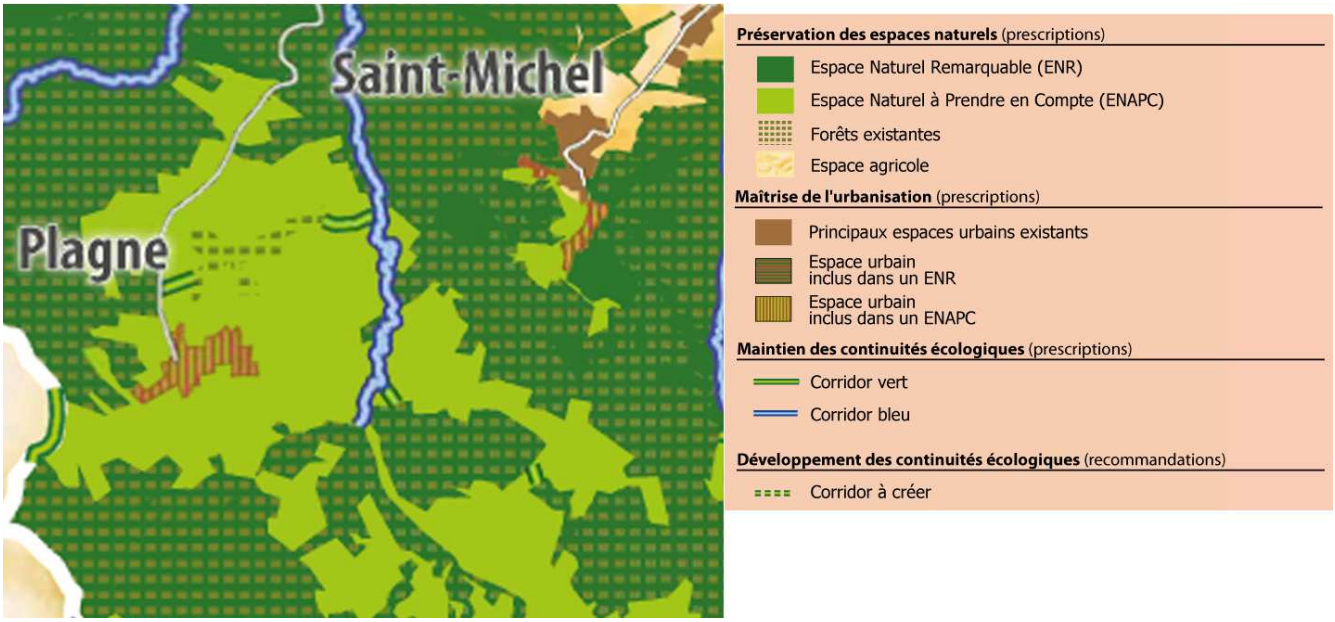
Dans ce cadre, un projet de carte a défini les trames vertes et bleues du SCOT Sud-Toulousain.
Le SCOT Sud-Toulousain approuvé le 29 octobre 2012, fixe différentes prescriptions/recommandations sur les thématiques agricoles et naturelles.

Les orientations du PLU et de la modification doivent respecter ces prescriptions en termes de :

- Conformité dans certains secteurs de protection à enjeu majeur.
- Compatibilité, pour les liaisons écologiques à protéger.

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIF SCOT SUD-TOULOUSAIN :

LES ORIENTATIONS DE PROTECTION DU MAILLAGE ECOLOGIQUE



Le territoire communal est concerné par les prescriptions n°12 et 13 :

Prescriptions n°12

- La Préservation des Espaces Naturels Remarquables :
  - Les forêts existantes de plus de 20 ha : Le bois de Plagne et le bois de l'Huilhet au Nord, Le Bois de Hajaou au sud, le plan d'eau.

    Ces espaces naturels remarquables (ou ENR) ont une vocation stricte à rester non urbanisés. Exceptionnellement, sous réserve de prise en compte de leur incidence et de mesures compensatoires, quelques constructions pourront être envisagées. Les espaces concernés sont des sites naturels identifiés précisément par la réglementation ainsi que les espaces naturels hydrographiques et forestiers à enjeux stratégiques.
  - Les Espaces Naturels à Prendre en Compte où les prescriptions de développement urbain mesuré sont renforcées : il s'agit principalement des espaces agricoles, de quelques bois et du futur site du lotissement communal.

    Dans ces espaces et sous réserve de prise en compte de leur incidence, l'extension en continuité des noyaux villageois existants reste possible.

Prescriptions n°13

- Maintien des continuités écologiques :

Pour atteindre cet objectif, le SCOT prescrit la localisation de principe :

- De corridors écologiques « verts » : espaces de liaison (100 mètres minimum d'épaisseur) entre les îlots boisés du territoire. Sur la commune de Plagne, les corridors écologiques concernent :
  - ✓ 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 ».
  - ✓ une liaison est à définir entre le Bois de Plagne et celui de Hajaou par un corridor en limite de la commune d'Ausseing au lieu-dit « Touréou ».
- De corridors écologiques « bleus » : espace de liaison entre les éléments du réseau hydrographique, berges et zones humides. Sur la commune de Plagne, les corridors bleus concernent :
  - ✓ le ruisseau de Tounis, affluent de la Garonne, à l'est en limite de Saint-Michel.
  - ✓ le ruisseau de Saint-Antoine, affluent de la Garonne, à l'ouest en limite de Montclar-de-Comminges et d'Ausseing.

Ces corridors écologiques ont la même valeur que les espaces naturels remarquables : ils ont une vocation stricte à rester non urbanisés sauf exception. La localisation précise des corridors écologiques sera déterminée dans les documents d'urbanisme en respectant un principe de continuité pour les corridors existants et le maintien d'une épaisseur minimum :

- 100 mètres pour les corridors « verts »
- 20 à 100 mètres pour les corridors « bleus » en fonction de la typologie du cours d'eau.

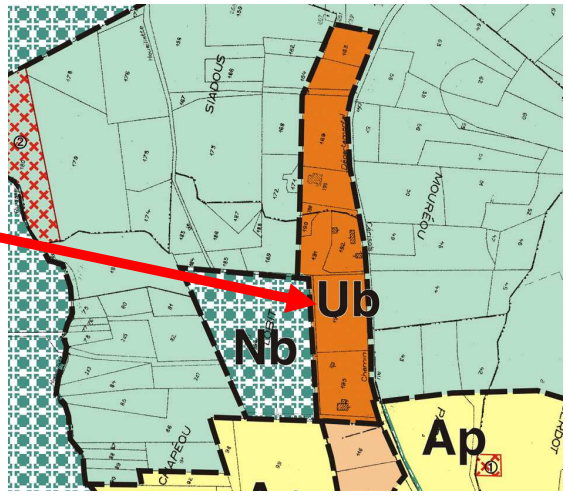
c. La mise en compatibilité du PLU avec la Prescription n°13 du SCoT

Le PLU en vigueur présente une zone Ub au lieu-dit « Lobit » qui interrompt le corridor écologique vert (100 mètres minimum d'épaisseur) reliant 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 ».

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



Extrait du document graphique en vigueur avant modification

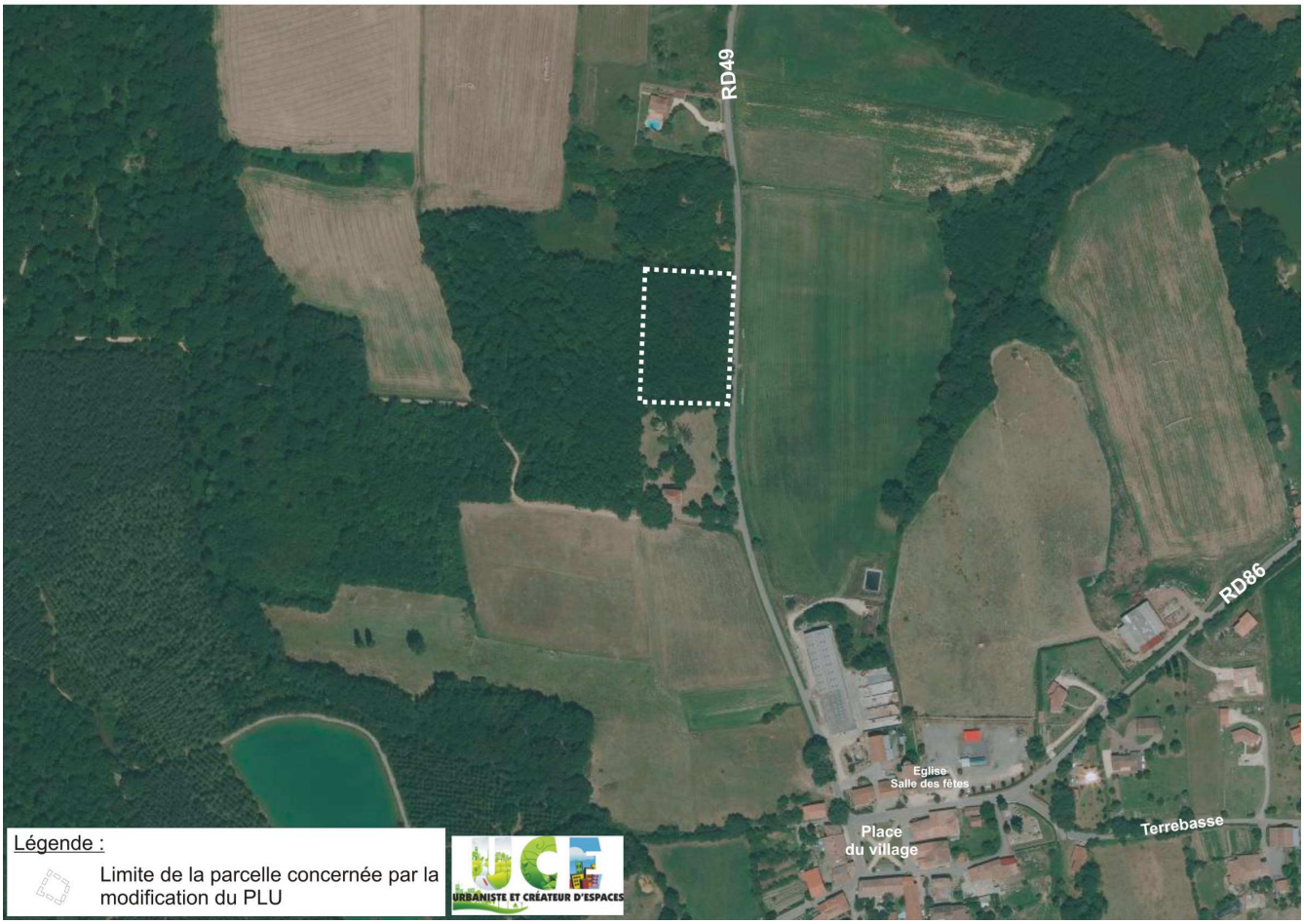


Le village de Plagne	Trame verte/bleue identifiée par le SCoT	Le site de « Lobit » concerné par la modification du PLU. La parcelle boisée a une longueur de 100 mètres en linéaire le long de la RD49



Cette parcelle boisée cadastrée *OB 193* (ayant une longueur de 100 mètres) et non bâtie doit être retirée de la zone Ub afin d'assurer une continuité de la trame verte identifiée comme corridor écologique) à maintenir.

Localisation de la modification n°2 au sein du village de Plagne



L'article L.123-1- du code de l'urbanisme indique

Lorsque le SCOT est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans à partir de l'approbation du SCoT.

Passé le délai de 3 ans, si le PLU n'a pas été révisé ou modifié (PLU toujours incompatible avec le SCoT), le PLU devient illégal et le Préfet peut mettre en œuvre une procédure de mise en compatibilité imposée (L123-14-1).

Le SCoT Sud-Toulousain a été approuvé le 29 octobre 2012. Le PLU de Plagne a potentiellement la possibilité de continuer à s'appliquer jusque octobre 2015. Et plus s'il s'avère que le PLU est compatible au SCoT.

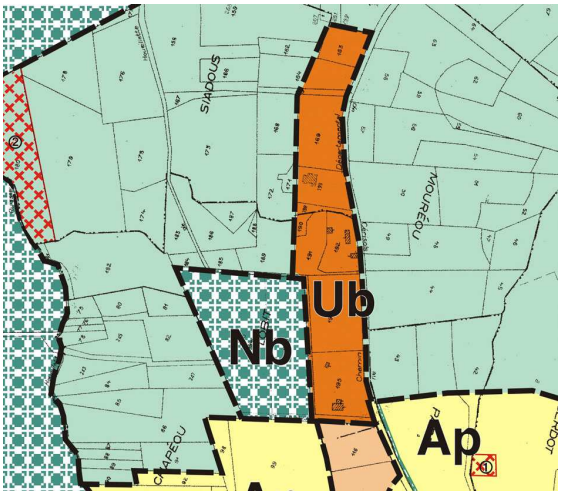
2. Adaptation du dossier : Le document graphique

La zone Nb est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, écologique et esthétique.

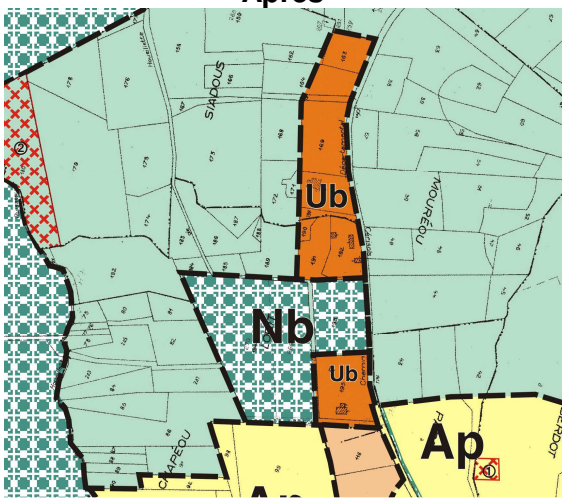
La zone Nb correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager, écologique et sylvicole. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées aux équipements nécessaires à la mise en valeur de la forêt et les installations d'intérêt général.

La modification a reclassé environ 7500 m² environ de la zone Ub en Nb. Cette parcelle est également classée en Espace Boisé Classé.

Avant



Après



Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation des terrains, et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés. Le chemin rural longeant la parcelle n'a pas été classé en EBC.

Article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et 2 du titre 1er, livre 3 du code forestier.

Synthèse des adaptations du document graphique
(les chiffres de la révision allégée n°1 et n°2 sont intégrés)

Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Après modification		
UA	7,7	1,9%			
UB	4,8	1,2%	**UB**	4,05	1,0%
Total U	12,5	3,01%	**Total**	11,75	2,83%
2AU	3,3	0,8%			
AUL	2,1	0,5%			
Total AU	5,4	1,30%			
A	174,65	42,1%			
Ap	18,2	4,4%			
Total A	192,85	46,47%			
Nb	196	47,2%	**Nb**	196,75	47,4%
Nc	7,2	1,7%			
Nh	1,05	0,3%			
Total N	204,25	49,22%	**Total**	205	49,40%
Total général	**415**	**100**			

Avec cette modification, le PLU a classé 7500 m² d'espaces boisés supplémentaires.

Après modification, la surface classée en espace boisé classé (EBC) représente 93,5 ha soit 22,5% de la surface communale.

3. Incidences sur l'environnement et cohérence avec le PADD de la modification du PLU :

La modification du PLU compense les 2 révisions allégées en matière de consommation de l'espace et permet de maintenir la trame verte identifiée par le SCoT.

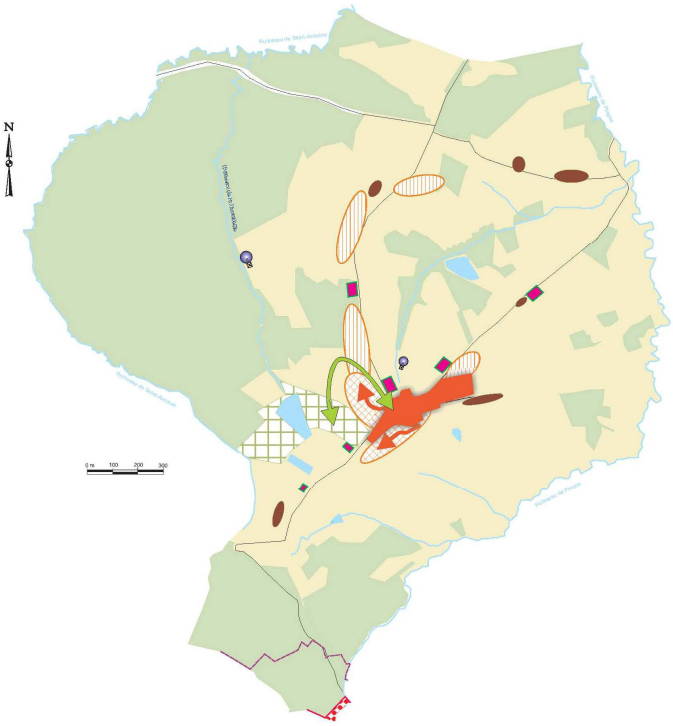
La présente modification du PLU ne porte pas atteinte aux grandes orientations du PADD. En s'inscrivant plus particulièrement dans la deuxième orientation « Préserver les activités agricoles, le patrimoine naturel et la qualité de vie », elle ne fait que l'abonder.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables de Plagne s'organise autour des 4 objectifs suivants :

Extrait du PADD

Commune de PLAGNE
Plan local d'urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les orientations générales d'aménagement :



Objectif 1 :

Recentrer et organiser le développement de l'espace urbain autour du village

- **Centre-bourg à préserver et à développer**
  Renforcer la position centrale du village tout en valorisant le patrimoine bâti
- **Dynamique d'extension du bourg**
- **Extension du village vers l'ouest**
  Zone de densité et d'ambiance urbaine du village à renforcer
- **Diversification des formes d'urbanisation et maîtrise des "hameaux" mités**
  Zone de densité plus faible

Objectif 2 :

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

- **Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles et réduire leur impact**
  Planter des haies les dissimulant
- **Bâti agricole à préserver et valoriser**
- **Terres agricoles à conserver et à protéger avec replantation de haies**
- **Espaces forestiers à conserver et à protéger**
- **Améliorer la qualité des rejets d'eau usée dans le milieu naturel**
  Construction de deux stations d'épuration
- **Protéger la qualité de l'eau potable**

Objectif 3 :

Développer une activité de loisirs

- **Aménagement d'une base de loisirs**
  Création d'espaces de détente, de loisirs et de séjour ouverts au public
- **Créer une liaison entre le village et la base de loisirs**

B. Clarifier la règle concernant le retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein des zones Ub

1. Rappel

Lors de l'élaboration de son PLU, la commune avait opté dans son règlement :

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

……..

2- En zone Ub

Toute construction nouvelle sera implantée à 15 mètres minimum de l'axe de la route.

2. Motif de la modification

La commune souhaite simplifier l'application de cette disposition en modifiant la règle.

Ainsi le recul des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques devra s'appliquer à partir de la limite de l'emprise de la voie et non plus son axe.

Le recul à définir équivalent à la règle précédente sera de 10 mètres à partir de l'emprise de la voie.

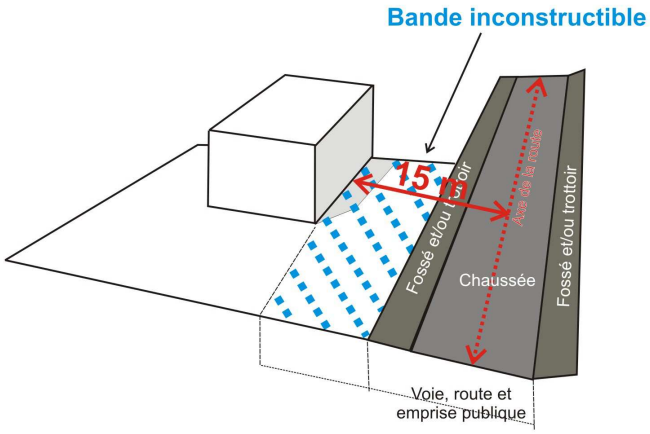
Cet ajustement réglementaire aura peu d'incidence sur l'environnement car si dans le fond la règle relative au recul est modifiée, il s'agit, en fait de simplifier l'application de cette règle.

Article Ub 6

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

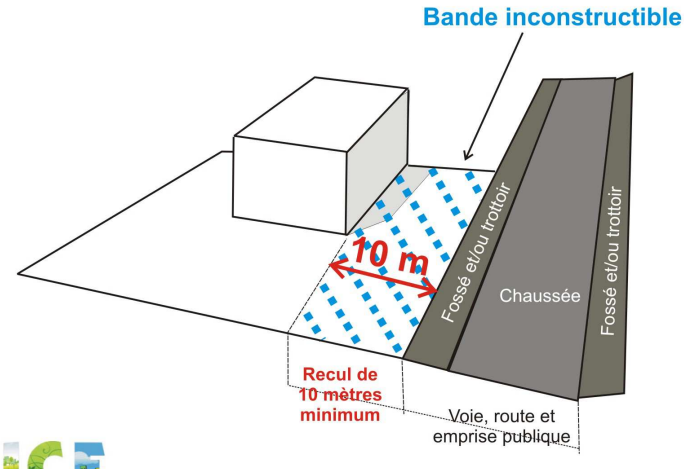
SITUATION EN VIGUEUR

Implantation respectant un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route.



NOUVELLE SITUATION APRES MODIFICATION

Implantation respectant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.



3. Les adaptations du règlement de PLU

AVANT MODIFICATION

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- En zone Ua

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'urbanisme et d'architecture.

2- En zone Ub

Toute construction nouvelle sera implantée à 15 mètres minimum de l'axe de la route.

APRES MODIFICATION

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- En zone Ua

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'urbanisme et d'architecture.

2- En zone Ub

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

C. Loi ALUR : Supprimer les articles 5 et 14 du règlement des zones U, IAU, A et Nh et compenser leur suppression par de nouveaux outils

1. Rappel

La loi ALUR cherche à favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants car les quartiers pavillonnaires, très peu denses, constituent un gisement de foncier qu'il convient d'exploiter pour construire des logements, tout en contribuant au renouvellement urbain de ces quartiers et en optimisant les équipements existants.

Pour favoriser la densification des tissus pavillonnaires existants, la loi ALUR a supprimé :

- la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permet au plan local d'urbanisme (PLU) de fixer une **taille minimale de terrain,** mécanisme qui contribuait à l'étalement urbain ;
- **le coefficient d'occupation des sols (COS)** : aujourd'hui, l'éventail des outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permet de bien mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Dès l'adoption de la loi ALUR, la suppression du COS et de la taille minimale des terrains s'applique immédiatement à toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée après le 28 mars 2014. Ainsi, il n'est pas nécessaire d'attendre que les PLU soient adaptés : si un COS ou une taille minimale de terrains est prévu dans le PLU, il convient, dès à présent, de le considérer comme non écrit ; il ne peut être opposé aux demandeurs de permis, déclarations ou certificats.

a. Qu'est-ce que le Coefficient d'Occupation des Sols ?

L'édiction de cette règle au sein du règlement du PLU était facultative.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), établi par le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'article 14, fixait une surface maximale constructible sur un terrain compte tenu de sa superficie.

Concrètement, lorsqu'il était appliqué, le COS avait pour effet de **limiter les surfaces à construire**.

Le COS doit être considéré comme un « outil » permettant de donner forme aux espaces urbains. Il était également un moyen pour les communes de limiter les projets dont l'ampleur excédait la capacité des équipements collectifs existants.

Exemple de calcul du COS :

La surface de plancher maximale constructible était calculée en tenant compte :

- de la superficie de la parcelle ;
- et du COS proprement dit. Comme sa désignation l'indique, le COS s'exprime au travers d'un coefficient, dont la valeur était inscrite au règlement d'urbanisme (article14).

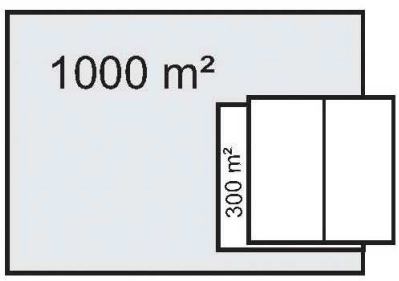
Coefficient d'occupation des sols ou C.O.S.

Il déterminait la surface constructible sur le terrain.
Le COS qui déterminait la densité de construction admise, était le rapport exprimant le nombre de m² de plancher ou le nombre de m^3 susceptibles d'être construits par m² de sol.
Le règlement pouvait fixer un COS dans les zones U et AU ; il pouvait fixer des COS différents suivant les catégories de destination des constructions.

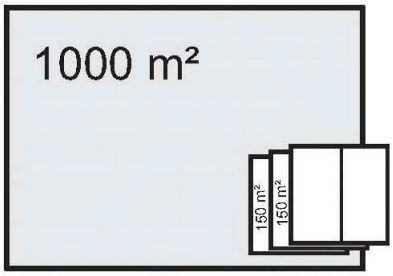
Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface de plancher et la surface de la parcelle

COS = m² de Surface de plancher / m² de terrain

Exemple : sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,3
il est possible de construire 300 m² de Surface de plancher



Construction en rez-de-chaussée



Construction d'un étage sur rez-de-chaussée

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ne peut réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré

Exemple :
Sur une parcelle de 1000 m² affecté d'un COS de 0,30 et sur laquelle existe une construction de 200 m², il est encore possible de construire :

(1000 m² X 0,30) - 200 = 100 m² de surface de plancher

La zone du PLU de Plagne ayant un COS - Article 14

ZONES DU PLU	*ARTICLES MODIFIES*	*MOTIFS*
1AU	***Article 14***	Le C.O.S. applicable est fixé à 0,3. Les constructions d'intérêt général ne sont pas assujetties à cette règle.

b. Qu'est-ce que la taille minimale des terrains ?

L'édiction de cette règle au sein du règlement du PLU était facultative.

La règle de taille (superficie) minimale des terrains constructibles permettait d'interdire une construction lorsque la superficie de son terrain d'implantation était inférieure à un seuil minimal.

Le code de l'urbanisme autorisait les PLU à fixer une taille minimale des terrains (article 5 du règlement de PLU) à condition que cette disposition soit justifiée notamment pour :

- prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- préserver l'urbanisation traditionnelle ;
- préserver l'intérêt paysager de la zone.

Le département de la Haute-Garonne est confronté à une pression foncière importante ainsi qu'à une nature du sol en grande majorité imperméable, rendant impossible une infiltration par le sol des effluents traités.

Lors de l'élaboration du PLU en 2004, pour les services de l'État, au sein des zones destinées à l'assainissement non collectif les possibilités de construction devaient être limitées pour des raisons liées à la salubrité. La nature du sol de Plagne ne permettant pas l'infiltration par le sol, la surface constructible pouvait uniquement être possible si le terrain présentait une surface minimale de 2500 m² pour :

- Préserver la ressource en eau limitant les rejets individuels.
- Protéger un parcellaire minimum pour permettre un agencement facile du dispositif d'assainissement autonome sur la parcelle et pour limiter l'impact sur l'environnement.

L'édiction d'une règle de superficie minimale devait être justifiée dans le rapport de présentation et renvoyer aux objectifs d'urbanisme exposés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Les zones du PLU de Plagne ayant une surface minimale - Article 5

ZONES DU PLU	*ARTICLES MODIFIES*	*MOTIFS*
Ua	***Article 5***	Dans le secteur Ua, tant que le réseau collectif ne sera pas mis en place, les nouvelles constructions devront réserver une superficie libre de toutes constructions de 300 m² pour l'installation des équipements d'assainissement autonome.
Ub	***Article 5***	Dans le secteur Ub, pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles est fixée à 2500 m² par logement.
A	***Article 5***	Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles doit être conforme à la carte d'aptitude des sols.
Nh	***Article 5***	Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles doit être conforme à la carte d'aptitude des sols.

2. Motif de la modification

Les effets envisageables de la suppression du COS et de la taille minimale de terrains

Ces règles étaient les principales dispositions qui permettaient de gérer la question de la densité et de l'accueil de nouveau logements, en phase avec les dispositions du PADD et les équipements de la commune. En supprimant ces règles, la loi ALUR peut entraîner, au sein au sein de certains secteurs de la commune, une urbanisation et une minéralisation accrue de ces espaces incohérentes avec le PADD et la capacité des réseaux.

L'abrogation soudaine de ces règles risque de générer des projets comportant un nombre de logements important dans des secteurs qui ne sont pas adaptés pour ce type d'urbanisation et de conduire à l'accueil d'un nombre bien plus significatif d'habitants qu'escomptés lors de la construction des équilibres du PLU et de la définition des modalités de compatibilité au SCoT.

Pour éviter un accroissement non souhaité de la constructibilité des terrains, la commune réfléchit à cette problématique et a ajusté les règles de son PLU.

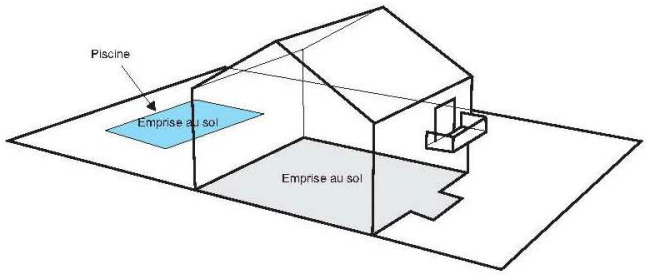
3. Les adaptations du dossier de PLU

En définissant un CES, pour les zones qui avaient un COS ou une surface minimale, la commune maîtrise les projets d'urbanisation dans les secteurs peu équipés.

Exemple

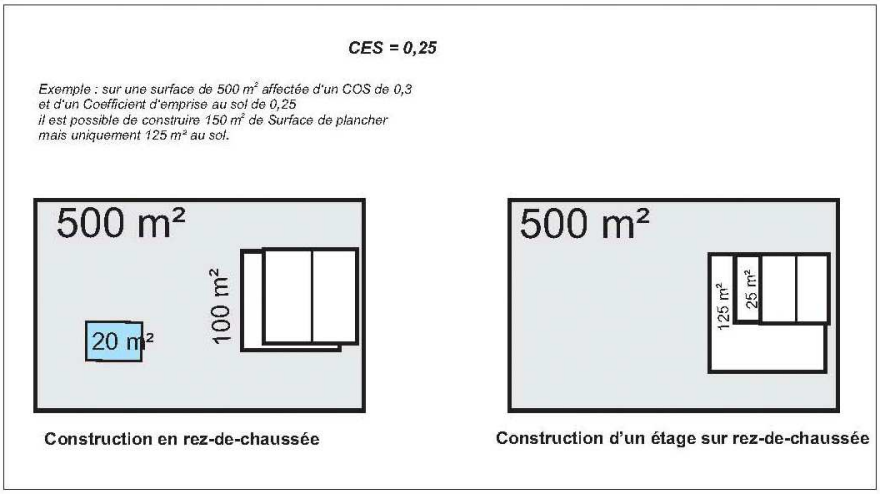
« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain



Pour les zones Ua et Ub, en compensation de la suppression de l'article 5, un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) sera défini.

- Pour la zone **Ua**, il est envisagé un CES = 0,5.
- Pour la zone **Ub**, il est envisagé un CES = 0,1.



En zone IAU un CES existe déjà, il avait été défini à 0,3. Il sera conservé. L'article 14 sera supprimé sans modification supplémentaire du règlement concernant cette zone.

Synthèse des modifications du règlement écrit :

ZONES DU PLU	*DISPOSITIONS SUPPRIMES*	*NOUVEL ARTICLE REDIGE*	*NOUVELLE DISPOSITION*
Ua	~~***Article 5***~~ ~~*Taille minimale = 300 m²*~~	**Article 9**	Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.
Ub	~~***Article 5***~~ ~~*Taille minimale = 2500 m²*~~	**Article 9**	Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,1.
IAU	~~***Article 14***~~ ~~*COS = 0,3*~~		
A	~~***Article 5***~~ ~~*Taille minimale = conforme à la CAS*~~		
Nh	~~***Article 5***~~ ~~*Taille minimale = conforme à la CAS*~~		

D. Adapter les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques en zone A

1. Rappel des dispositions du PLU

Les zones agricoles « A »

Caractéristiques :

Ces secteurs représentent la zone agricole communale. Les secteurs inscrits dans cette zone sont des espaces naturels où le paysage est façonné par l'activité agricole.

Elle comprend deux secteurs :

- la zone A qui correspond à la zone agricole de Plagne
- la zone Ap correspond à la zone agricole limitrophe de l'espace urbain.

Les dispositions du règlement sur le retrait des constructions au sein de la zone A (Article 6) favorisent l'implantation des constructions en retrait des voies pour en limiter l'impact visuel des installations agricoles aux abords du village notamment.

ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de la voie départementale.

Ces marges de recul pourront être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie…)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

2. Motif de la modification du PLU

La commune souhaiterait apporter une plus grande souplesse sur l'implantation des constructions au sein de la zone A en différenciant les constructions à usage d'habitation des constructions/installations à usage agricole.
De plus, certaines constructions à usage d'habitation le long des RD sont implantées à moins 20 mètres. Ce recul pourrait poser problème à terme pour les annexes à ces constructions.

3. Modification du dossier de PLU

Afin d'assouplir et d'adapter la règle concernant les constructions nouvelles et existantes, il est proposé de modifier le règlement comme suit :

Avant modification

ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de la voie départementale.

Ces marges de recul pourront être réduites :

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie…)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

Après modification

ARTICLE A 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

La construction principale devra s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.

2 CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'emprise de la voie.

3 CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie…)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

III. SYNTHESE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

A. Mise à jour des pièces 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		
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	

B. Récapitulatif des modifications du document graphique

Synthèse des adaptations du document graphique
(les chiffres de la révision allégée n°1 et n°2 sont intégrés)

Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Après modification			*Incidence de la modification*
UA	7,7	1,9%				
UB	4,8	1,2%	**UB**	4,05	1,0%	↓
Total U	12,5	3,01%	**Total**	11,75	2,83%	↓
2AU	3,3	0,8%				
AUL	2,1	0,5%				
Total AU	5,4	1,30%				
A	174,65	42,1%				
Ap	18,2	4,4%				
Total A	192,85	46,47%				
Nb	196	47,2%	**Nb**	196,75	47,4%	↑
Nc	7,2	1,7%				
Nh	1,05	0,3%				
Total N	204,25	49,22%	**Total**	205	49,40%	↑
Total général	**415**	**100**				

C. Récapitulatif de la modification du règlement ecrit (pièce 3)

ZONES DU PLU	ARTICLES MODIFIES	MOTIFS
Ua	***Article 5***	Nettoyage du règlement d'un article abrogé par la loi ALUR
	Article 9	Définition d'un CES à 0,5 pour maîtriser la densité et l'imperméabilisation au cœur du village.
Ub	***Article 5***	Nettoyage du règlement d'un article abrogé par la loi ALUR
	Article 6	Simplifier et clarifier le retrait par rapport aux voies et emprises publiques à 10 mètres de leur emprise.
	Article 9	Définition d'un CES à 0,1 pour maîtriser la densité et l'imperméabilisation au sein des espaces urbains.
IAU	***Article 14***	Nettoyage du règlement d'un article abrogé par la loi ALUR
A	***Article 5***	Nettoyage du règlement d'un article abrogé par la loi ALUR
	Article 6	Préciser et adapter la règle par rapport à l'usage de la construction.
Nh	***Article 5***	Nettoyage du règlement d'un article abrogé par la loi ALUR