

2013

MODIFICATION N°1

Commune de Fraïsse sur Agout



Pièce 1 : Rapport de présentation

PLU approuvé par DCM du 6 aout 2007.

Modification approuvée par DCM du :



BETU
13/02/2013



SOMMAIRE

Préambule.....	3
Projets necessitant la modification du plu	4
Conformité avec le padd.....	7
Modifications apportées au PLU	8
Le zonage actuel	8
Le zonage modifié	10
extraits du tableau de surfaces actuel.....	12
extraits du tableau de surfaces projete	12
extraits du règlement de la zone au modifie	13
ARTICLES 6 –ESPACES BOISES CLASSES	13
ARTICLE U2 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS	13
ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	13
ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE	14
ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	15
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.	15
ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.....	16
Analyse des incidences du projet	17
La capacité des équipements	17
impact sur les réseaux.....	17
L'agriculture.....	17
L'environnement	17

PREAMBULE

La commune de Fraïsse sur Agout dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 aout 2007.

Il a connu trois révisions simplifiées approuvées par la délibération du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2009 sur trois secteurs :

- Camping Pioch
- Centre de stockage Rajal
- Hameau de Coustorgues

La commune souhaite aujourd'hui modifier son Plan Local d'Urbanisme afin de faciliter un projet d'extension de l'auberge mais aussi pour protéger un arbre centenaire.

C'est aussi l'occasion de faire le point sur le règlement de la zone AU qui demande certaines adaptations.

PROJETS NECESSITANT LA MODIFICATION DU PLU

EXTENSION DE L'AUBERGE DE L'ESPINOUSE

L'auberge de l'Espinouse est située en plein centre du village. Ses propriétaires souhaitent aujourd'hui réaliser une extension. L'aménagement de comble ne permettant tout au mieux de créer 1 à 2 chambres supplémentaires, il a été nécessaire de classer les parcelles en zone U1 avec un règlement plus dense.

Les extensions pourront ainsi jouxter les limites séparatives.



PROTECTION DE L'ARBRE :

Agé de plusieurs siècles selon certains, ce hêtre constitue un élément remarquable du patrimoine naturel et paysager de la commune. Après avoir survécu à un terrible orage en 1875 qui lui a donné son aspect actuel, il est devenu une « légende » pour le village.

De plus, il est valorisé par l'office de tourisme de la commune qui propose aux visiteurs un sentier découverte menant au pied de l'arbre.

C'est pour cette raison que la commune souhaite le classer en espace boisé classé.



ZONES AU :

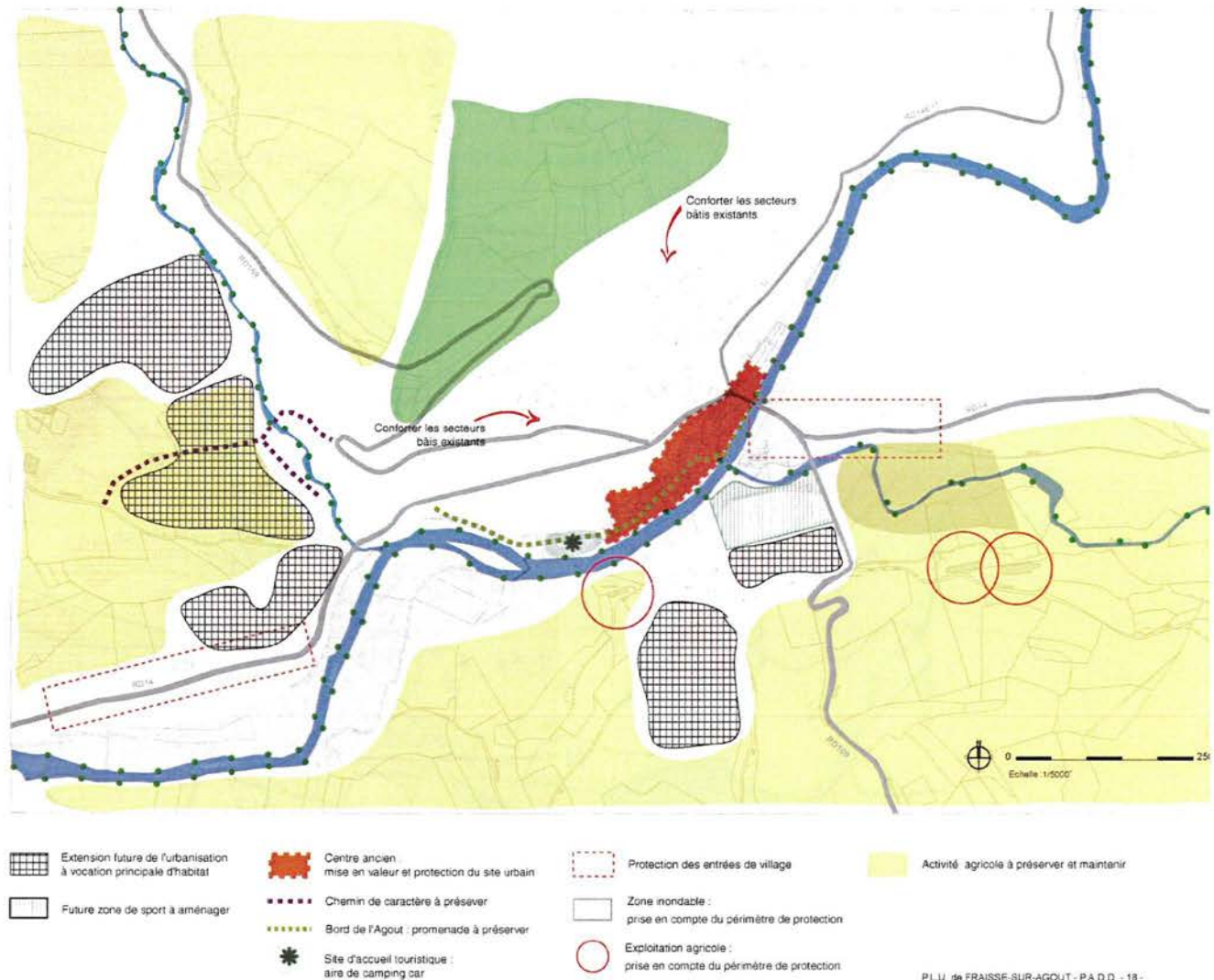
La commune souhaite rectifier une erreur matérielle dans la rédaction du règlement de la zone AU.

En effet, la commune a constaté quelques « coquilles » ou incohérences qu'elle souhaite corriger dans le cadre de la procédure de modification.

Cela permettra de faciliter la mise en œuvre des opérations d'ensemble autorisées par le règlement de la zone AU.

CONFORMITÉ AVEC LE PADD

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU BOURG DE FRAISSE-SUR-AGOUT ET DE SON ENVIRONNEMENT



L'extension de l'auberge s'inscrit dans la volonté de conforter le **secteur bâti existant**.

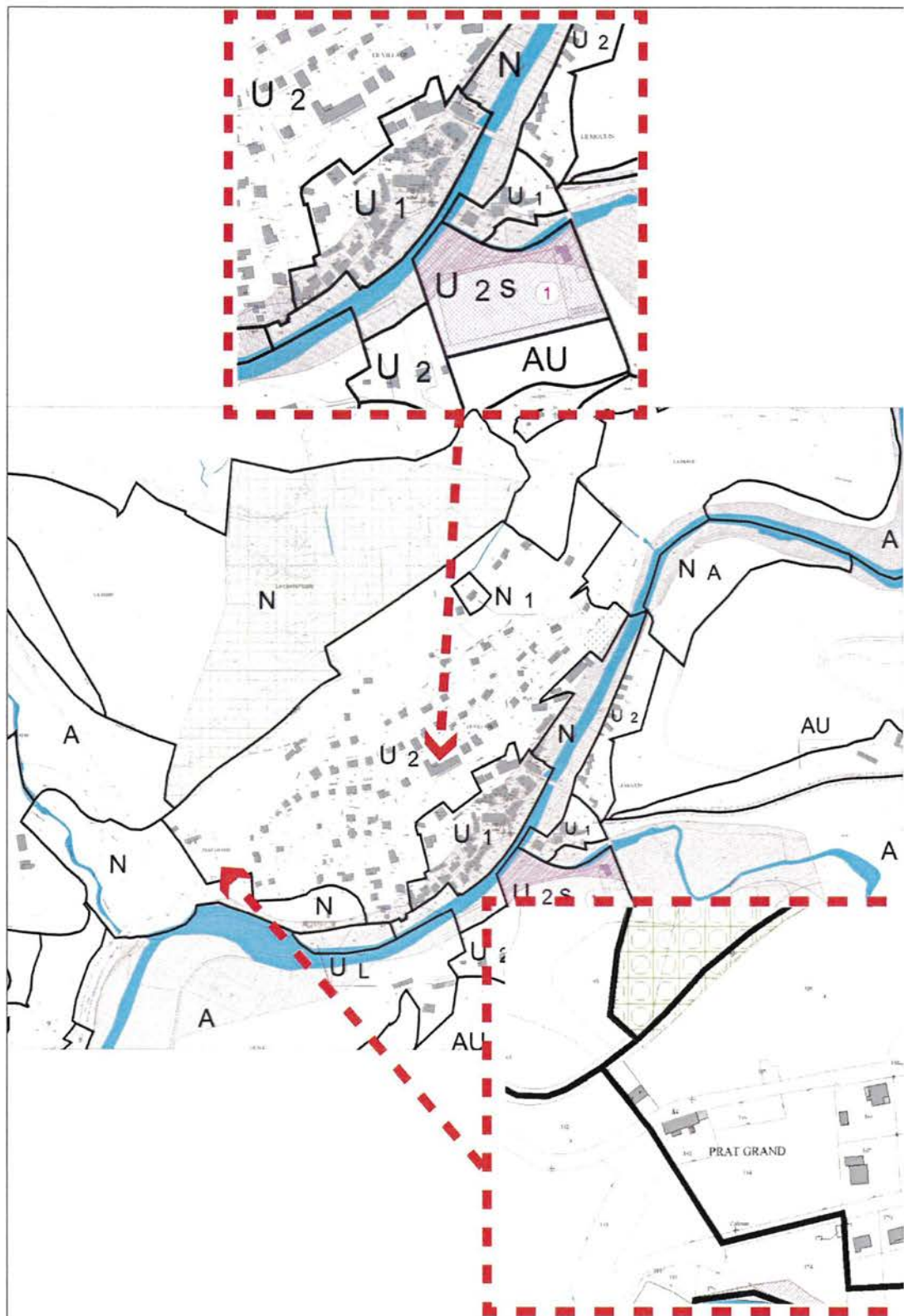
La préservation de l'arbre rentre dans l'**Objectif 4** : « **Sauvegarder les éléments remarquables du paysage.** »

La rectification du zonage permet bien comme le demande le PADD d'organiser de façon durable et harmonieuse le développement du village, notamment

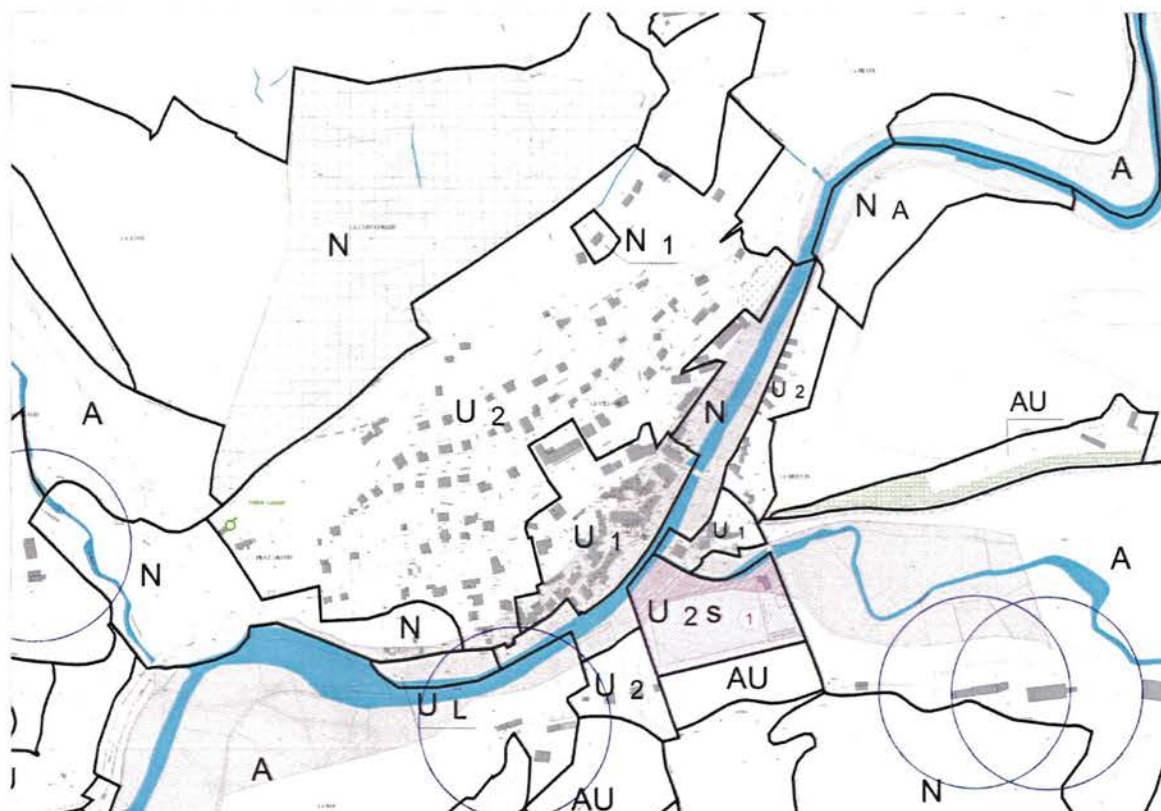
Organiser les nouveaux secteurs d'habitats intégrés au site et en compatibilité avec les réseaux à mettre en œuvre,

Préserver les entrées de village le long de l'itinéraire de la RD 14.

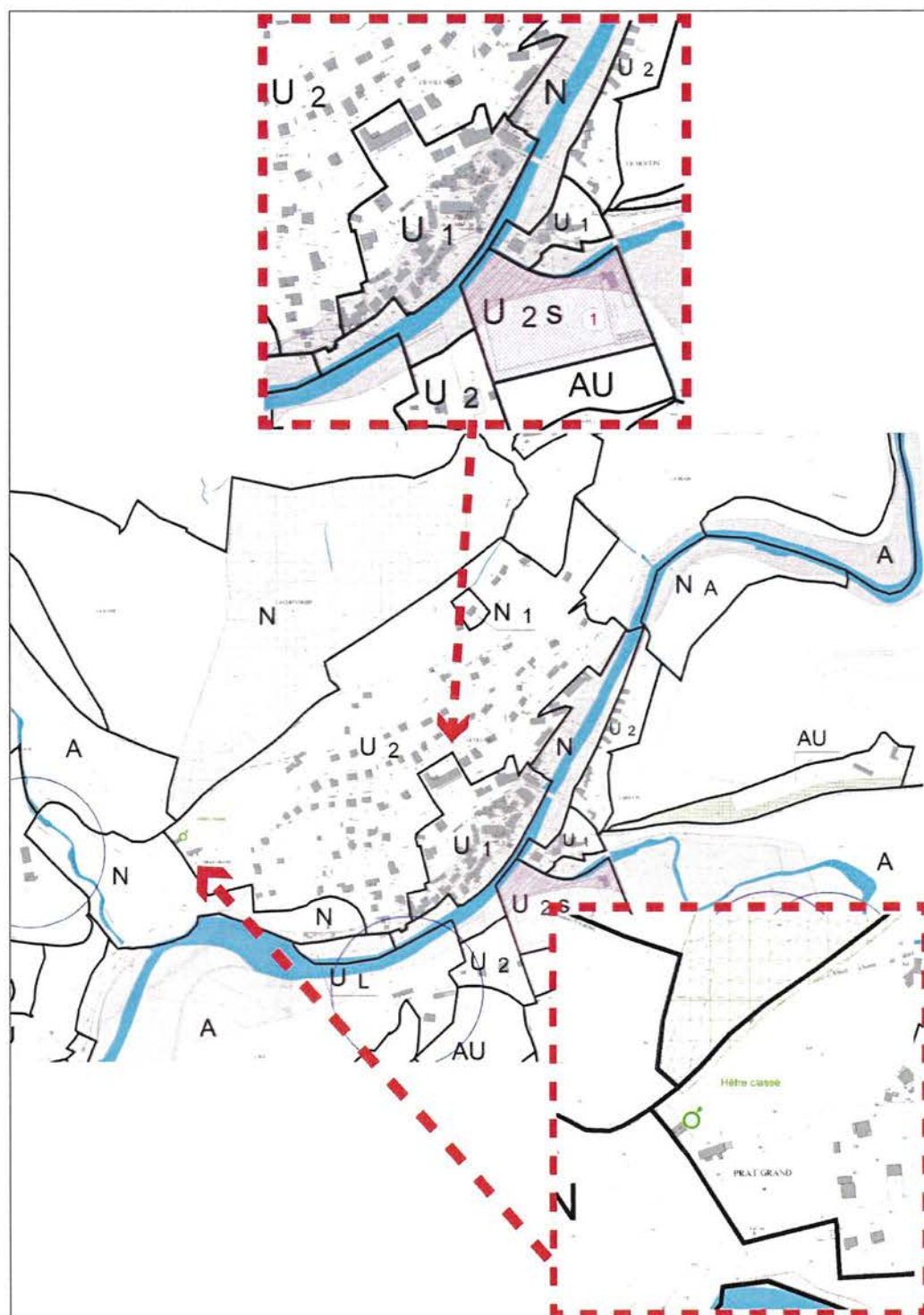
ZOOM



LE ZONAGE MODIFIE



Zoom



EXTRAITS DU TABLEAU DE SURFACES ACTUEL

<i>PLU actuel</i>	
<i>Zones</i>	<i>(en hectare)</i>
U1	2,2
U2	25,01

EXTRAITS DU TABLEAU DE SURFACES PROJETE

<i>PLU projeté</i>	
<i>Zones</i>	<i>(en hectare)</i>
U1	2,6
U2	24,6

La zone U1 augmente de 4161 m²

La zone U2 diminue de 4161 m².



EXTRAITS DU REGLEMENT DE LA ZONE AU MODIFIE

Dispositions générales

ARTICLES 6 – ESPACES BOISES CLASSES

En application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, le classement en **Espaces Boisés Classés** (E.B.C.) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres (suppression du régime d'autorisation au 01/10/2007).

Zone U2

ARTICLE U2 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme.

Zone AU

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - ~~Hors secteurs AU1~~, les opérations destinées à l'habitation ne sont admises qu'à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre **d'une opération d'ensemble, et portant sur la totalité de la zone d'opérations d'ensemble.**

2 - Les constructions à usage de service et de bureau ne sont admises que si elles constituent l'annexe fonctionnelle d'un logement et n'entraînent pas de nuisances pour les parcelles riveraines.

3 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux,

aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

4 - L'aménagement et l'extension des installations classées ou non existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

5 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

6 - Le garage collectif de caravanes seulement s'il consiste au réaménagement d'un bâtiment existant.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Toute création d'accès sur une route départementale doit être soumise à autorisation du gestionnaire,

L'accès des zones AU, à partir d'une route départementale, devra être réfléchi dans le cadre d'une desserte de l'ensemble de la zone (même si le projet d'urbanisation proposé ne porte que sur une partie du secteur), et ne devra correspondre qu'à un seul et unique point d'accès depuis cette voie.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

15 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux.

2 - Pour les autres voies : 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

2- Toutefois, une implantation différente par rapport aux emprises publiques peut être autorisée ou imposée :

- Soit lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,

- Soit lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes et de l'alignement déjà constitué,

- Soit lorsque le projet s'intègre dans une opération d'ensemble dans le respect d'une cohérence d'aménagement (front bâti, alignement urbain.)

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Toutefois **une implantation en limite séparative est admise dans les cas suivants :**

- les constructions mitoyennes

- la construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- La longueur des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 15 mètres sur le périmètre de la parcelle, sans pouvoir excéder 8 mètres sur une limite ;
- La hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faîtage sachant que l'implantation en limite ne sera admise que dans les deux cas suivants :
 - le mur pignon de l'annexe sera implanté en limite séparative, ou,
 - le mur de façade situé sous sablière sera implanté en limite séparative.

3 - Les piscines seront construites à 2 mètres minimum des limites séparatives.

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau ou de fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130- 1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - PLANTATIONS EXISTANTES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS :

Les plantations à réaliser sont portées au document graphique selon la légende.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

4 - ESPACES COLLECTIFS A CREER DANS LES OPERATIONS D'ENSEMBLE :

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de **10m² d'espace collectif par lot ou logement. (hors voirie et stationnement).**



ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET

LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS

IMPACT SUR LES RESEAUX

Le classement des parcelles de l'auberge de l'Espinouse en zone U1 permettra de créer 10 chambres de plus soit une augmentation de la capacité d'accueil touristique de 20 personnes.

L'AGRICULTURE

Pas d'incidences.

L'ENVIRONNEMENT

Pas d'incidences notables.



