

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><u>LE PADD ET LE SCOT</u></b>	<b>4</b>
2.1.	LE SCOT	4
2.2.	LE PADD	5
<b>3.</b>	<b><u>L'ANALYSE DE L'APPLICATION DU PLU</u></b>	<b>11</b>
3.1.	ANALYSE SUR L'OBJECTIF D'EQUILIBRE :	12
3.2.	ANALYSE SUR L'OBJECTIF DE QUALITE URBAINE...:	13
3.3.	ANALYSE SUR L'OBJECTIF DE DIVERSITE :	13
3.4.	ANALYSE SUR L'OBJECTIF DE SECURITE ET SALUBRITE :	13
3.5.	ANALYSE SUR L'OBJECTIF DE PREVENTION DES RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES :	13
3.6.	ANALYSE SUR L'OBJECTIF DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ...:	14
3.7.	ANALYSE SUR L'OBJECTIF DE LUTTE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE :	15
3.8.	ANALYSE SUR L'OBJECTIF DE CONCEPTION UNIVERSELLE :	15
<b>4.</b>	<b><u>LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS</u></b>	<b>16</b>
4.1.	REVOIR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU DE LA ROSAIRE :	16
4.2.	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT :	21
4.2.1.	SUPPRESSION DU COS ET DE LA SURFACE MINIMALE DES TERRAINS	21
4.2.2.	PRENDRE EN COMPTE LES DISPOSITIONS DE LA LOI MACRON CONCERNANT LES HABITATIONS ET ANNEXES EN ZONE A	21
4.2.3.	REPLACEMENT DES NOTIONS DE SHON ET SHOB PAR LES SURFACES DE PLANCHER.	23
<b>5.</b>	<b><u>TABLEAU DE SURFACE DES ZONES</u></b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b><u>COMPATIBILITE DU PROJET</u></b>	<b>25</b>
6.1.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD :	25
6.2.	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL :	25

**7. CONCLUSION**

**26**

## 1. PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de Palaminy a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 13/10/2006

**Le PLU de Palaminy a fait l'objet :**

- de 3 modifications simplifiées
- de 2 modifications
- de 2 révisions simplifiées

La dernière procédure concerne la modification simplifiée a été approuvée en date du 25/08/2017

La procédure de modification s'inscrit dans le respect de l'Article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le Conseil Municipal par délibération en date du 25 Aout 2018 a prescrit la modification n°3 du PLU.

**Le présent dossier présente la modification N° 3 qui consiste à :**

- **Revoir l'aménagement de la zone AU de la Rosaire**
  - **Modification du positionnement de l'emplacement réservé n°7 et suppression de l'emplacement réservé 6.**
  - **Délimitation de la zone AU selon les limites du lotissement communal**
  - **Modification des orientations d'aménagement et de programmation**
  - **Fermeture à l'urbanisation de la partie Nord de la zone.**
- **Modification du règlement écrit**
  - **Suppression des COS et des surfaces minimales des parcelles (Loi ALUR)**
  - **Intégrer les dispositions de la Loi Macron pour les extensions et annexes des habitations existantes situées en zone A du PLU**
  - **Remplacement des notions de SHOB et SHON par surface de plancher**

## 2. LE PADD ET LE SCOT

### 2.1. Le SCOT

La modification du PLU doit être compatible au SCOT. Les prescriptions du SCOT sont les suivantes :

#### **P2 : Palaminy est incluse dans le pôle d'équilibre de Cazères**

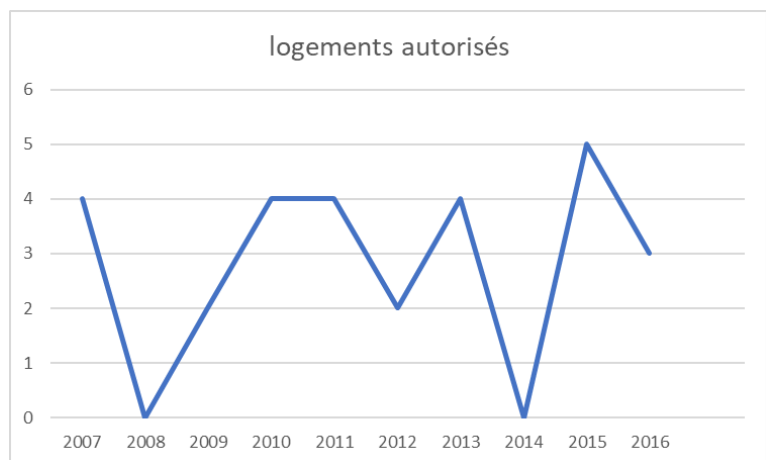
Palaminy reste une commune rurale avec un noyau villageois distinct de Cazères. Le choix du SCOT d'intégrer le village au pôle de Cazères implique un développement important avec des contraintes de densité et de production de logement social.

#### **P10 : 200 logements à produire sur 20 ans (10 logements /an)**

Le nombre de logement créé est de 2,8 / an depuis 10 ans.

La commune a connu un très faible développement qui montrent que la production de logement est bien inférieure aux attentes du SCOT.

Un objectif de 5 à 7 logements par an serait plus raisonnable et consommerait moins de foncier.



#### **P53 : au moins 40% de locatif à produire (soit 80 pour Palaminy)**

Aucun logement locatif n'a été réalisé sur la commune

#### **P54 : dont 26% de logement social (52 pour Palaminy)**

Aucun logement social n'a été réalisé sur la commune

#### **P55 : réduire à 7 % le nb de logements vacants**

La commune compte 43 logements vacants soit un taux de 9,5 %. Ce taux est inférieur au 12% sur la communauté de communes du Canton de Cazères.

#### **P58 : pôle d'équilibre =densité de 25 à 40 logements/ha (de 400 à 250 m<sup>2</sup> /logement)**

**Autres communes =densité de 10 à 20 logements/ha (de 1000 à 500 m<sup>2</sup> /logement)**

Une densité de 25 à 40 logements par ha ne correspond pas à la demande locale sur une commune doté d'équipements, commerces et services limités bien que proche de Cazères.

Une densité de 12 à 15 logements /ha serait plus adaptée à une commune rurale sous influence d'un pôle comme Cazères.

#### **P59 : forme compact pour les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup>**

L'urbanisation compact est possible dans le cas de logement locatif ou social. Mais les opérateurs public ou privé de logement social ne sont pas intéressés pour implanter un collectif sur Palaminy.

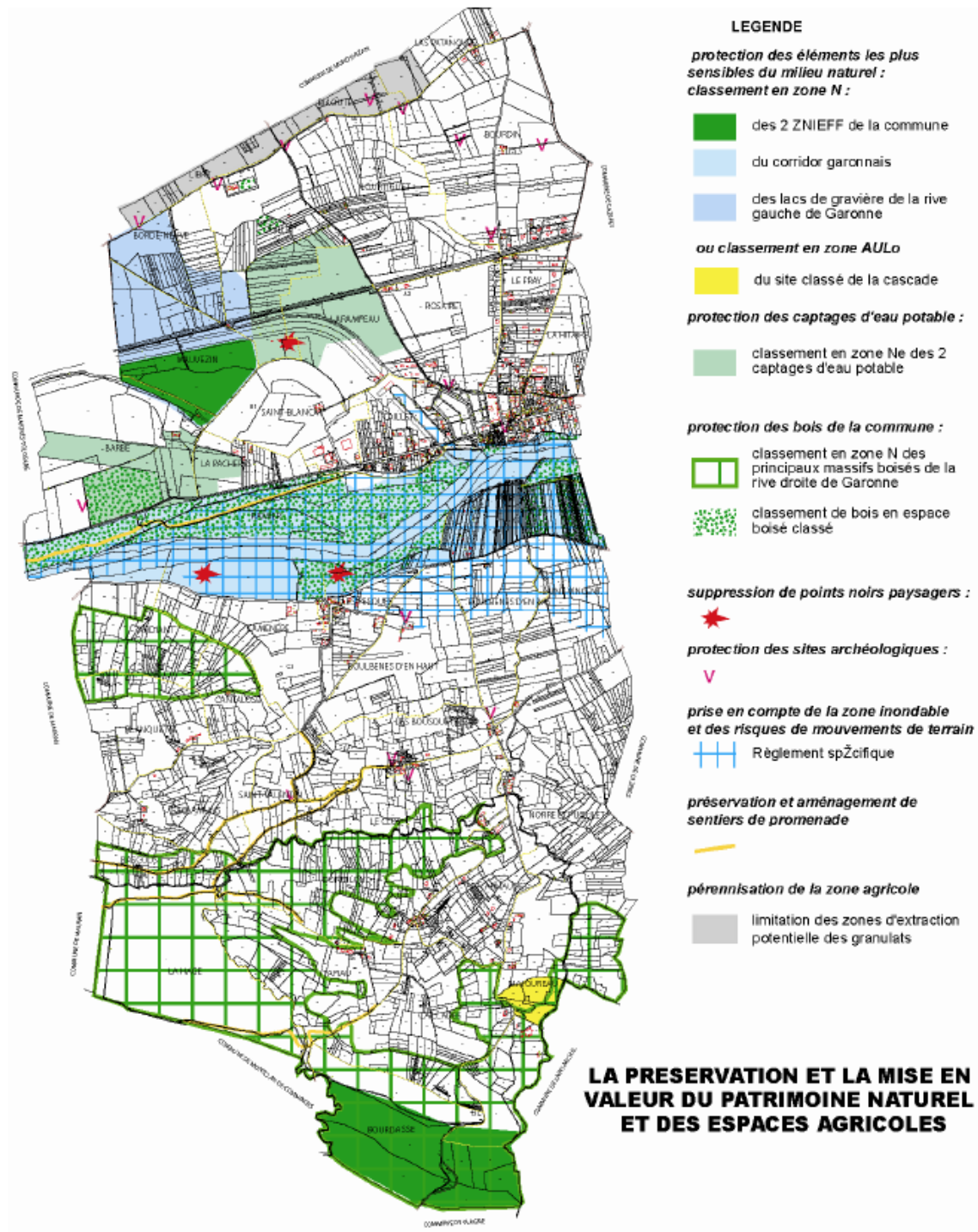
Les prescriptions du SCOT s'imposent en terme de compatibilité. Nous considérons que les objectifs de densité sont liés aux objectifs de modération de la consommation de l'espace. Ainsi les objectifs de densité doivent être analysés au regard de la consommation d'espace du projet.

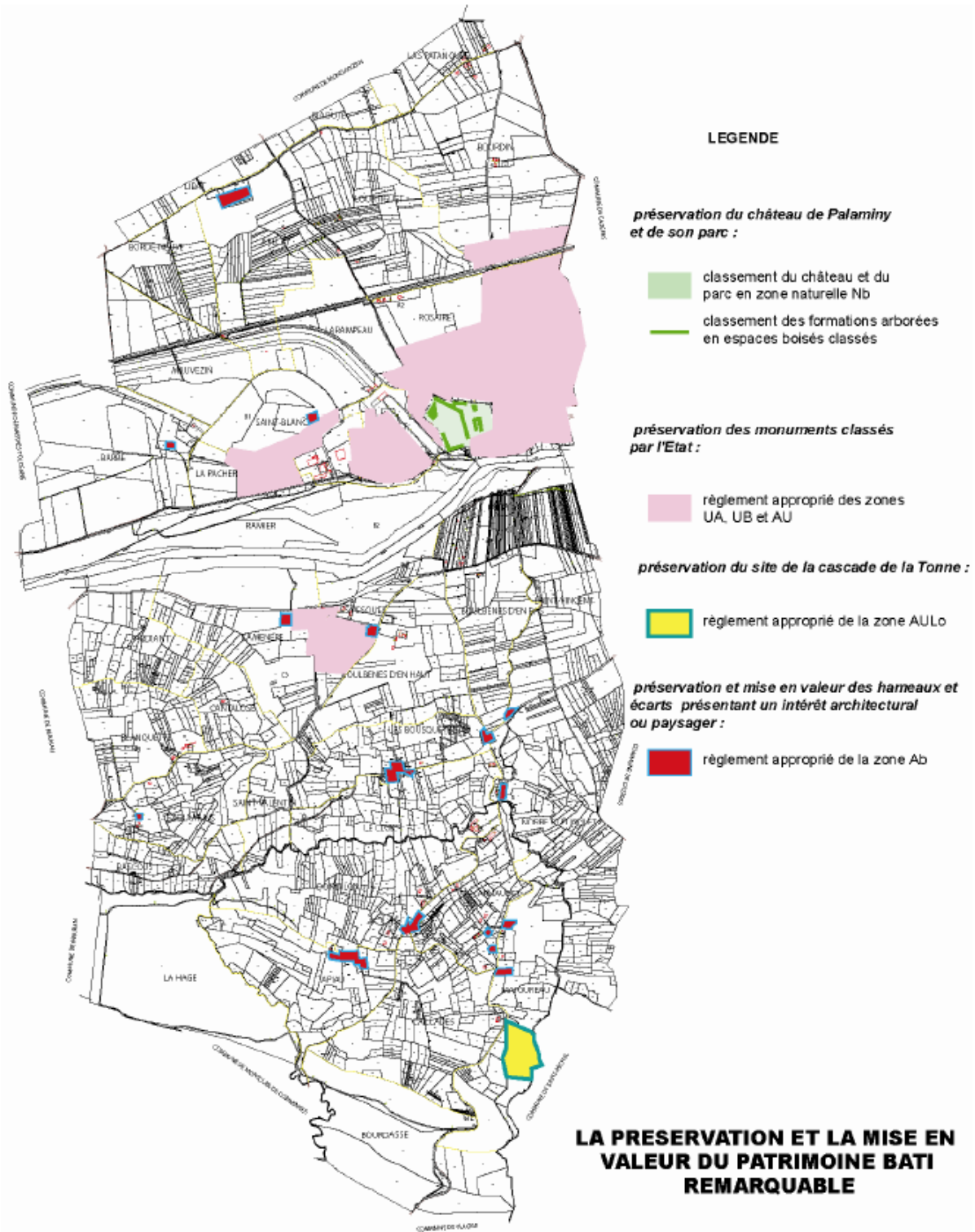
## **2.2. Le PADD**

La modification du PLU ne doit pas remettre en cause le PADD.

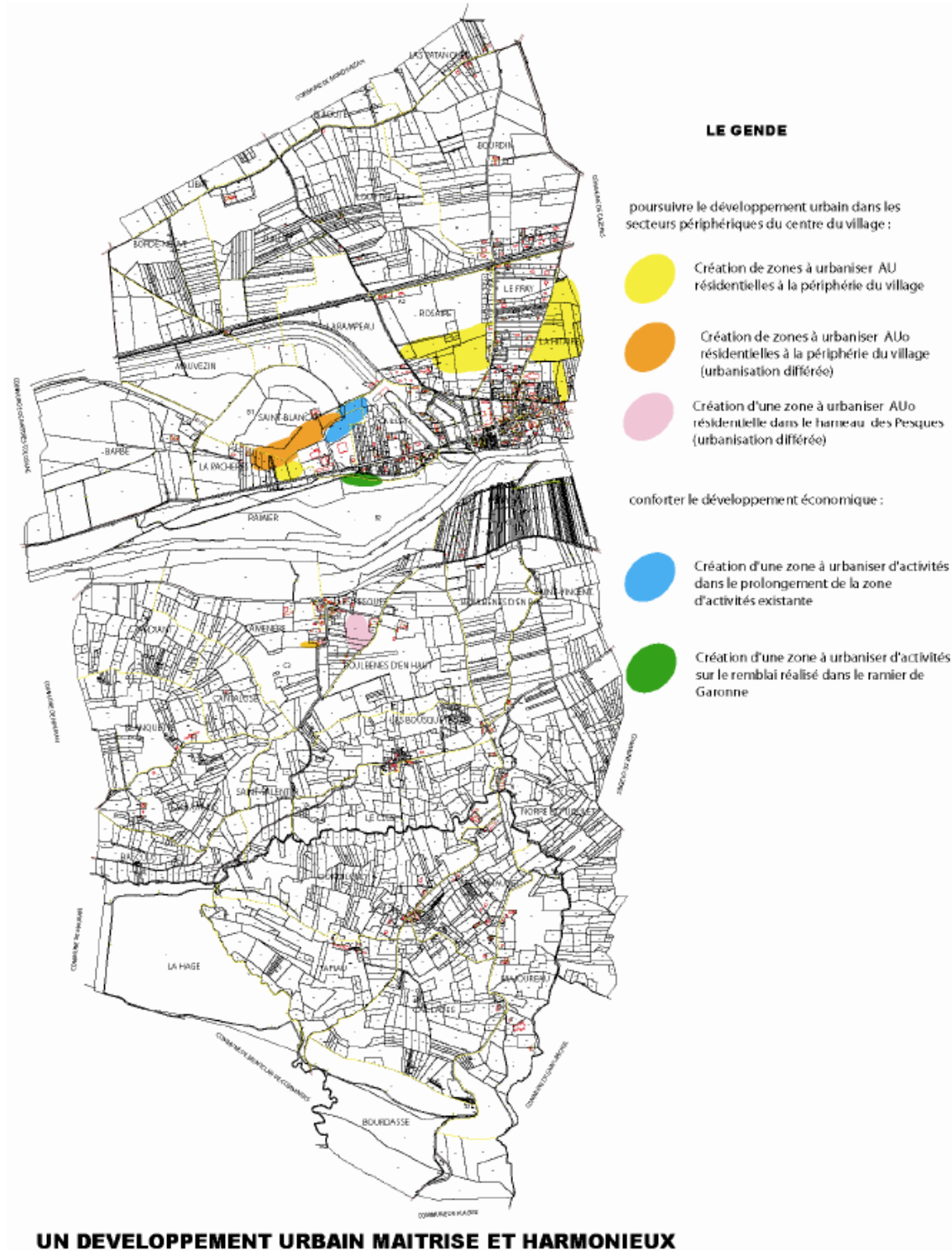
Le PADD de la commune de Palaminy est articulé autour des axes suivants qui reprennent les enjeux déjà mis en évidence dans le rapport de présentation du diagnostic :

- 1 - la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel ainsi que des espaces agricoles
- 2 - la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti remarquable de la commune,
- 3 - le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune
- 4 - l'accompagnement du développement urbain
- 5 - l'amélioration des déplacements









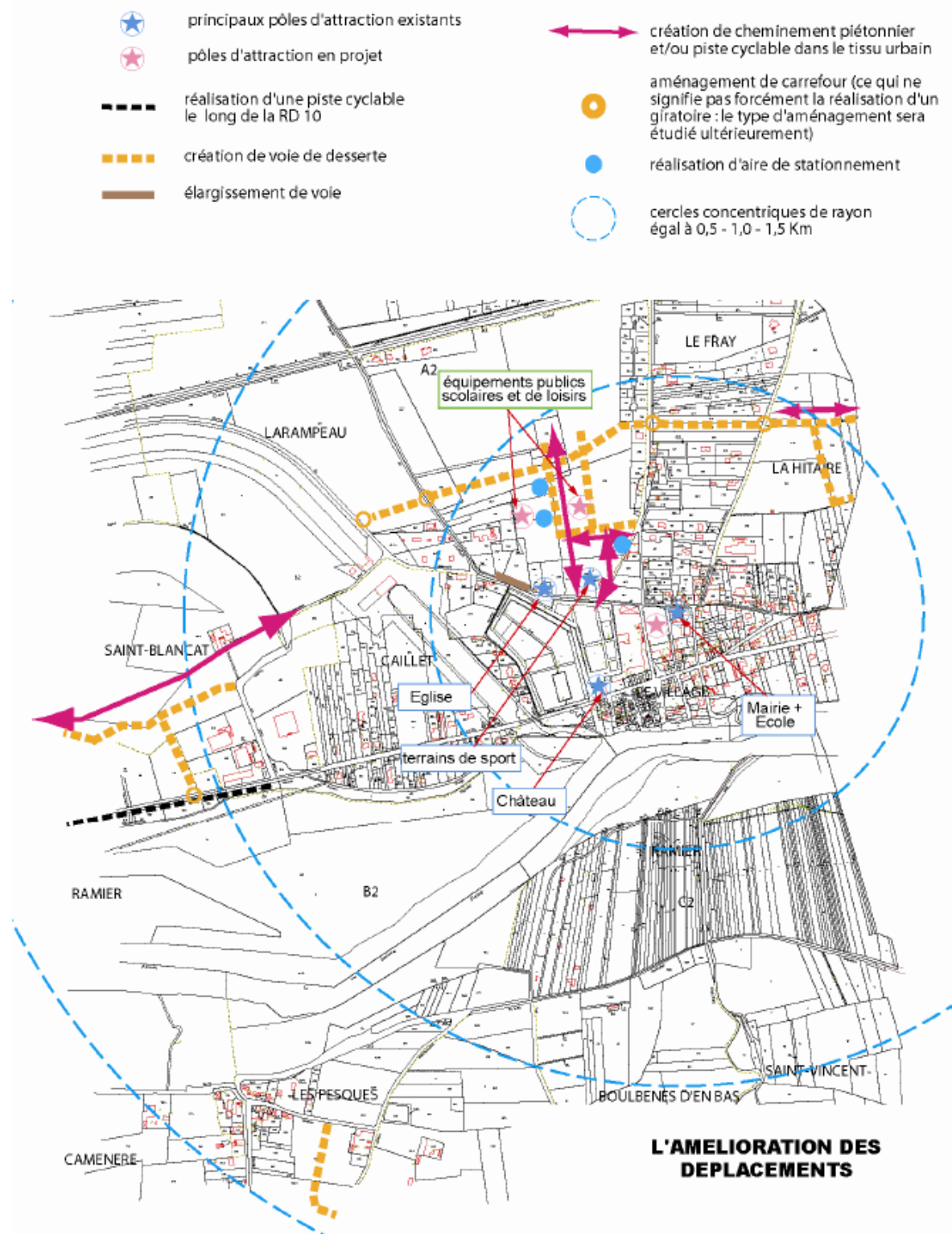




**LEGENDE**

- Création d'un groupe scolaire
- création d'autres complexes sportif et de loisirs
- ✪ extension du cimetière
- réhabilitation à terme de la décharge municipale
- création d'un espace tampon (espace boisé classé) entre le tissu d'activités et le tissu résidentiel
- ✪ relocalisation des ateliers municipaux
- réalisation de réserves d'eau pour la défense incendie

**L' ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT URBAIN**



Le PADD étant réalisé sur un support cartographique laissant apparaître le cadastre, il est très précis. En ce sens, les orientations sont retranscrites en zone, règles ou en orientations d'aménagement.

Il est donc impossible dans le cadre d'une modification du PLU de supprimer une zone ou une orientation d'aménagement qui figure dans les extraits ci-avant.

### 3. L'ANALYSE DE L'APPLICATION DU PLU

Le PLU ayant été réalisé en 2006, une analyse de l'application du PLU est nécessaire conformément à l'article L153-27 du CU au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

#### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

#### 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

#### 4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

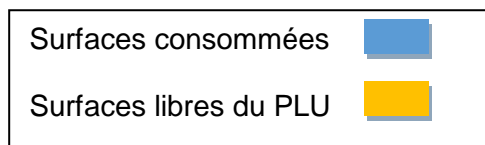
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

**8° La promotion du principe de conception universelle** pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

### 3.1. Analyse sur l'objectif d'équilibre :

Le développement démographique et économique sur les 12 dernières années a été perturbé par la crise de 2008, ce qui a freiné le développement prévu par le PLU de 2006.

Ainsi, l'urbanisation a été très limitée (en moyenne 3 logements autorisés par an). Le PADD ne mentionne pas d'objectifs démographiques et de besoins en surface à urbaniser. La consommation d'espace sur ces 12 dernières années représente 5 ha pour 28 logements soit une consommation moyenne de 1773 m<sup>2</sup>/logement.

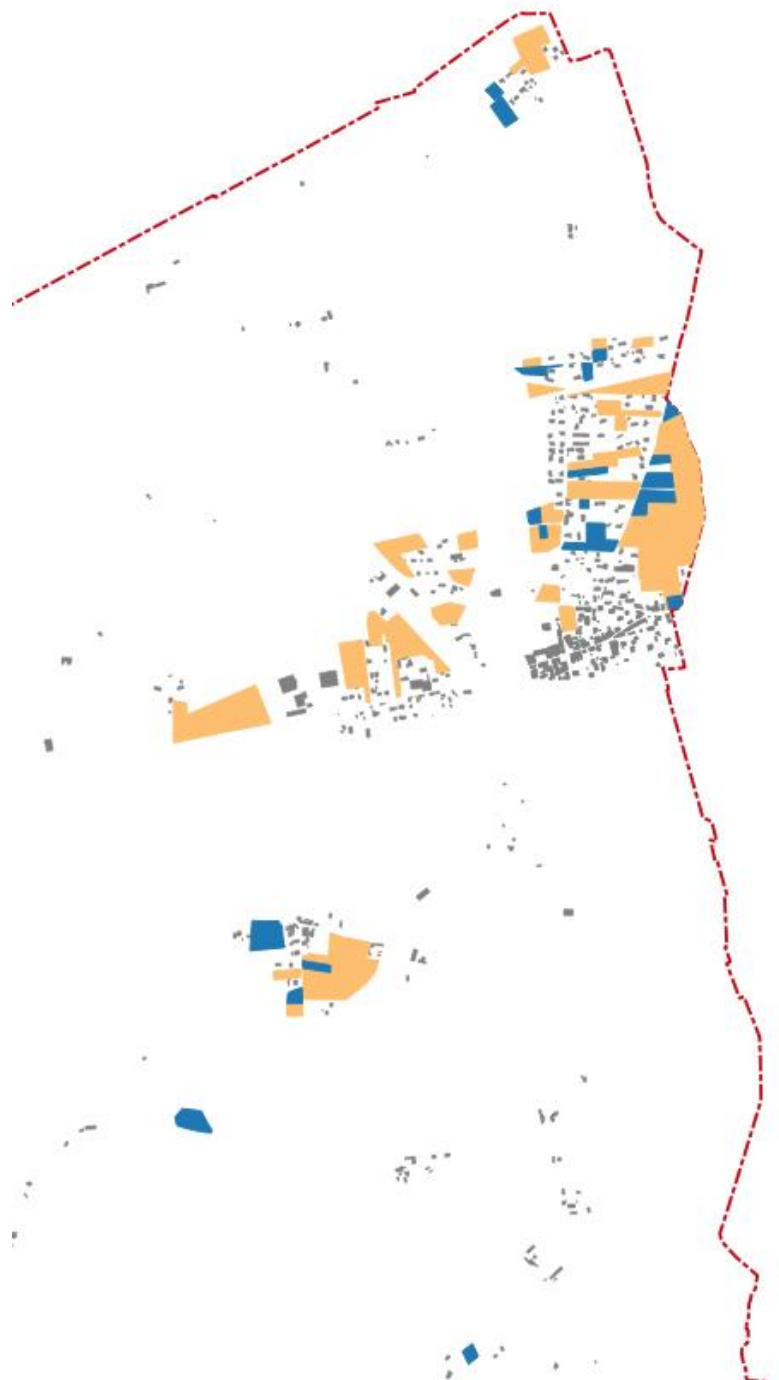


La très grande majorité des surfaces a été consommée sur le village ce qui est conforme aux objectifs règlementaires, mais la surface consommée par logement est bien en dessus des objectifs du SCOT. L'urbanisation n'a pas créé d'étalement urbain excepté les constructions qui avaient été autorisées avant 2006 et réalisés postérieurement. L'urbanisation n'a pas entraîné de conséquence sur la protection du patrimoine culturel du fait d'un recentrage de l'urbanisation avec une densification des espaces déjà urbanisés du village.

Les surfaces libres du PLU représentent 25,5 ha dont 20 ha en zone AU et AU0

Le faible développement n'a pas eu d'incidence négative sur les mobilités. Le développement du pôle scolaire et le lotissement communal ont d'ailleurs amélioré la circulation dans le centre bourg en délocalisant cet équipement.

**=> le bilan est plutôt positif sur la répartition de l'urbanisation avec cependant une consommation d'espace par logement excessive.**



### **3.2. Analyse sur l'objectif de qualité urbaine...:**

L'urbanisation s'est en grande partie effectuée en densification de l'urbanisation existante sans extension urbaine exceptée le lotissement communal qui a permis de structurer l'urbanisation autour du pôle d'équipement.

Les entrées du village ont été préservées de toute urbanisation.

***=> le bilan est plutôt positif, même si la typologie urbaine est composée d'un tissu pavillonnaire exclusif.***

### **3.3. Analyse sur l'objectif de diversité :**

La diversité en terme de logement est très faible, mais elle correspond à la demande. En témoigne l'absence de demande sur les lots en bande imposé dans le lotissement communal.

Le développement urbain s'est accompagné de la mise en place d'une école adaptée au développement envisagé. Le tissu commercial et de services est limité sur la commune mais la proximité de Cazères permet de répondre aux besoins des habitants. L'activité économique, touristique, culturelle et sportive du bassin de Cazères permet de répondre au besoin de la population. Ainsi sur Palaminy l'activité repose sur l'agriculture et l'exploitation des gravières au Nord de la commune, le tourisme sur la partie Sud de la commune.

L'urbanisation est proche des grands axes de communication et de Cazères ou Martres Tolosane ce qui permet de limiter les déplacements domicile-travail.

Concernant la réhabilitation du bâti ancien, le PLU la favorise en contraignant l'urbanisation future par la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

***=> le bilan est plutôt positif sur la diversité des fonctions urbaines et négatif sur la typologie des logements car l'urbanisation en bande ne trouve pas de preneurs.***

### **3.4. Analyse sur l'objectif de sécurité et salubrité :**

L'urbanisation est en grande partie en assainissement collectif et la desserte ne pose pas de problèmes de sécurité routière. La circulation automobile et le stationnement dans le centre bourg a été amélioré en délocalisant l'école.

***=> le bilan est positif.***

### **3.5. Analyse sur l'objectif de prévention des risques, pollutions et nuisances :**

Aucun développement n'affecte des zones de risques d'inondation. Les nuisances et pollutions sont limitées sur le territoire à la voie ferrée qui traverse la commune. Le développement urbain n'a concerné qu'une construction aux abords immédiats de cette voie ferrée. Il reste néanmoins des parcelles exposées aux nuisances de cette voie ferrée.

***=> le bilan est plutôt positif en matière de risques naturels et il est plutôt négatif en terme de nuisances et risques technologiques.***



### 3.6. Analyse sur l'objectif de protection des milieux naturels ...:

Les milieux naturels sont importants en particulier aux abords de la Garonne et au Sud du territoire communal.

Aucun développement n'est venu empiéter sur des espaces d'intérêt naturel ou sur les continuités écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.



Eléments cartographiques de référence	Obstacles aux continuités
—+—+— Réseau ferré	● Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
— Réseau routier principal	▼ Points de conflit ponctuels
— Réseau routier secondaire	— Points de conflit linéaires
■ Zones urbanisées	■ Points de conflit surfaciques
□ Limites de la région	

Eléments TVB	Objectifs assignés	Sous-trames						Eléments multi-trames
		milieux boisés de plaine	milieux boisés d'altitude	milieux ouverts et semi-ouverts de plaine	milieux ouverts et semi-ouverts d'altitude	milieux rocheux d'altitude	cours d'eau	
Réservoirs de biodiversité	À préserver	■	■	■	■	■	—	■
	À restaurer						—	
Corridors	À préserver	■	■	■	■	■	—	■
	À restaurer	■		■			—	■

Les éléments de la trame verte et bleue sont classés en zone A et N

=> le bilan est plutôt positif même si les trames vertes et bleue ne sont pas protégées spécifiquement.

### **3.7. Analyse sur l'objectif de lutte et adaptation au changement climatique :**

Aucune disposition réglementaire n'est recensée dans le PLU actuel. Le faible développement urbain limite la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre.

***=> le bilan est plutôt positif du fait d'un développement très limité et les mesures potentielles affectent principalement les zones urbaines***

### **3.8. Analyse sur l'objectif de conception universelle :**

La conception universelle est la conception de tout aménagement, produit, équipement, programme ou service qui puisse être utilisé par toute personne, sans nécessiter ni d'adaptation ni de conception spéciale, et ce quels que soient son sexe, son âge, sa situation ou son handicap.

Aucune disposition réglementaire n'est recensée dans le PLU actuel. Les aménagements réalisés respectent les règles d'accessibilité et sont ouverts à toute population sans discrimination.

***=> le bilan est plutôt positif et les mesures potentielles affectent principalement les zones urbaines.***

Globalement, le faible développement a permis de limiter les incidences négatives de l'urbanisation sur les différents objectifs réglementaires.

On peut néanmoins relever que la répartition de l'urbanisation est cohérente néanmoins la consommation d'espace par logement est trop élevée.

Le PLU ne traduit pas spécifiquement les objectifs de la trame verte et bleu du SRCE, même si on observe aucun développement dans ces espaces.

Le PLU n'impose pas d'objectifs minimum de densité et de gestion économe des sols compatible au SCOT, mais il le permet.

Le PLU n'impose pas de dispositions en matière de lutte contre le changement climatique et en matière de conception universelle. La prise en compte des nuisances et pollutions peut être améliorée.

En revanche le PLU prend bien en compte les risques naturels, et la préservation des entrées de ville et les déplacements.

**Le PLU est ancien et ne prend pas en compte les dispositions introduites par le Grenelle de l'environnement. Il conviendrait à terme de réviser le PLU ou élaborer un PLUi afin de mettre en œuvre les objectifs réglementaires et la compatibilité complète avec le SCOT.**



## 4. LES MODIFICATIONS PROJETEES ET LEURS JUSTIFICATIONS

### 4.1. Revoir l'aménagement de la zone AU de la Rosaire :

Une étude d'aménagement des zones de développement du village a été réalisée afin de prendre en compte les principes d'aménagement durable.

La zone de la Rosaire a fait l'objet d'un schéma d'aménagement permettant de visualiser l'organisation des déplacements (voirie, piéton), l'exposition des lots et des habitations, l'intégration paysagère ainsi que le raccordement aux réseaux (AEP, électricité et assainissement), ainsi que la gestion des eaux pluviales.

#### Problème rencontré :

-La zone AU englobe des parcelles agricoles au Nord du lotissement communal où sont situés l'emplacement réservé qui est mal positionné par rapport au lotissement communal qui a été viabilisé. L'urbanisation en bande prévue dans l'OAP ne trouve pas de preneurs. Le lotissement communal et l'école ont été réalisés, ils peuvent être classés en zone UB.

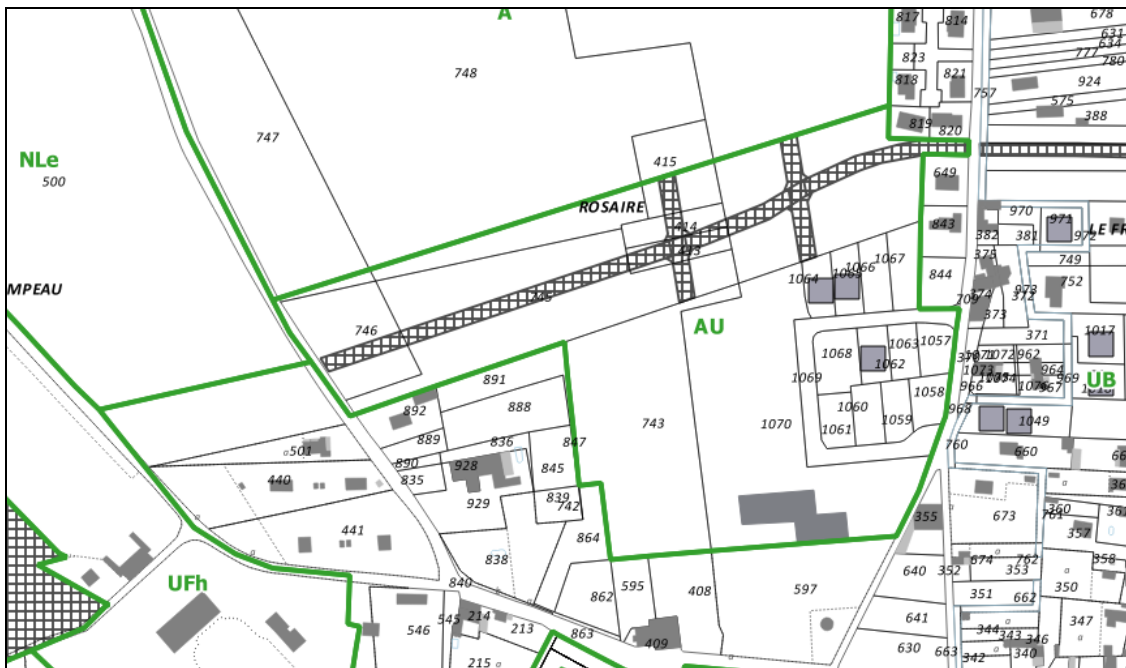
Le schéma ci-dessous montre l'organisation retenue sur le solde de la propriété communale.



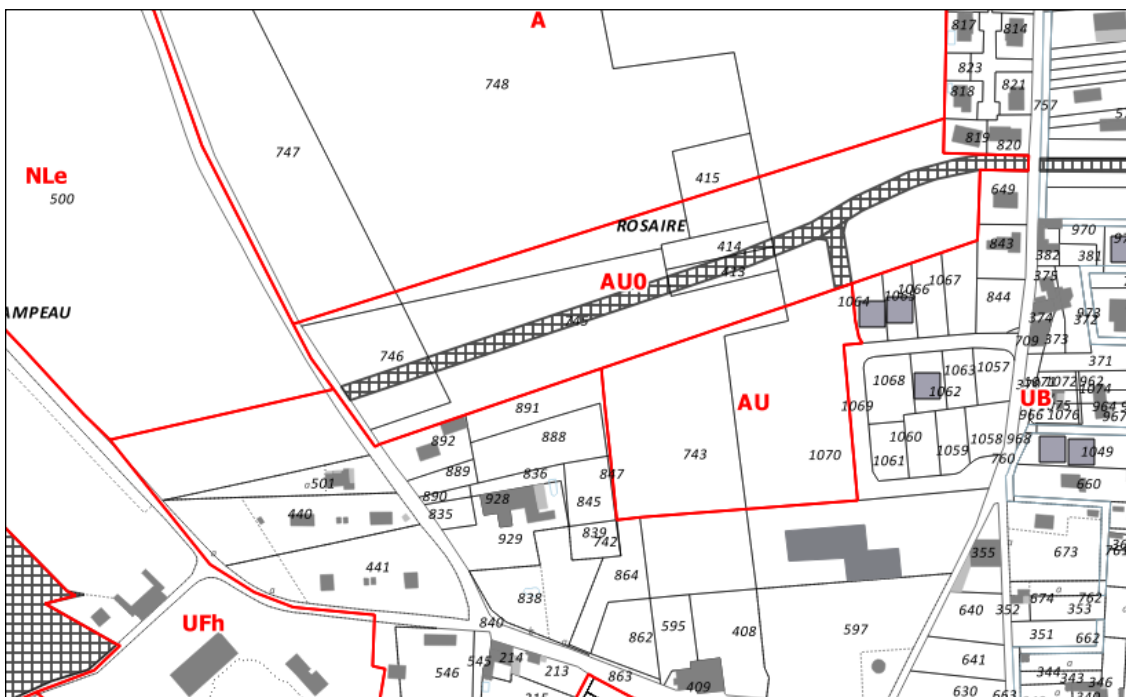
■ bâti  
 ■ lot  
 ■ voirie  
 ■ espace vert  
 ■ stationnement  
 — noue paysagère  
 ● alignement paysager  
 ●● haie

La surfaces des lots à bâtir est d'environ 750 m<sup>2</sup> et correspond à la demande locale. La forme urbaine, l'orientation du bâti, les déplacements et l'intégration paysagère, sont au cœur du projet d'aménagement. Il convient également de classer en zone UB le lotissement actuel et de fractionner la zone AU afin de différer l'urbanisation de la partie Nord qui comporte une desserte routière structurante dont la maîtrise foncière n'est pas assurée. Cet aménagement différé est compatible aux prescriptions du SCOT et ne remet pas en cause les orientations du PADD. Il est nécessaire de repositionner l'emplacement réservé au Nord en fonction du lotissement actuel et d'adapter les orientations d'aménagement à l'organisation prévue.

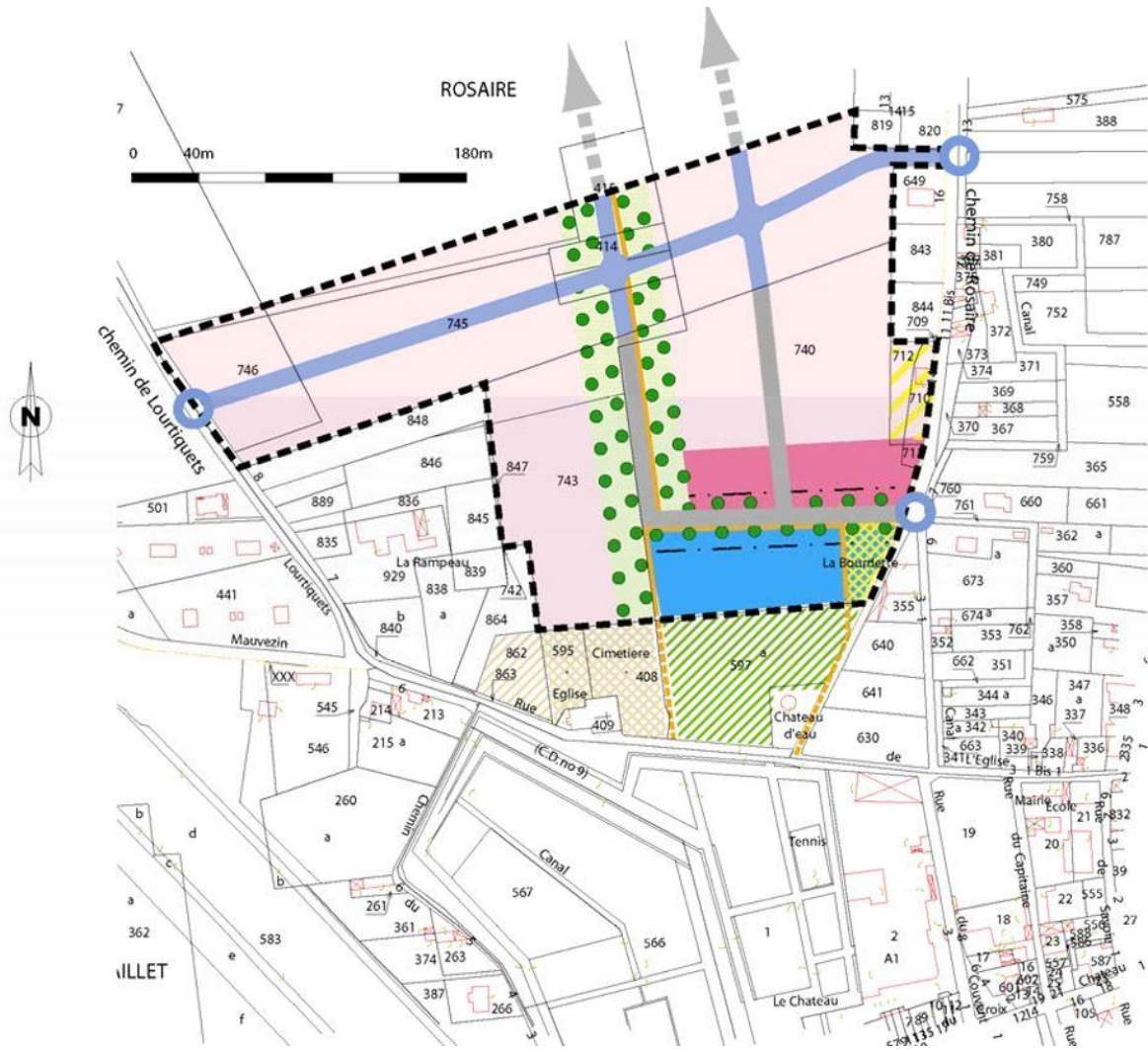
Document graphique avant modification :



Document graphique modifié :



Orientations d'aménagement avant modification :



**Légende :**

- LIMITE DE ZONE AU
  - ZONE AU (HABITAT PAVILLONNAIRE)
  - ZONE AU (HABITAT EN BANDE OU MAISONS JUMEEES)
  - ESPACES VERTS
  - IMPLANTATION OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT SUR LA VOIE
  - ● ALIGNEMENT D'ARBRES DE HAUT-JETS
  - LIAISON DOUCE A CREER
  - VOIRIE DE DESENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 10 m)
  - VOIRIE DE DESENCLAVEMENT (LARGEUR MINI = 10 m) EN EMPLACEMENT RESERVE
  - AMENAGEMENT DE CARREFOUR (le type d'aménagement retenu sera étudié ultérieurement ; ce ne sera pas forcément 1 giratoire)
  - DELOCALISATION PREVUE DES ATELIERS MUNICIPAUX
  - EXTENSION DU CIMETIERE
  - EQUIPEMENTS PUBLICS SCOLAIRES
  - FUTURE AIRE DE SATIONNEMENT
- devront être réalisés dans un souci d'intégration optimale par rapport à l'église
- hors zone AU : CIMETIERE EXISTANT
  - TERRAINS DE SPORT EXISTANTS
  - VOIRIE DE DESENCLAVEMENT A PREVOIR ULTERIEUREMENT
  - LIAISON DOUCE EXISTANTE A CREER



Orientations d'aménagement modifiées :**Le développement de la zone AU à la Rosaire****1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

- L'implantation en mitoyenneté est permise sur l'ensemble des lots.

**2° La mixité fonctionnelle et sociale :**

- La densité de construction doit permettre la réalisation de minimum 18 lots ou logements.

**3° La qualité environnementale et la prévention des risques :**

- Les constructions devront respecter les dispositions du PPR RGA et la réglementation thermique en vigueur.

**4° Les besoins en matière de stationnement :**

- Le stationnement des visiteurs sera soit le long de la voie soit sur des placettes aménagées à raison au minimum d'une place pour 2 lots.

**5° La desserte par les transports en commun :**

- Les secteurs ne sont pas desservis directement par le réseau de transport en commun, mais un arrêt de bus est présent sur la place du village. Les liaisons piétonnes identifiées permettent d'y accéder en toute sécurité.

**6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :**

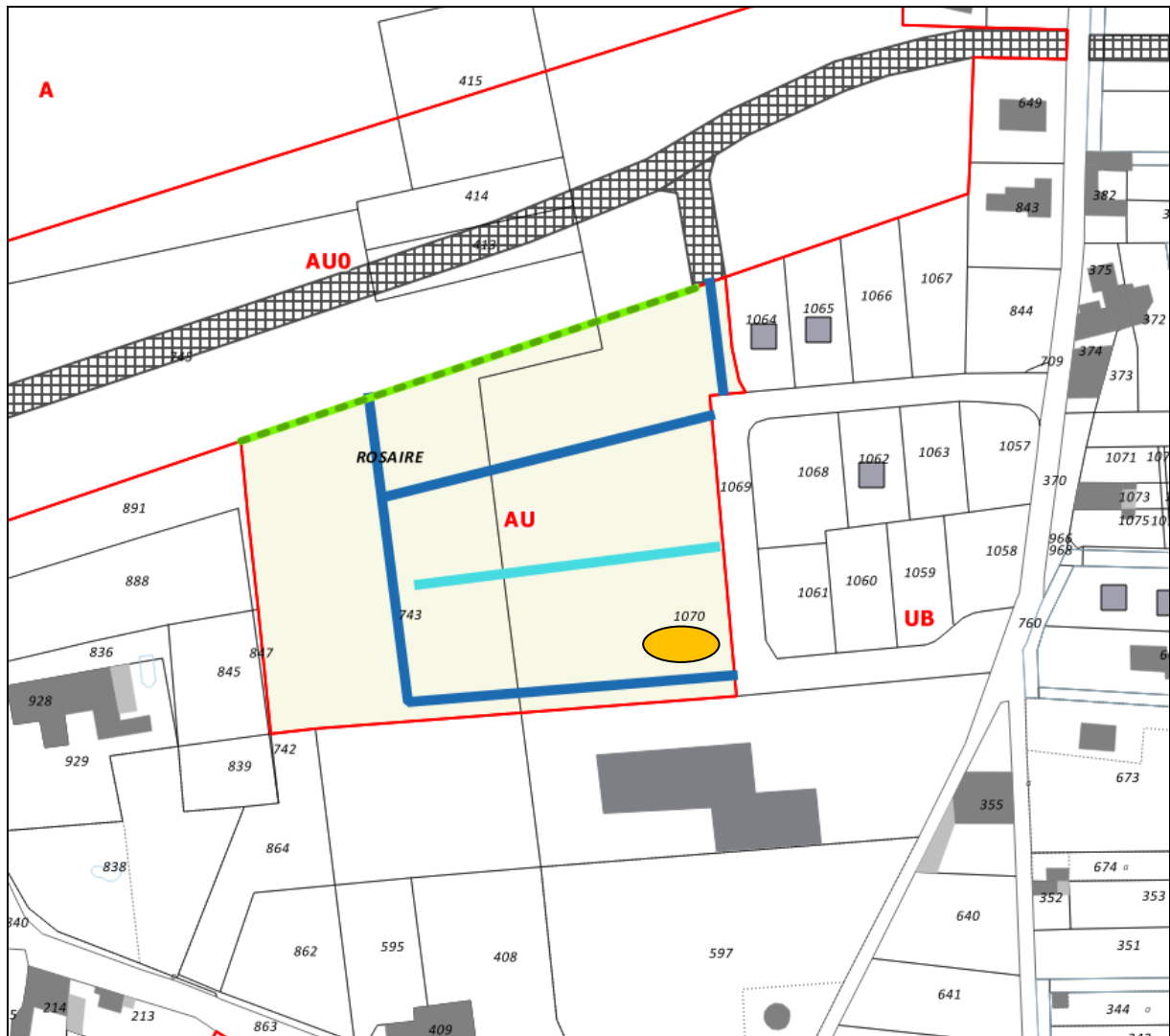
- Les voies à créer devront s'inspirer des coupes de voiries présentées ci-après et comporter une liaison piétonne.
- Le réseau AEP devra être étendu sous les voies à créer afin de mailler le réseau existant
- Les réseaux secs sont présents devront être étendus sous les voies à créer.
- La zone AU est en assainissement collectif.

Les densités sont inférieures aux prescriptions du SCOT, mais qui sont plus adaptées pour une commune rurale :








zones	surface brut	surface hors VRD	Nb de logement pour 12 à 15 logements/ha	Nb de logements prévus
AU	1,84 ha	1,47 ha	18 à 23	19

L'application de la prescription 58 du SCOT imposerait sur cette zone au minimum 46 logements alors ce secteur est composé d'un habitat bien moins dense que celui prévu sur la zone AU. L'OAP impose un minimum de 18 lots ou logements, mais il permet une opération plus dense. En ce sens, elle est compatible au SCOT Une densité plus importante semble être plus appropriée plus près de Cazères.

## SCHEMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA ZONE AU DE ROSAIRE



Légende :

-  Tissu pavillonnaire et/ou petit collectif
-  Voie à créer
-  Haie à créer
-  Noue paysagère à créer
-  Emplacement réservé
-  Limite des zones
-  Stationnement à créer

La modification de l'orientation d'aménagement permet de rationaliser le cout de l'aménagement avec un maillage avec la voirie en place. La liaison piétonne est en place sur la voirie en place et sera poursuivie le long des voies à créer. Au Nord, une haie permettra de créer une transition avec l'espace agricole.

Devant l'école, un espace public complètera le besoin en stationnement. Les eaux pluviales seront tamponnées par une noue centrale qui assurera également une fonction paysagère en fond de parcelles et sociale (intimité l'intérieur des lots).

#### **4.2. Modifications du règlement écrit :**

Le règlement écrit avant modification figure en pièce 4.1. et celui modifié figure en pièce 4.2.

##### **4.2.1. Suppression du COS et de la surface minimale des terrains**

- Problèmes rencontrés :

La loi ALUR du 27 mars 2014 précise que le COS et les surfaces minimales des terrains sont supprimées.

- Modifications apportées :

L'article 14 n'est pas règlementé. La modification concerne les zones U et AU.

L'article 5 n'est pas règlementé. La modification concerne les zones U, AU, A et N.

##### **4.2.2. Prendre en compte les dispositions de la Loi Macron concernant les habitations et annexes en zone A**

- Problèmes rencontrés :

Plusieurs habitations sont situées en zone A du PLU. Il s'agit d'habitation d'agriculteurs, d'anciens agriculteurs ou plus rarement de personnes non liées à l'exploitation agricole qui ont été oubliées lors de l'élaboration du PLU.

Cette adaptation est rendue possible depuis la promulgation de la Loi Macron du 06/08/2015 qui précise que les dispositions du PLU sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### **La Loi est retranscrite dans l'Article L151-12 du CU qui précise que :**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

• Modifications apportées :

La rédaction de l'article 2 de la zone A avant modification :

« 3) l'extension des maisons d'habitation correspondant aux sièges d'exploitations agricoles en activité à condition que cette extension soit mesurée, au maximum de 20%, pour une surface de plancher qui ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la construction, extensions comprises, et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire.

4) Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition que cet habitat corresponde à un siège d'exploitation agricole en activité, qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 30 m<sup>2</sup> par unité foncière. »

**Afin de favoriser l'extension des habitations mesurée des habitations en place, il convient de reprendre les mêmes règles qu'en secteur Ap et Ab.**

La rédaction de l'article 2 de la zone A modifié :

« 3) l'extension des maisons d'habitation limitée à 20% de la surface de plancher initiale et qui ne devra pas excéder 200 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la construction, extensions comprises, et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire.

4) Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 50 m<sup>2</sup> par unité foncière. »

La rédaction de l'article 8 de la zone A avant modification :

La zone A ne comportait pas de distance maximale entre l'habitation et ses annexes.

La rédaction de l'article 8 de la zone A modifiée :

Les annexes devront être implantées à une distance de 25 m maximum par rapport à la construction principale. Cette distance est comptée du pied des 2 façades les plus proches.

L'article 9 de la zone A avant modification :

La zone A ne comportait pas de limitation de l'emprise au sol.

La rédaction de l'article 9 de la zone A modifiée :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.



La rédaction de l'article 10 de la zone A avant modification :

La hauteur des annexes n'est pas limitée, mais la hauteur des habitations est limitée à 6,5 m à l'égout du toit.

La rédaction de l'article 10 de la zone A modifiée :

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m du sol naturel à l'égout du toit

**Ces dispositions permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone par :**

- Une emprise au sol des constructions limitée,
- Une surface de plancher limitée des extensions et des annexes,
- un éloignement limité des annexes vis-à-vis de l'habitation,
- une hauteur limitée des habitations et des annexes.

**4.2.3. Remplacement des notions de SHON et SHOB par les surfaces de plancher.**

· Problèmes rencontrés :

L'ordonnance du 16 novembre 2011 précise que la notion de SHON disparaît au profit de la surface de plancher.

· Modifications apportées :

La notion de SHON est remplacée par la surface de plancher. Les modifications concernent les articles 12 des zones U, AU, A et N.

## 5. TABLEAU DE SURFACE DES ZONES

Les mouvements de surface entre le zonage avant modification et après modification sont synthétisés sur le tableau suivant :

ZONE	SURFACE AVANT MODIFICATION	SURFACE MODIFIE	EVOLUTION
UA	6,73 ha	6,73 ha	0,00 ha
UB	40,83 ha	43,52 ha	2,69 ha
UBa	14,04 ha	14,04 ha	0,00 ha
UC	4,39 ha	4,39 ha	0,00 ha
UF	3,66 ha	3,66 ha	0,00 ha
UFh	6,59 ha	6,59 ha	0,00 ha
<b>Total zone U</b>	<b>76,23 ha</b>	<b>78,92 ha</b>	<b>2,69 ha</b>
AUO	6,45 ha	10,14 ha	3,69 ha
AU	17,14 ha	10,76 ha	-6,38 ha
AUF	2,57 ha	2,57 ha	0,00 ha
AUFa	1,25 ha	1,25 ha	0,00 ha
AULO	3,54 ha	3,54 ha	0,00 ha
<b>Total zone AU</b>	<b>30,96 ha</b>	<b>28,27 ha</b>	<b>-2,69 ha</b>
A	543,71 ha	543,71 ha	0,00 ha
Ab	5,21 ha	5,21 ha	0,00 ha
Ap	3,89 ha	3,89 ha	0,00 ha
<b>Total zone A</b>	<b>552,80 ha</b>	<b>552,80 ha</b>	<b>0,00 ha</b>
N	387,95 ha	387,95 ha	0,00 ha
NL	3,89 ha	3,89 ha	0,00 ha
NLe	15,43 ha	15,43 ha	0,00 ha
N1l	4,25 ha	4,25 ha	0,00 ha
N1b	4,69 ha	4,69 ha	0,00 ha
Ne	38,77 ha	38,77 ha	0,00 ha
Ng	18,28 ha	18,28 ha	0,00 ha
Np	0,46 ha	0,46 ha	0,00 ha
<b>Total zone N</b>	<b>473,71 ha</b>	<b>473,71 ha</b>	<b>0,00 ha</b>

surface communale	1133,70 ha	1133,70 ha
-------------------	------------	------------

Les surfaces totales des zones A et N ne sont pas réduites. Les surfaces en EBC sont identiques.

## 6. COMPATIBILITE DU PROJET

Les modifications susceptibles d'impacter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le Programme Local de l'Habitat, le Schéma de Cohérence Territorial concernent l'aménagement des zones AU. Les modifications règlementaires sont sans impact significatif sur ces documents du fait du caractère ponctuel de ces modifications.

### 6.1. Compatibilité du projet avec le PADD :

La modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Il permet de réajuster la traduction des orientations en terme de zonage, de règlement écrit et d'orientations d'aménagement afin de prendre en compte les réalisations (école et lotissement communal) et de résoudre les difficultés d'aménagement (emplacements réservés mal positionnés).

La modification du PLU entraîne une évolution raisonnée de l'urbanisation sans créer d'ouverture à l'urbanisation.

Une partie de la zone AU de la Rosaire (3,69 ha) est différée à l'urbanisation afin de mieux planifier le développement urbain.

Le projet d'aménagement modifié assure un développement démographique compatible aux objectifs du PADD.

Depuis 10 ans, le nombre de permis de construire est bien en dessous des objectifs (environ 3 constructions par an) alors que le PADD prévoit une croissance démographique. Entre 2010 et 2015 la population communale est restée stable à 800 habitants.

Les orientations d'aménagement permettent de conforter la centralité du bourg, par un habitat pavillonnaire, une extension urbaine organisée, ainsi le projet est compatible aux orientations du PADD.

### 6.2. Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial :

Le PLU doit être compatible avec le SCoT. Ce dernier fait l'objet d'une évaluation afin d'envisager une révision du SCOT.

Les objectifs de densité fixés par le SCOT ne sont pas adaptés pour le secteur de la Rosaire. Nous estimons qu'une densité de 12 à 15 logements/ha hors VRD soit environ 650 à 800 m<sup>2</sup>/logement est adaptée au secteur de la Rosaire plus éloigné de Cazère et déjà constitué d'une forme urbaine équivalente (lotissement communal). Cette surface reste compatible au regard de la consommation globale du projet.

Concernant la production de logement social ou de locatif sur la commune (P59 du SCOT), l'OAP permet l'implantation d'un petit collectif, mais ne l'impose pas. Les organismes HLM ne sont pas intéressés pour développer du logement social dans les secteurs non desservis par les transports en commun.

La zone AU d'une surface de 1,84 ha représente 17% des surfaces en zone AU après modification. Le projet d'aménagement de la zone AU de la Rosaire comporte 19 lots soit 750 m<sup>2</sup>/lot au lieu des 250 à 400 demandés par le SCOT. Néanmoins une densité plus importante

pourra être réalisée sur les zones AU plus proche de Cazères. Une étude d'aménagement à l'échelle intercommunale a été engagée sur le secteur de la Hitaire afin de répondre aux prescriptions du SCOT.

Les objectifs de gestion économe de l'espace en matière d'habitat peuvent être traduits comme suit :

-Avec un objectif de 10 logements par an prévu par le SCOT et une densité de 25 logements/ha (minimum imposé par le SCOT), la consommation foncière serait de 4 ha sur 10 ans (0,4 ha/an).

-Avec un objectif de 5 logements par an prévu par le PLU et une densité de 12 à 15 logements/ha (adapté au contexte local sur le secteur de la Rosaire), la consommation foncière serait de 3,3 à 4 ha sur 10 ans (0,3 à 0,4 ha/an).

La consommation d'espace est donc plus faible dans le projet de modification du PLU. Cela se traduit par une fermeture à l'urbanisation de la zone AU de la Rosaire sur 3,69 ha soit environ 1/3 des surfaces en zone AU sans remettre en cause les densités globales imposées à l'échelle de la commune.

Les Orientations d'aménagement prévoient un aménagement qui prend en compte les objectifs des développements durables (construction économe en énergie, orientations des lots, gestion des eaux pluviales, déplacements doux ...).

## 7. CONCLUSION

La modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

La modification ne vient pas non plus exposer les populations à des risques ou des nuisances.

Cette modification est compatible aux orientations du SCOT en matière de consommation de l'espace. Elle ne concerne qu'1,84 ha sur les 10 ha de zone AU ouvertes à l'urbanisation. Notons que le projet ferme à l'urbanisation 3,69 ha de terres agricoles.