

**COMMUNE DE VILLEMUR-SUR-TARN**  
(Département de la Haute Garonne)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION n°2**

PLU approuvé le 21 mai 2013

Modification n°2      prescrite le 4 juillet 2016  
                                 approuvée le 31 janvier 2017

Pièce n° 1 : Notice additive au rapport de présentation

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 31 janvier 2017

Monsieur le Maire

# Sommaire

1 – Rappel de la procédure	3
2 – Les motifs de la modification	4
3 – Les changements apportés par la modification du PLU et leurs justifications	5
3.1 – Adaptations réglementaires	
3.2 – Evolutions apportées aux secteurs de développement	
4 – Incidences des modifications du plan et recevabilité de la modification	32

## 1 – Rappel de la procédure

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification.

La mise en œuvre de la modification n°2 du PLU de Villemur-sur-Tarn a été décidée par délibération du 4 juillet 2016.

Elle s'inscrit dans le champ d'application des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

- Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la présente modification :
- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  - ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ni une zone naturelle et forestière ;
  - ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
  - ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la présente modification vise à modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Elle respecte également les conditions fixées par l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui précise que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification, à condition que la modification envisagée ait pour objet :
- « 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. »

Cette deuxième modification du PLU de Villemur-sur-Tarn est soumise à enquête publique par arrêté municipal. Le projet de modification est également notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées.

Conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions fixées aux articles L.153-25 et L.153-26 du Code de l'Urbanisme.

## 2 – Les motifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villemur-sur-Tarn a été approuvé le 21 mai 2013. Depuis lors, il a fait l'objet d'une première modification dont l'objectif était de renforcer la traduction d'objectifs urbains spécifiques et de réaliser certains ajustements à la marge. La pratique du PLU s'approfondissant, deux types d'adaptation supplémentaires ont été souhaités et motivent la présente procédure.

La première évolution envisagée concerne **le Règlement**. Ainsi, la mise en perspective de certaines dispositions avec des projets spécifiques, l'évolution du cadre législatif et tout simplement la pratique du document - désormais confiée à la Communauté de Communes -, ont généré un ensemble de remarques et de questionnements. Ceux-ci justifient certaines adaptations.

Le second volet de la modification est lié à la volonté de **concrétiser l'urbanisation des secteurs de développement**. En effet, afin de permettre la progression démographique souhaitée, différents sites d'extension avaient été identifiés par le PLU et choisis en raison de leur cohérence avec les noyaux urbains existants. L'emplacement, la surface, la densité et la mixité envisagés pour ces secteurs ne sont pas remis en cause. En revanche, l'évolution du contexte environnant et la gestion pragmatique de l'urbanisation (au vu des opportunités et réticences foncières notamment) invitent à reconsidérer le phasage des opérations et certains principes d'organisation. Plus précisément, l'adaptation des aménagements prévus pour les sites d'extension concerne :

- **le secteur 1AU1C** situé à l'ouest du bourg de Villemur-sur-Tarn, entre le hameau de Magnanac et le hameau de Pechnauquié et à l'est de la RD 630. Comme pour les autres secteurs d'extension, l'aménagement de ce site était conditionné par la réalisation d'un aménagement d'ensemble. Afin de permettre davantage de flexibilité dans la mise en œuvre des projets, et considérant que la commune possède les terrains sur lesquels les enjeux ont été identifiés, il est souhaité que l'obligation de réaliser un aménagement d'ensemble sur cette zone soit levée ;
  - **le secteur UM1 et le sous-secteur UM1c** (distinction liée à la possibilité de créer des commerces dans le sous-secteur), localisés aux abords de l'entrée est de Magnanac. Afin de permettre la réalisation de cette zone, dont les terrains sont actuellement partagés entre de nombreux propriétaires, un phasage des opérations est souhaité. Ce dernier, qui ne remet pas en question la cohérence globale des aménagements, implique de remodeler l'organisation précédemment envisagée pour le secteur ;
  - **le secteur UM2** situé à l'ouest de Magnanac et pour lequel une légère adaptation du principe d'accès sud est souhaité ;
  - **l'ensemble des secteurs** délimités en frange sud-ouest de Magnanac et classés en **1AU1A, 1AU1B et 2AU**. Afin de permettre l'urbanisation de la zone, un nouveau phasage des opérations est prévu. Il engendre d'une part une modification du classement des secteurs, et, d'autre part, une reconfiguration de l'organisation de la zone.
- En vert : ajouts ou modifications apportés suite à la phase de consultation officielle (PPA et enquête publique)

Dans les deux cas, qu'il s'agisse de l'évolution des dispositions réglementaires comme de l'adaptation des aménagements prévus pour les secteurs d'extension, les modifications envisagées constituent de simples ajustements. **Elles ne remettent donc ni en cause l'esprit initial du Projet d'Aménagement et de Développement Durable** élaboré dans le cadre du PLU, **ni les orientations définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain**, et avec lesquelles le PLU doit être compatible. En marge de ces interventions principales, la présente modification comprend également **l'ajout de données informatives au sein des annexes**. Cette pièce du PLU sera donc complétée par un ensemble de documents relatifs au bruit, au réseau d'irrigation, au réseau d'eau potable ~~et aux nuisances sonores~~ ainsi qu'aux préconisations de l'ARS.

**Les pièces du PLU impactées par la modification sont :**

- le règlement,
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le zonage (dénomination des secteurs d'extension, Emplacements Réservés),
- la liste des emplacements réservés,
- les annexes.

**Le rapport de présentation** n'est pas modifié mais simplement complété par la présente notice explicative.

## 3 – Les changements apportés par la modification du PLU et leurs justifications

### 3.1 – Adaptations réglementaires

#### 3.1.1 Dispositions générales

Les dispositions générales du règlement ont fait l'objet de légères adaptations et compléments, présentés ci-après.

→ *En mauve : ajouts ou modifications opérés dans le cadre de la présente modification.*

Ainsi, la disparition des articles 5 (Caractéristique des terrains) et 14 (Coefficient d'Occupation du Sol), consécutive à la loi ALUR, et l'ajout des articles 15 (Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) et 16 (Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques), issus de la loi Grenelle, ont entraîné un remaniement de la liste des articles énoncée dans l'article 4 des dispositions générales.

Règlement modifié :

*Pour chaque zone, le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*

Article 1	<i>Les occupations et utilisations du sol interdites.</i>
Article 2	<i>Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.</i>
Article 3	<i>Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.</i>
Article 4	<i>Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.</i>
Article 5	<i>Article supprimé par la loi ALUR</i>
Article 6	<i>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</i>
Article 7	<i>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</i>
Article 8	<i>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.</i>
Article 9	<i>L'emprise au sol des constructions.</i>
Article 10	<i>La hauteur maximale des constructions.</i>
Article 11	<i>L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au titre de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local.</i>
Article 12	<i>Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.</i>
Article 13	<i>Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.</i>
Article 14	<i>Article supprimé par la loi ALUR</i>
Article 15	<i>Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.</i>
Article 16	<i>Les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</i>

De plus, pour une meilleure compréhension des procédures urbaines et servitudes liées au PLU, deux articles ont été ajoutés à la fin desdites dispositions. Ils constituent un rappel des projets soumis à déclaration ou à autorisation (permis de démolir, clôtures, coupe d'arbres en Espaces Boisés Classés – EBC-) et règlement de publicité) et des servitudes (axes bruyants et zones de bruit d'une part, Plan de Prévention du Risque Inondation - PPRI - d'autre part).

Règlement modifié (ajout) :

### **Article 7 : Les projets soumis à déclaration ou à autorisation**

#### **1- Le permis de démolir**

Les projets de démolition sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Villemur-sur-Tarn, selon la délibération du conseil municipal en date du 29/03/16.

#### **2- Les clôtures**

Les projets de clôtures sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Villemur-sur-Tarn, selon la délibération du conseil municipal en date du 28/11/2014.

#### **3- La coupe d'arbre en espaces boisés classés (EBC)**

Dans les secteurs classés en espaces boisés classés (EBC), toute coupe d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

#### **4- Le règlement de publicité**

Toute installation d'enseigne ou de panneau publicitaire est soumise à une demande d'autorisation préalable pour l'installation d'une publicité, d'une enseigne ou d'une pré-enseigne. Le règlement de publicité est consultable à la mairie de Villemur-sur-Tarn.

### **Article 8 : Les servitudes**

#### **1- Les axes bruyants et zones de bruit**

Au sein des zones de nuisance sonore (zones de bruit), les constructions et installations doivent respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments. Les dites prescriptions acoustiques sont reportées en annexe du PLU.

#### **2- Le Plan de Prévention du Risque Inondation**

Au sein des différentes zones du PLU, certains secteurs sont soumis au PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). Les prescriptions de ce plan, annexées au PLU, s'imposent au règlement de la zone.

### **3.1.2\_Dispositions applicables aux différentes zones**

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU n'ont pas fait l'objet de changements majeurs. Les modifications appliquées constituent dans la plupart des cas des adaptations ou des clarifications de règles. Quelques ajouts ont également été effectués à la marge. Enfin, quelques évolutions minimales ont été apportées aux dispositions concernant les futurs secteurs d'extension afin de permettre leur réalisation, en lien avec le second objet de la présente modification (voir à ce sujet le 3.2 à suivre « Evolutions apportées aux secteurs de développement »).

De nombreuses modifications du règlement étant communes à toutes les zones, elles sont présentées article par article ci-après. Des précisions sont données lorsqu'une zone n'est pas concernée par une disposition, ou lorsqu'elle est la seule à l'être.

- *En italique* : extraits du règlement modifié ou du règlement d'origine,
- *En mauve* : ajouts ou modifications opérés dans le cadre de la présente modification,
- Lorsque l'ensemble de la rédaction est repris, l'article original et l'article modifié sont présentés.
- *En vert* : ajouts apportés suite à la phase de consultation officielle (PPA et enquête publique)

Pour rappel :

**Les zones urbaines dites "zones U"** correspondent aux secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est composée de plusieurs secteurs :

- **La zone UC** correspond au centre-ville historique, dense et aggloméré, situé en rive droite du Tarn et caractérisé par une diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, équipements, services et commerces).
- **La zone UE** correspond aux secteurs de grands équipements publics à vocation sportive, situés à Bernadou.
- **La zone UH** correspond aux secteurs de hameaux anciens dont la vocation principale est l'habitat.
- **La zone UM** correspond aux quartiers à dominante résidentielle, situés à proximité immédiate du centre-ville, en rive gauche du Tarn et jusqu'à Magnanac.

- o **La zone UP** correspond aux quartiers à dominante résidentielle et pavillonnaire, situés à proximité immédiate du centre-ville, en rive droite du Tarn.
- o La vocation de **la zone UX** est l'accueil exclusif d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce et d'industrie.

**Les zones à urbaniser dites "zones AU"** correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme. Elles se répartissent en plusieurs groupes :

- o **Les zones 1AU** sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation.
- o **Les zones 1AU2** sont ouvertes à l'urbanisation à moyen terme et sont conditionnées à une modification du PLU.
- o **La zone 2AU** est une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée à long terme.

Au sein de la zone 1AUI, un sous-secteur 1AUI\* est créé, afin de maintenir la vocation d'habitation sans possibilité de réaliser des constructions à usage commercial.

**La zone agricole dite "zone A"** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend un sous-secteur.

**La zone naturelle et forestière dite "zone N"** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend huit sous-secteurs.

#### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans un objectif de cohérence, l'article 1 est amendé d'une précision concernant les mobile-homes.

Règlement modifié :

4) Les travaux, installations et aménagements concernant :

- [...]

- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées ou mobile-homes constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;

#### Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le règlement du PLU ne permet pas de différencier les règles qui concernent les annexes accolées (par exemple un garage accolé à une maison) des annexes isolées (par exemple un cabanon, un petit atelier ou un garage isolé au fond du jardin). Cette approximation génère des difficultés d'application du droit des sols. Aussi, le projet de PLU modifié propose-t-il de clarifier cette imprécision par le biais du lexique réglementaire et d'un ensemble de dispositions, impliquant notamment la création de quelques règles. Dans l'article UC2 et l'article UP2, une disposition a été ajoutée concernant les annexes isolées. Cette disposition vise à encadrer et maîtriser les surfaces relatives aux annexes (accolées ou isolées) autour des constructions.

Règlement modifié (ajout) :

2) Les annexes isolées sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser, par addition de toutes les annexes entre elles, une surface cumulée de 50 m<sup>2</sup>.

De plus, dans le cas précis de la zone UH2, une disposition particulière a été ajoutée afin de permettre les extensions de certains établissements existant avant la date d'approbation du PLU.

Règlement modifié :

1) Les extensions des constructions :

- à destination de commerce,
- à usage industriel,
- destinées à la fonction d'entrepôt,

sont admises, sous réserve d'exister avant la date d'approbation du PLU.

2) Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

Notons que cet amendement de l'article UH2 a des conséquences sur la rédaction de l'article UH1 (destinations interdites « sauf celles autorisées à l'article UH2 »).

Concernant ensuite les secteurs d'extension, l'article 2 a été adapté en zones UM et 1AU1C afin de permettre leur réalisation. Précisons que cette adaptation ne remet pas en question la cohérence des aménagements (voir aussi à ce sujet la partie suivante de cette notice : « Evolutions apportées aux secteurs de développement »).

Règlement modifié (ajout) :

### **Article UM2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1) Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU ;

2) Les constructions à destination de commerces sont autorisées sous réserve d'être implantées au sein des secteurs UMC et UM1C ;

3) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées sous réserve d'être implantées au sein du secteur UMR ;

4) Dans les secteurs UM1 et UM2, toute opération d'aménagement ou de construction doit respecter les principes définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU). La continuité et la cohérence des opérations entre les différentes phases de réalisation des zones doivent notamment être assurées.

5) Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :

- au sein des secteurs UM1 et UM2, un minimum de 50% de logements locatifs, dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

La présente disposition s'applique sur la totalité de la zone et sur l'ensemble des permis de construire. En cas d'opérations mixtes (habitat, commerces, équipements), les présentes dispositions ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitat.

Règlement modifié (ajout) :

### **Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1) Au sein des secteurs soumis au risque inondation, les aménagements, extensions des constructions existantes et nouvelles constructions devront respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur, dont les prescriptions sont annexées au PLU.

2) L'urbanisation de chaque zone 1AU est autorisée sous réserve de respecter les principes définis aux schémas des orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU), de réaliser une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone à l'exception de la zone 1AUE et de la zone 1AU1C, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires (voirie et réseaux divers).

Les zones 1AU2 et 1AUXc0 sont urbanisables sous réserve d'une modification du PLU.

3) Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4 du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :

- au sein des secteurs 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1T, 1AU2S et 1AU2T, un minimum de 40% de logements locatifs, dont un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ;

- au sein des secteurs 1AU1D, 1AU2A et 1AU2B, un minimum de 50% de logements locatifs, dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

La présente disposition s'applique sur la totalité de la zone et sur l'ensemble des permis de construire. En cas d'opérations mixtes (habitat, commerces, équipements), les présentes dispositions ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitat.



Enfin, spécifiquement pour le secteur Ns de la zone Naturelle, une précision a été ajoutée afin de mieux définir la nature des constructions légères autorisées.

Règlement modifié :

**- UNIQUEMENT DANS LE SOUS-SECTEUR NS :**

*Seules sont autorisées les constructions légères et abris, sans fondations et non raccordées aux réseaux, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

**Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

Une précision a été apportée concernant les voies en impasse (UM3 et UP3).

Règlement modifié :

*Les voies en impasse, existantes ou à créer, desservant plus de deux logements dès lors qu'elles dépassent 60 m et qu'une desserte incendie ou collecte des déchets s'avèrent nécessaires, doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).*

De plus, pour être conformes aux nouveaux principes d'organisation des zones UM1 et UM2 à Maganac, les dispositions concernant les accès à ces zones ont été adaptées.

Règlement modifié :

**SECTEUR UM1 :**

*La desserte du secteur sera assurée obligatoirement par deux accès : l'un créé depuis le chemin de la Massague et l'autre créé depuis la rue René de Naurois, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement. Par ailleurs, l'accès depuis le chemin de la Massague sera exclusivement un tourne-à-droite.*

*La desserte du secteur sera assurée par la rue René de Naurois, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement.*

**SECTEUR UM2 :**

Aucun accès pour les véhicules motorisés direct n'est autorisé sur la RD29, conformément au schéma de principe de l'orientation d'aménagement du secteur

Un ajout a été apporté à l'article UX3 afin de garantir la sécurité des usagers de la route.

**Article UX.3 modifié :**

**UX3.1-ACCÈS**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie existante ou à créer, publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions à desservir, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

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 générale peut être interdit.

Aucun nouvel accès direct et aucune transformation d'accès liée à un changement de destination ne sont autorisés sur la RD630. Toutefois, et conformément aux prescriptions du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, une voie de décélération avec aménagement de sécurité de type interdiction de tourner à gauche pourra être autorisée afin de desservir en toute sécurité la zone Pechnauquié Nord, et seulement par la parcelle référencée 59 à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

Les nouveaux accès sur la RD14 ou liés à un changement de destination devront s'opérer par un aménagement sécurisé.

**Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Le règlement du PLU impose un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement. Or certaines parties du territoire ne sont pas desservies par ce réseau. En conséquence, l'article 4 a été amendé afin de prévoir les modalités de l'assainissement autonome, en fonction de l'aptitude des sols à infiltrer ou non de façon satisfaisante les eaux usées.

Règlement modifié (ajout) :

#### **U4.2 – RACCORDEMENT AU RESEAU D'EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif *s'il existe*.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

*En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'assainissement collectif, lorsque les éléments du dossier de demande de permis de construire :*

- *conclut à une aptitude des sols à infiltrer de façon satisfaisante les eaux usées, ces dernières doivent effectivement être régulées, traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.*
- *conclut à une inaptitude des sols à infiltrer de façon satisfaisante les eaux usées, ces dernières doivent être régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol, puis être dirigées vers les exutoires adéquats (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.).*

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ;

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

Cette approche réglementaire, incluant la notion de l'aptitude des sols à infiltrer correctement les eaux, a été appliquée à la thématique des eaux pluviales (excepté pour les zones 1AU qui font l'objet d'un aménagement d'ensemble).

A été ajouté aux articles 4 de toutes les zones (hors les zones A et N) « *En cas de non desserte par un réseau d'assainissement collectif, les constructions peuvent être autorisées en ayant recours à des dispositifs d'assainissement autonome, conformes aux normes en vigueur, et à condition que les sols soient favorables à l'infiltration sur place, après consultation et avis favorable du SPANC* ».

Règlement modifié (ajout) :

#### **U4.3 – TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif, lorsqu'il existe, par une canalisation au droit du terrain d'assiette du projet.

*En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, lorsque les éléments du dossier de demande de permis de construire :*

- *conclut à une aptitude des sols à infiltrer de façon satisfaisante les eaux pluviales, ces dernières doivent effectivement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet ;*
- *conclut à une inaptitude des sols à infiltrer de façon satisfaisante les eaux pluviales, ces dernières doivent être régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol, puis être dirigées vers les exutoires adéquats (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.).*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Tout aménagement en surface susceptible d'être souillé par des substances polluantes, notamment les aires de stationnement, doit être doté d'un dispositif de traitement avant rejet, adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

### **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Cet article est supprimé par la loi ALUR. Il n'était précédemment pas réglementé.

**Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Des imprécisions ont été relevées au sein des articles 6 et 7. En effet, certains cas de figure (parcelles en angle, implantation en second rang...) ou notions (« façade principale des constructions ») n'y sont pas spécifiquement détaillés. Le règlement modifié complète donc les dispositions exposées et expose aussi les règles d'implantation concernant les annexes<sup>1</sup>. Il remplace en outre certains termes interprétables (le verbe « pouvoir » est par exemple remplacé par « devoir »), précise la formulation de la règle concernant les extensions (la motion « sans diminuer le recul existant » est ajoutée) et supprime une mention jugée inutile (car réglementée par le code civil).

---

<sup>1</sup> Voir à ce sujet les évolutions décrites dans l'article 2 des dispositions applicables aux différentes zones

**Zone UC :**

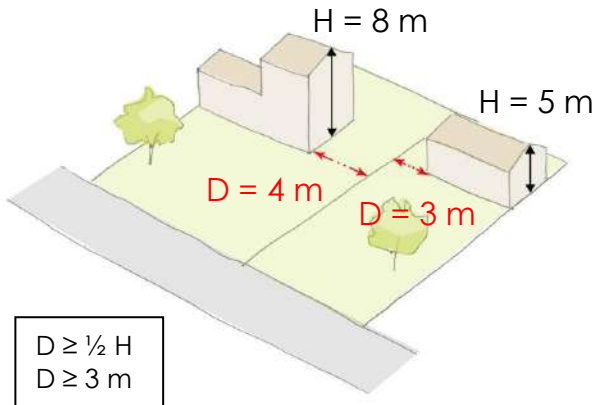
Règlement d'origine	Règlement modifié
<p><b>Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b><u>UC6.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>                      La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.                      Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.</p> <p><b><u>UC6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</u></b>                      Une implantation différente de celle visée à l'article UC6.1 peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.</p>	<p><b>Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b><u>UC6.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>                      La façade principale des constructions doit être implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.                      Les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.</p> <p><b><u>UC6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</u></b>                      Une implantation différente de celle visée à l'article UC6.1 sera imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sans diminuer le recul existant par rapport à la voie ou à l'emprise publique.</p> <div data-bbox="837 1146 1396 1406" data-label="Image"> <p>Diagramme illustrant l'extension ou le retrait de la façade d'une construction existante par rapport à l'alignement de la voie. Une construction existante est représentée en gris, et une nouvelle extension est indiquée par des lignes pointillées et des flèches rouges montrant son alignement avec la rue.</p> </div> <p><b>Extension à l'alignement ou en retrait de la façade sur rue de la construction existante</b></p> <p>Les constructions implantées à l'angle de deux voies et/ou emprise(s) publique(s) doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti continu.</p> <div data-bbox="949 1675 1348 2042" data-label="Image"> <p>Plan schématisant des fronts bâtis se retournant à l'angle des rues. Un plan de rue est représenté avec des bâtiments en gris et des zones vertes en vert clair. Des flèches indiquent comment les façades des bâtiments s'alignent pour former un front bâti continu à l'angle des rues.</p> </div> <p><b>Les fronts bâtis se retournent à l'angle des rues</b></p>

<p><b>Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>UC7.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>  Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.  Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).</p> <p><b><u>UC7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></b>  Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UC 7.1 peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;</li> <li>2- lorsqu'il s'agit de piscines ou d'annexes à la construction principale, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ; dans le cas d'une piscine, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.</li> </ol>	<p><b>Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b><u>UC7.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u></b>  La construction doit rejoindre au moins l'une des deux limites séparatives latérales.  Les constructions non contiguës aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelles seront implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la / aux limite(s) laissée(s) libre(s).  <del>Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.</del>  Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).</p> <p><b><u>UC7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES</u></b>  Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article UC 7.1 <b>seront</b> imposées ou admises dans les cas suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, <b>ou lorsqu'il s'agit d'une annexe accolée</b>, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;</li> <li>2- lorsqu'il s'agit d'annexes isolées, la construction doit soit s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, soit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ;</li> <li>3- lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.</li> </ol>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Notons de plus que l'article 7 a légèrement évolué :


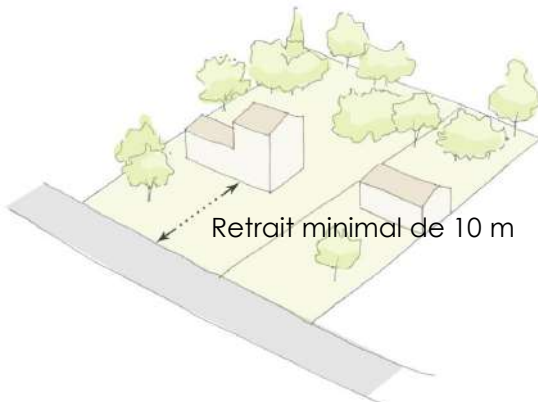
- dans les zones UH et UP, afin de permettre une plus grande variété des formes urbaines. Ainsi, alors que précédemment seules les constructions semi-accolées ou pavillonnaires étaient autorisées, le règlement modifié permet les trois cas de figure : une implantation accolée des deux côtés de la parcelle, d'un seul côté ou décollée des deux côtés de la parcelle.
- dans les zones UC, UM, UP et 1AU, afin de garantir un retrait plus satisfaisant par rapport au voisin en cas de construction d'un bâtiment à R+1 assez haut (voir ci-après).

**Zone UM :**

Règlement d'origine	Règlement modifié
<p><b>Article UM7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>UM7.1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>                      Les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.</p> <p>Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).</p>	<p><b>Article UM7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>UM7.1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>                      Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales. La distance laissée libre entre la construction et les limites séparatives (de fond de parcelle, et latérale le cas échéant) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 m.</p>  <p><del>Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.</del></p> <p>Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).</p> <p><b>Les règles visées à l'article UH 7.1 s'appliquent aux constructions situées en 2<sup>nd</sup> rang.</b></p>

Précisons pour finir que les règles définies pour les zones à urbaniser sont assez strictes et qu'elles ont été jugées contraignantes par les porteurs de projet. Par conséquent, l'obligation d'implanter la future construction à 3 m a évolué, 3 m devenant désormais la distance minimale à laquelle les constructions doivent être érigées. De même l'imposition de s'implanter a minima sur une limite séparative a été levée : les constructions peuvent désormais être décollées des deux côtés de la parcelle. Cette dernière mesure permet de varier davantage les formes urbaines au sein des futures zones d'extension. Notons que, dans certains cas, les bâtiments devront bien être accolés entre eux ou accolés au moins sur un côté de la parcelle pour satisfaire les exigences de densité encadrées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Zone AU :**

Règlement d'origine	Règlement modifié
<p><b>Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>1AU6.1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>  <b>ZONES 1AU1A, 1AU1B ET 1AU2A :</b>                      La façade principale des constructions doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul obligatoire de 3 mètres.</p> <p><b>ZONES 1AU1C, 1AU1D, 1AUE ET 1AUXC :</b>                      La façade principale des constructions doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, en respectant une distance minimum de 3 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.</p> <p><b>ZONE 1AU2B :</b>                      La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance minimale de recul d'au moins 10 mètres.</p>	<p><b>Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>1AU6.1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>  <b>ZONES 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1D, 1AUE, 1AUXC ET 1AU2A :</b>                      Toute partie de la construction doit être implantée soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un retrait minimal de 3 m.</p>  <p><b>Implantation à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 m</b></p> <p><b>ZONE 1AU2B :</b>                      Toute partie de la construction doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant un retrait minimal de 10 m.</p>  <p><b>Implantation avec un recul minimal de 10 m</b></p>

**ZONES 1AU2S ET 1AUIT :**

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance de recul comprise entre 3 mètres et 6 mètres.

**ZONE 1AU2T :**

La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance de recul comprise entre 5 mètres et 20 mètres, sans que l'ensemble de la construction ne puisse être implantée à moins de 30 mètres de la RD630 ; la distance étant mesurée à l'aplomb de la façade arrière de la construction, au point le plus proche de la RD.

Dans toutes les zones, les annexes à la construction principale, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

**ZONES 1AU2S ET 1AUIT :**

Toute partie de la construction doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance de retrait comprise entre 3 mètres et 6 mètres.



**Implantation avec un retrait compris entre 3 et 6 m**

**ZONE 1AU2T :**

Toute partie de la construction doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, en respectant une distance de recul comprise entre 5 mètres et 20 mètres, sans que l'ensemble de la construction ne puisse être implanté à moins de 30 mètres de la RD630 ; la distance étant mesurée à l'aplomb de la façade arrière de la construction, au point le plus proche de la RD.

Retrait de toute partie de la construction entre 5 et 20 m      Retrait maximal de la façade arrière à 30 m



**Implantation avec un retrait compris entre 5 et 20 m sans que la façade arrière puisse être située à plus de 30 m de la RD 650**

Dans toutes les zones, les annexes à la construction principale - accolées ou isolées -, les piscines ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en recul, avec un minimum de 1 mètre.

Lorsqu'une construction est implantée à l'angle de deux voies et/ou emprise(s) publique(s), le retrait est considéré depuis le côté de la parcelle sur lequel est situé l'accès principal.



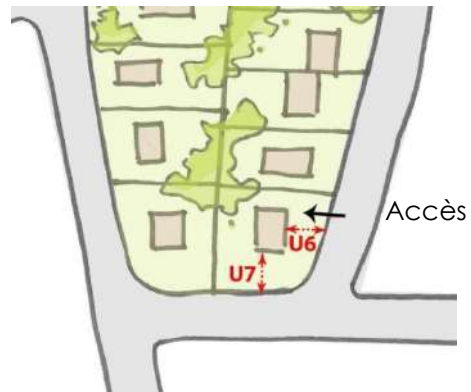
**1AU6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une implantation différente de celles visées à l'article 1AU6-1 sera imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long des RD14 et RD630, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 20 mètres pour les autres constructions ;
- le long de la RD71A, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD71, RD71B et RD 87, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions ;
- le long de la RD29, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 10 mètres pour les autres constructions.

***Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*****1AU7.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES****ZONES 1AU1A, 1AU1B, 1AU1T ET 1AU2A :**

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales au moins, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

**1AU6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une implantation différente de celles visées à l'article 1AU6-1 sera imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long des RD14 et RD630, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 20 mètres pour les autres constructions ;
- le long de la RD71A, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions ;
- le long des RD71, RD71B et RD 87, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 8 mètres pour les autres constructions ;
- le long de la RD29, les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie et un recul de 10 mètres pour les autres constructions.

***Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*****1AU7.1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES****ZONES 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1T, 1AU2S, 1AU2A, 1AU2B, 1AUE ET 1AUXC :**

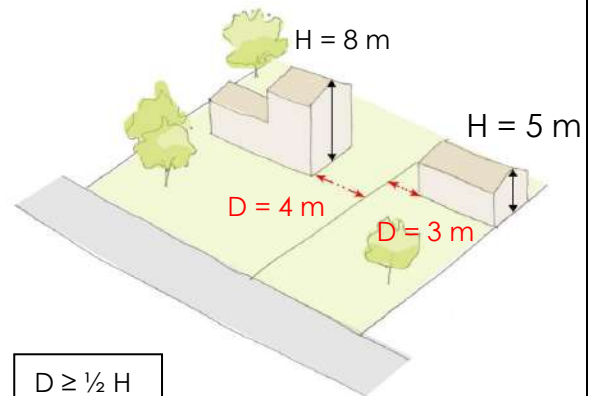
*Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales.*

*La distance laissée libre entre la construction et les limites séparatives (de fond de parcelle, et latérale le cas échéant) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 m.*

*Seuls les murs aveugles peuvent être implantés en limite séparative.*

**ZONES 1AU1C, 1AU2S, 1AU2B, 1AUE ET 1AUXC :**

Les constructions peuvent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.



$$D \geq \frac{1}{2} H$$

$$D \geq 3 \text{ m}$$

**ZONE 1AU1D :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

**ZONE 1AU2T :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à chacune des limites.

Dans toutes les zones, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

**1AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article 1AU7.1 peuvent être admises lorsqu'il s'agit de piscines ou d'annexes à la construction principale ; dans ce cas, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. Dans le cas d'une piscine, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

**ZONE 1AU1D :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à chacune des limites.

**ZONE 1AU2T :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. La distance laissée libre entre la construction et les limites séparatives (de fond de parcelle, et latérale le cas échéant) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 m.

Dans toutes les zones, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

**1AU7.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Des limites d'implantation différentes de celles visées à l'article 1AU7.1 seront imposées ou admises dans les cas suivants :

- 1- lorsqu'il s'agit d'annexes isolées, la construction doit soit s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de parcelle, soit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives ;
- 2- lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives, la distance est mesurée depuis le bord intérieur du bassin.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Une précision concernant la hauteur des annexes isolées a été ajoutée.

Règlement modifié :

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 8 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes *isolées* est limitée à 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

De plus, la motion « par surélévation » dans le cas des extensions a été retirée car la règle concerne toutes les dérogations de hauteur pour toutes les extensions.

Règlement modifié :

Dans le cas d'une extension ~~par surélévation~~, une hauteur supérieure peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, serait supérieure à celles fixées à l'article UM10.1. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

**Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'article 11 a été complété par deux amendements. L'un impose la reconstruction des murs anciens à l'identique en cas de démolition.

Règlement modifié :

Les murs de clôtures anciens en pierre ou en brique seront préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

*Lors d'une démolition-reconstruction, le mur devra être reconstruit à l'identique.*

L'autre amendement concerne les toitures, il permet davantage de souplesse pour la couverture des annexes, que celles-ci soient accolées ou isolées (différentes dispositions adaptées en conséquence), et pour les panneaux solaires (le principe d'intégration est maintenu, mais moins détaillé).

Exemple pour la zone UC :

<u>Règlement d'origine</u>	<u>Règlement modifié</u>
<p><b><u>UC11.4 - TOITS ET COUVERTURES</u></b>            Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.</p> <p>Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.</p>	<p><b><u>UC11.4 - TOITS ET COUVERTURES</u></b>            Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles <i>ou nulles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, qu'elles soient accolées ou isolées.</i></p> <p>Les toitures à pentes <i>comprises entre 30% et 35%</i> doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.</p> <p>Les toitures à pentes <i>inférieures à 30% et 35%</i> doivent être couvertes de matériaux dont la teinte est similaire à celle des matériaux employés en toiture de la construction principale.</p>

<p>Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les ouvertures en toiture sont autorisées, sauf les chiens assis et œil de bœuf.</p> <p>Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. La surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisirs, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.</p>	<p>Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les ouvertures en toiture sont autorisées, sauf les chiens assis et œil de bœuf.</p> <p>Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. <del>La surface des capteurs solaires devra être inférieure ou égale à 30% par pan de toiture à l'exception des bâtiments publics, ainsi que des établissements commerciaux, sportifs et de loisirs, pour lesquels il n'est pas fixé de surface maximale.</del></p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères <del>d'une hauteur minimale d'un mètre.</del></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Notons que dans un souci de cohérence avec les changements opérés dans les zones urbaines et à urbaniser, les dispositions des toitures ont été remaniées en zones Agricole et Naturelle.

<u>Règlement d'origine</u>	<u>Règlement modifié</u>
<p><b>A11.3.2 - TOITS ET COUVERTURES</b></p> <p>Les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent présenter des pentes comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles pourront être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale. Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.</p> <p>Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.</p>	<p><b>A11.3.2 - TOITS ET COUVERTURES</b></p> <p><del>Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles ou nulles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, qu'elles soient accolées ou isolées.</del></p> <p><del>Les toitures à pentes comprises entre 30% et 35% doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales.</del></p> <p><del>Les toitures à pentes inférieures à 30% et 35% doivent être couvertes de matériaux dont la teinte est similaire à celle des matériaux employés en toiture de la construction principale.</del></p> <p><del>Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.</del></p> <p><del>Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.</del></p>

<p><b>N11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES</b></p> <p>Les toitures des constructions principales doivent présenter des pentes comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale, dans la limite de 21%.</p> <p>Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre sont également autorisées pour les vérandas.</p> <p>Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés.</p>	<p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères d'une hauteur minimale d'un mètre.</p> <p><b>N11.2.2 - TOITS ET COUVERTURES</b></p> <p>Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture dont les pentes seront comprises entre 30% et 35%. Des pentes plus faibles ou nulles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, qu'elles soient accolées ou isolées.</p> <p>Les toitures à pentes comprises entre 30% et 35% doivent être couvertes de tuiles de terre cuite et conserver l'aspect naturel de la tuile. Les tuiles émaillées sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture. Cependant, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (type shingle) sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales.</p> <p>Les toitures à pentes inférieures à 30% et 35% doivent être couvertes de matériaux dont la teinte est similaire à celle des matériaux employés en toiture de la construction principale.</p> <p>Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas.</p> <p>Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public.</p> <p>Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères d'une hauteur minimale d'un mètre.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Enfin, pour pallier un oubli, les dispositions concernant les clôtures s'appliquent également à l'ensemble de la zone Agricole, et plus seulement au secteur Ah.

Règlement modifié :

Au sein de la zone A et du sous-secteur AH, les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture : les limites séparatives seront préférentiellement plantées de haies de faible hauteur, constituées d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de Lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites.

De plus, au sein de la zone A, a été ajouté à l'article A11.3.1 relatif aux façades et matériaux le fait que les dispositions s'appliquent aux constructions principales à usage d'habitation.

**Article UC12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

De manière globale, il est demandé que les dispositions particulières qui réglementent précisément le nombre de places à réaliser s'appliquent bien aux nouvelles constructions, et non à l'ensemble des constructions.

Règlement modifié :

**UC12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des nouvelles constructions est calculé par application des normes ci-après :

**1) Construction à usage d'habitation :**

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

De surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.
- 2) Construction à usage de commerce :**
- Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : aucune place n'est requise,
  - Pour les constructions supérieures à 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà du seuil de 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3) Construction à usage de bureau :**
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 4) Construction à destination d'hébergement hôtelier :**
- 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 5) Construction à usage d'artisanat :**
- 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De plus, en marge de cette précision, il est demandé que des aires de stationnement pour les deux-roues soient prévues dans les secteurs aux tissus urbains « aérés », ou faisant l'objet d'aménagements d'ensemble (zones UH, UM, UP et 1AU1 et 2).

Règlement modifié :

**UH12.3- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des nouvelles constructions est calculé par application des normes ci-après :

**1) Construction à usage d'habitation :**

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 1,5 places / logement entre 51 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; 2 places / logement supérieur à 101 m<sup>2</sup> de surface de plancher. *De plus, des aires de stationnement pour les deux-roues devront également être aménagées avec 1 m<sup>2</sup> au minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.*
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

**2) Construction à destination d'hébergement hôtelier :**

1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**3) Construction à usage d'artisanat :**

1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Cet article est supprimé par la loi ALUR. Il n'était précédemment pas réglementé.

**Article UE15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**Article UE16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Ces articles ont été ajoutés à la structure du règlement, dans chaque zone, mais ne sont pas réglementés.

**Lexique réglementaire**

Des adaptations et des précisions ont été apportées au lexique, notamment ce qui concerne les annexes<sup>2</sup> et l'emprise au sol (prise en compte des piscines).

---

<sup>2</sup> Voir précédemment à ce sujet l'article 2 dans la partie « 3.1.2\_Dispositions applicables aux différentes zones »,

### 3.2 – Evolutions apportées aux secteurs de développement

#### 3.2.1\_Le secteur 1AU1C

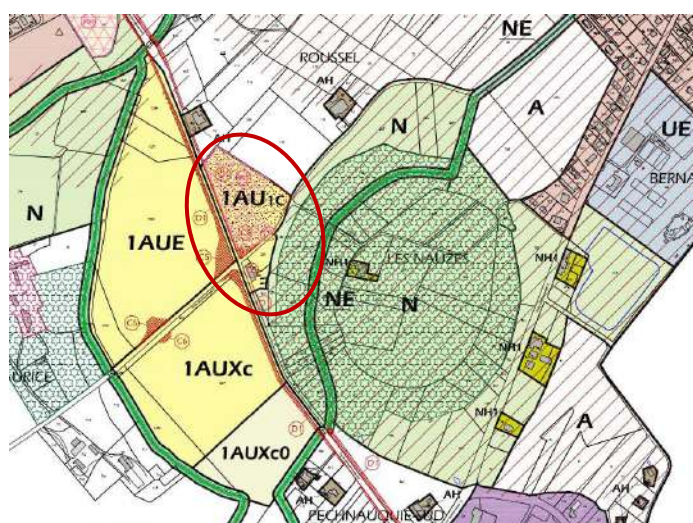
Le secteur 1AU1C est situé à l'ouest du bourg de Villemur-sur-Tarn, entre le hameau de Magnanac et le hameau de Pechnaquié. Il est localisé plus exactement à l'est de la RD 630, face aux zones 1AUE (dédiée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, incluant des équipements scolaires) et 1AUXc (vouée à court terme à l'accueil d'équipements commerciaux) et 1AUXcO (vouée à moyen terme à l'accueil des mêmes équipements).

Le secteur 1AU1C se positionne de part et d'autre du Chemin du Roussel. La surface des terrains situés au sud de ce chemin est mesurée (4325 m<sup>2</sup> hors voirie) et déjà occupée par une construction de particulier. La parcelle sera indiquée 1AU1C\* afin de maintenir sa seule vocation à usage d'habitat sans possibilité de réaliser des constructions à usage commercial. Les terrains localisés au nord du dit chemin couvrent pour leur part une surface plus importante (2 hectares hors voirie) et appartiennent à la mairie.

LES DIFFERENTES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE



En règle générale, afin de prévenir tout désaccord entre particuliers et de garantir la qualité finale des réalisations, il est demandé que l'aménagement d'une zone soit conçu en tant qu'ensemble. En l'occurrence, les enjeux repérés au sud du Chemin du Roussel sont minimes et la satisfaction des enjeux identifiés au nord peut être assurée par **la maîtrise communale du secteur**. En conséquence, afin de faciliter l'aménagement de la zone et considérant que la qualité des réalisations est garantie, **l'obligation réglementaire d'entreprendre une opération d'ensemble a été levée pour le secteur 1AU1C<sup>3</sup>**. Les bâtiments et aménagements pourront être réalisés au fur et à mesure.



Extrait du zonage et orientation d'aménagement et de programmation (pas de changement avec la modification du PLU)

<sup>3</sup> Voir précédemment dans la partie « 3.1.2.Dispositions applicables aux différentes zones », les explications concernant l'article 2, et plus précisément celles concernant l'article 1AU2



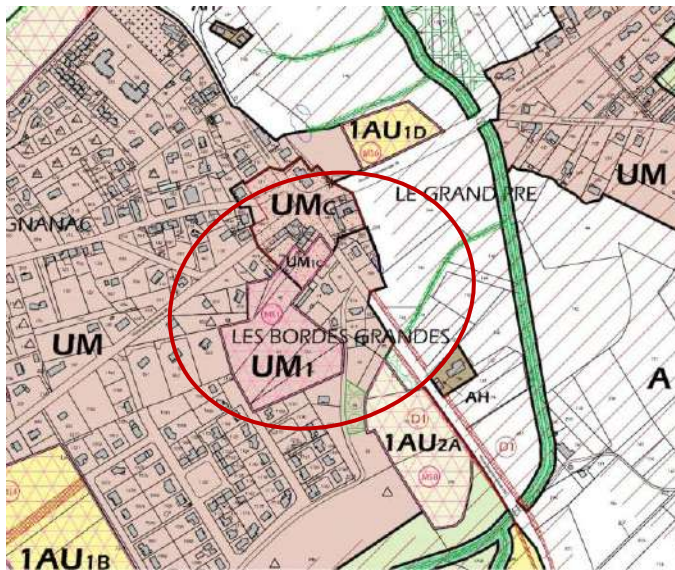
### 3.2.2\_Le secteur UM1

La zone UM correspond aux quartiers à dominante résidentielle, situés à proximité immédiate du centre-ville, en rive gauche du Tarn jusqu'à Magnanac.

Le hameau de Magnanac accueille plus précisément un secteur non bâti d'environ 2 hectares, localisé en entrée est, à proximité du centre. Le potentiel de ce secteur et les enjeux qui y ont été identifiés ont motivé la définition d'orientations d'aménagement et de programmation, et donc une dénomination spécifique : **le secteur est ainsi classé en UM1.**

Le secteur UM1 est situé aux abords du carrefour formé par la RD 29 et la RD 630. Le long de cette dernière voie, une présence commerciale est envisagée. Elle a suscité **la création d'un sous-secteur UM1c.**

LES DIFFERENTES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE



PLU avant modification : Extrait du zonage et orientation d'aménagement et de programmation

Les orientations définies pour le secteur UM1 et le sous-secteur UM1c visent :

- une densité à l'hectare de 40 à 50 logements,
- la présence d'un espace public le long de la RD 630, au sein du sous-secteur à vocation commerciale UM1c ;
- une desserte du secteur par des voies secondaires, le Chemin de la Massague et la Rue René de Naurois.

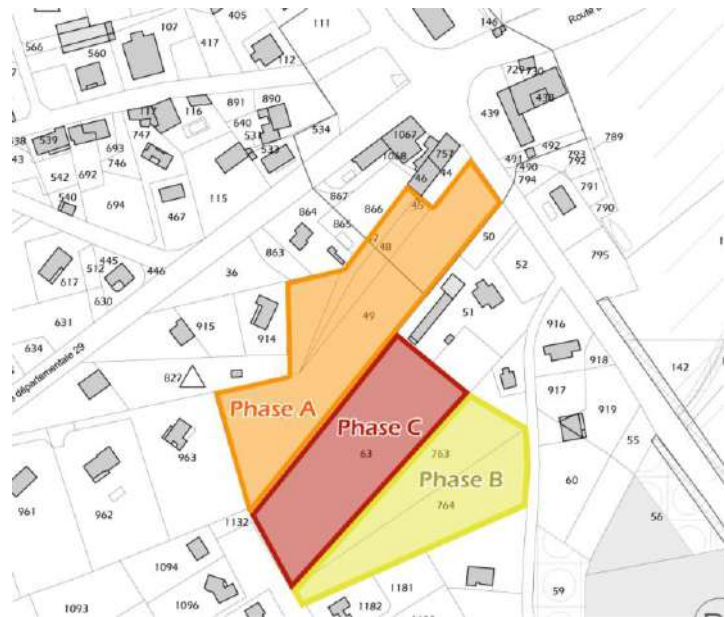
La réalisation du secteur UM1, idéalement situé et donc prioritaire en termes d'urbanisation, est aujourd'hui à l'arrêt. Les terrains sont partagés entre divers propriétaires et aucun accord d'ensemble n'émerge pour le moment. Aussi, pour encourager l'urbanisation du secteur, il importe de **pouvoir phaser les opérations.** Il importe de préciser que le phasage envisagé est plus spatial que temporel. L'objectif est en effet d'amorcer les opérations pour lancer le processus d'urbanisation de toute la zone qui ne manquera pas de suivre.

L'urbanisation phasée du secteur UM1 ne peut se dérouler aux dépens de la qualité des aménagements et de la cohérence du résultat final. En conséquence, puisque nous ne sommes pas dans le même cas que le secteur 1AU1c (un porteur de projet unique et public qui garantit la cohésion et la qualité des opérations), le double objectif de phasage et de qualité urbaine ne peut être atteint qu'**en définissant davantage les orientations d'aménagement**.

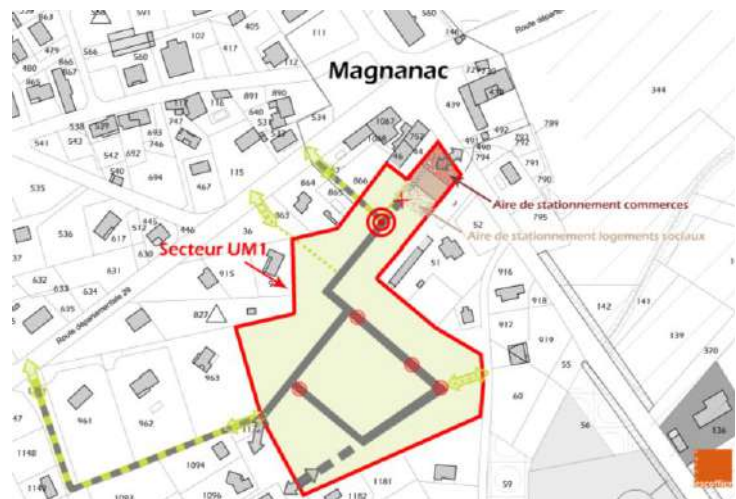
La perspective de phasage du secteur UM1 a pour principal effet de **préciser les principes de desserte de la zone** (conçus pour respecter la densité prévue de 40 à 50 logements à l'hectare, tout en évitant la création d'impasses<sup>4</sup>) et donc de **modifier les principes d'accès au secteur initialement envisagés**<sup>5</sup>.

En complément de ce premier niveau d'évolution de l'OAP, on peut ajouter :

- que les principes d'accès ont également été modifiés afin de **renforcer les liens entre le secteur et le reste du hameau** (création de liaisons douces, dont certaines deviendront à terme des accès véhiculaires) ;
- que l'accès véhiculaire prévu Chemin de la Massague, à l'est du secteur, a été supprimé. Par son gabarit, cette voie ne peut en effet constituer un accès majeur à un secteur d'extension ;
- que la nature de l'espace public situé le long de la RD 630 a été reconsidérée. Cet espace permettra d'accueillir le stationnement des véhicules souhaitant accéder aux futurs commerces du sous-secteur UM1c. Afin qu'**aucun accès du secteur UM1 ne soit créé sur la départementale**, le futur bâtiment accueillant les commerces ou l'aménagement du sous-secteur UM1c en lui-même devront empêcher le passage des véhicules du secteur UM1 à la RD 630.



Exemple de phasage du secteur UM1



Principes globaux de desserte du secteur UM1

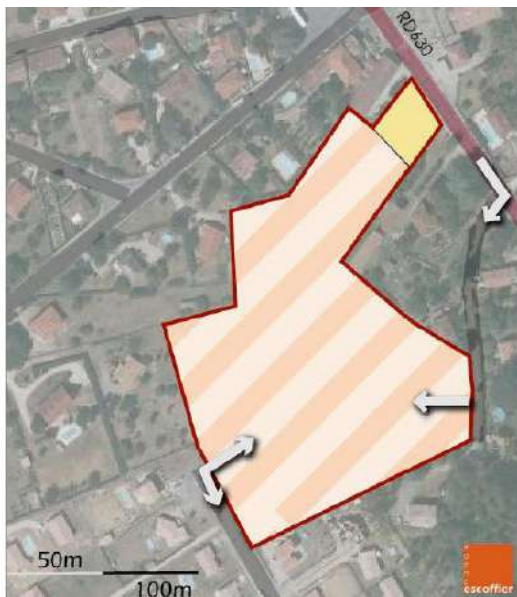


Exemple d'aménagement du secteur UM1

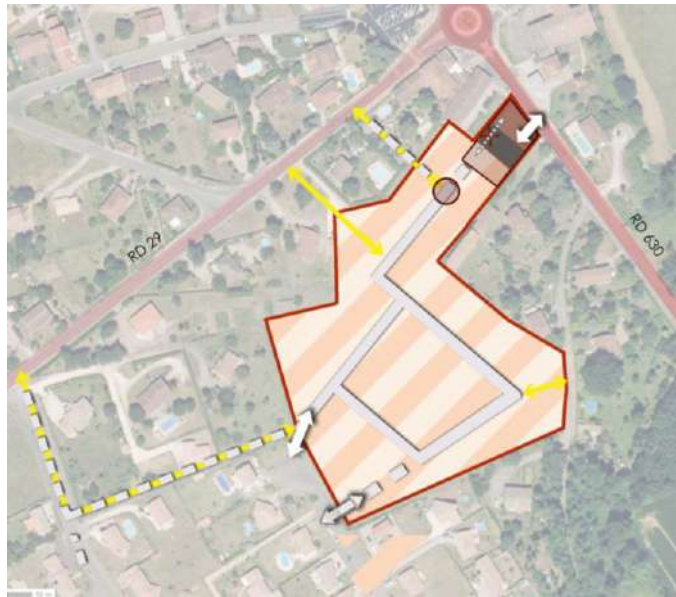
<sup>4</sup> Procédé de viabilisation jugé peu qualitatif du point de vue de l'insertion du futur secteur au sein du reste du hameau

<sup>5</sup> Voir à ce sujet l'article 3 dans la partie « 3.1.2\_Dispositions applicables aux différentes zones »,

OAP initiale :



OAP modifiée :



- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
- Route existante
- RD 630

Données prescriptives

- Principes d'accès et de desserte viar
- Principe d'accès par un tourne-à-droite
- Secteur constructible
- Espace public

Données indicatives

- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
- RD 630
- RD 29
- Principe de desserte de la zone
- Accès envisagé à terme
- Passage ménagé dans le bâtiment (porche)
- Accès potentiel

Données prescriptives

- Secteur constructible
- Principe d'accès
- Principe de liaison douce
- Carrefour à aménager en giratoire
- Principe de localisation des commerces
- Aire de stationnement à destination des commerces
- Aire de stationnement à destination des logements
- Absence de liaison viar entre le stationnement réservé aux commerces et le reste de la zone

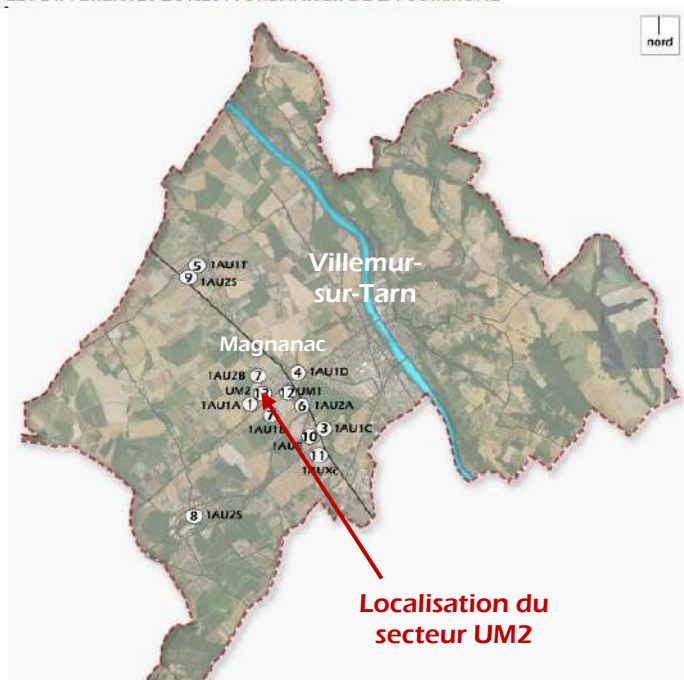
**3.2.3\_Le secteur UM2**

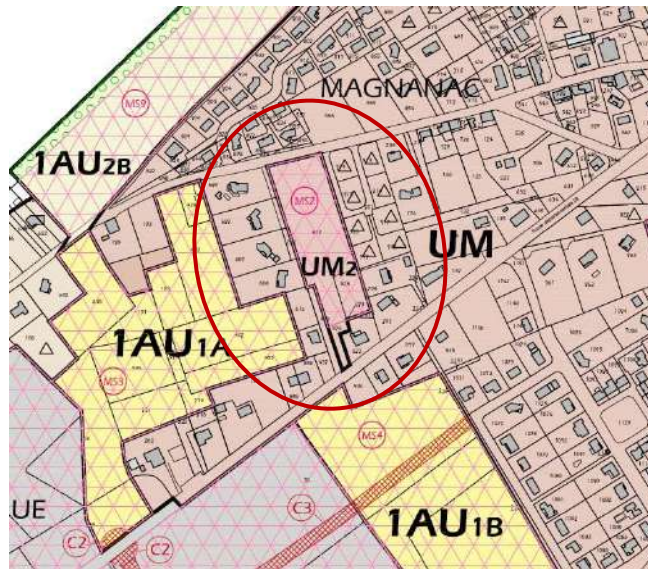
**Le secteur UM2** couvre environ un hectare. Il se situe également à Magnanac, à l'ouest du secteur UM1, entre la RD 29 / Route de Villaudric et le Chemin de la Garrigue.

L'orientation définie pour le secteur UM2 vise :

- une densité à l'hectare de 40 à 50 logements,
- un accès unique au secteur par le Chemin de la Garrigue, au nord ;
- l'aménagement d'un petit espace public le long de la RD 29 / Route de Villaudric, au sud.

**LES DIFFERENTES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE**





Extrait du zonage (pas de changement avec la modification du PLU)



Afin de renforcer le lien entre le futur secteur et le reste du hameau, il est souhaité que l'espace public envisagé en frange sud d'urbanisation soit remplacé par un accès doux (ouvert aux piétons, cyclistes...).

OAP initiale :








OAP modifiée :







-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

-  Principes d'accès et de desserte viaire
-  Secteur constructible
-  Espace vert public

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

-  Principes d'accès et de desserte viaire
-  Secteur constructible
-  Espace vert public
-  Principe de liaison douce

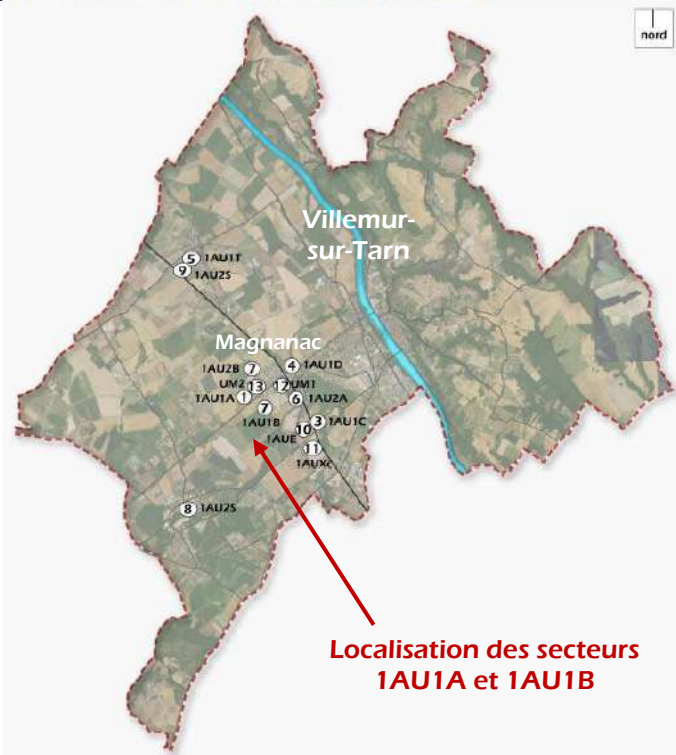
### 3.2.4\_Les secteurs 1AU1A et 1AU1B

**Les secteurs 1AU1A et 1AU1B** sont situés en frange sud-est de Magnanac, de part et d'autre de la RD 29 / Route de Villaudric. Le premier, délimité au nord de la voie, compte presque 5 hectares, le second, localisé au sud, couvre environ 4 hectares.

L'urbanisation des secteurs 1AU1A et 1AU1B (urbanisation à court terme) a été pensée en tant que première phase de l'épaississement du hameau de Magnanac vers le sud-ouest. Elle se conçoit en lien avec une zone 2 AU (urbanisation à plus long terme, nécessitant une modification du PLU).

L'épaississement de Magnanac permet de marquer l'importance du hameau dans l'organisation du territoire communal et, à terme, de le relier au secteur UH qui se profile à l'ouest.

LES DIFFERENTES ZONES A URBANISER DE LA COMMUNE



Comme dans le cas du secteur UM1, la réalisation des secteurs 1AU1A et 1AU1B est aujourd'hui à l'arrêt, faute d'entente entre les propriétaires. Par conséquent, **il est souhaité que la répartition des secteurs 1AU et 2 AU soit modifiée** :

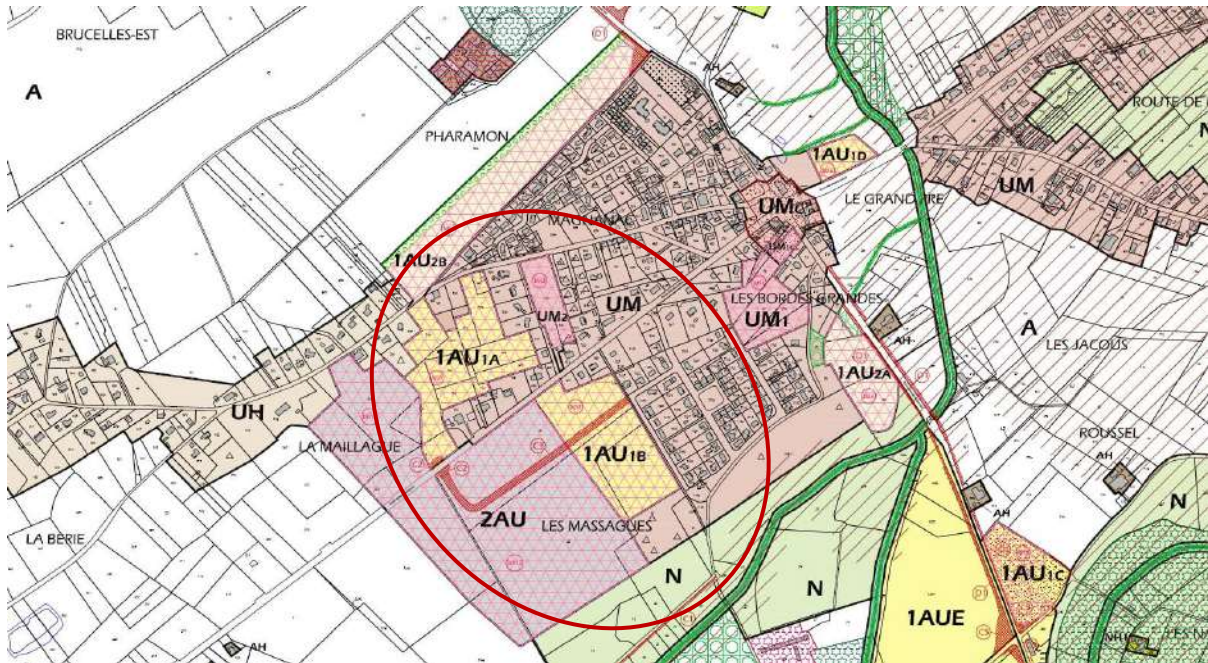
- Au sud, la configuration de la zone 1AU1B est remaniée et propose désormais deux surfaces principales de développement, l'une située en entrée ouest de Magnanac, l'autre, à l'est, accolée à un lotissement. Ces deux entités sont reliées entre elles par une bande de 65 m de large qui accueillera des constructions de part et d'autre d'une voie de 13,50 m de large (voir documents pages suivantes). Ces changements entraînent une augmentation de la surface des terrains classés en 1AU1B et une adaptation du tracé de l'emplacement réservé dédié à la voirie.
- Au nord, considérant l'accroissement de surface du secteur 1AU1B d'une part, et la nécessité de respecter le rythme d'ouverture à l'urbanisation d'autre part (et donc, dans les faits, la nécessité de maintenir la répartition des surfaces 1AU1 d'un côté et 2AU de l'autre), le secteur 1AU1A est réduit. Précisons que cette révision du périmètre du secteur n'impacte pas l'organisation qui était initialement prévue pour le secteur 1AU1A.

Tant pour marquer la future entrée du hameau que pour pousser les véhicules à ralentir le long d'une départementale rectiligne, il était initialement prévu qu'un rond-point soit créé en bordure sud-ouest de Magnanac, sur la RD 29. Ce rond-point devait à terme desservir l'ensemble des secteurs de développement prévus dans cette partie du hameau (1AU1A, 1AU1B et 2AU). Les modifications opérées ne remettent pas en question la réalisation de l'infrastructure. En revanche, elles modifient son implantation qui, en se décalant légèrement vers le sud-ouest impacte à la marge le processus d'entrée dans le secteur 1AU1A. **De plus, un PUP portant sur l'ensemble de la séquence marquant l'entrée de la zone fera l'objet d'une prochaine réflexion permettant de renforcer les dispositions du PLU.**

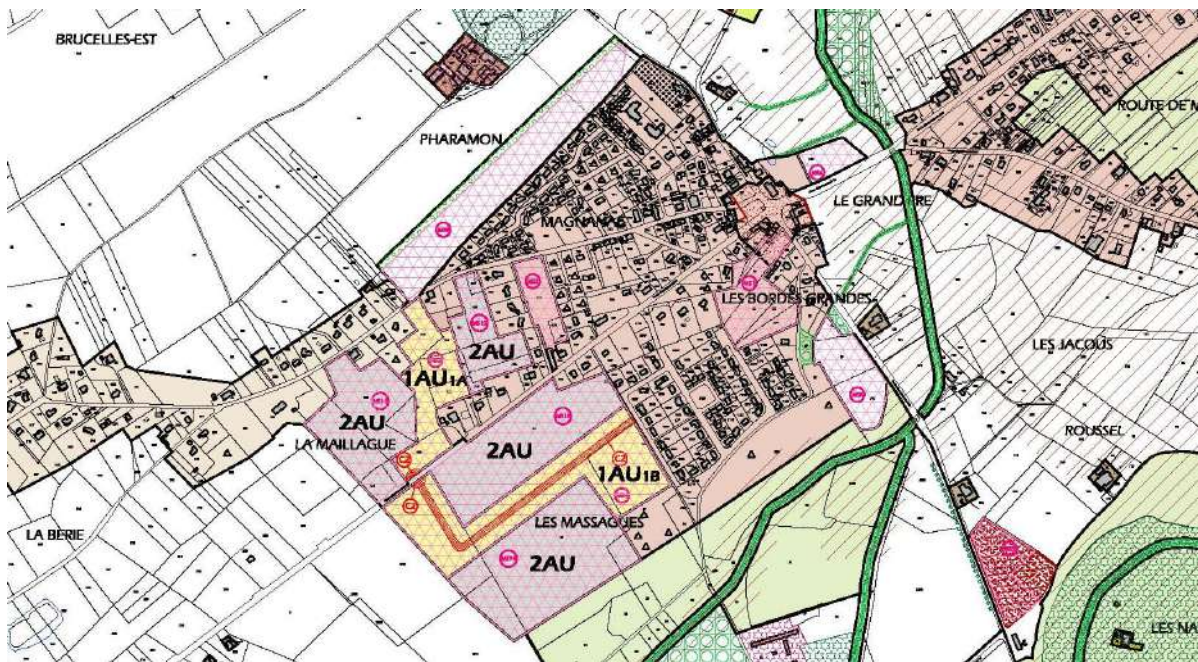
Précisons que la reconfiguration des secteurs 1AU1A et 1AU1B en frange sud-ouest de Magnanac **ne remet pas en cause, à terme, la cohérence des aménagements de cette partie du hameau.** Les surfaces imparties aux zones 1AU n'étant que très légèrement modifiées (+ 2502 m<sup>2</sup>) et la densité projetée sur les différents secteurs (identique de part et d'autre de la RD 29, soit 10 à 20 logements à l'hectare), l'ensemble du projet de développement de la commune n'est qu'intimement impacté. Sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain est toujours assurée.

Enfin, il importe de souligner que les changements de phasage entre secteurs 1AU1B et 2AU sont effectués en accord avec la personne possédant et exploitant les terrains initialement classés en 2AU. Ces terrains sont actuellement voués à la culture mais les évolutions de zonage **n'impacteront pas l'activité agricole** de propriétaire-exploitant

**Les secteurs 1AU1A et 1AU1B :**



PLU avant modification : Extrait du zonage



PLU après modification : Extrait du zonage



**Le secteur 1AU1B :**

OAP initiale :









OAP modifiée :





-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

-  Carrefour à aménager en giratoires
-  Emplacements réservés :
  - ER C2 pour création d'un giratoire de 20m de rayon
  - ER C3 pour création d'une voie de desserte (13,5m de large)
-  Principes d'accès et de continuité viaire à respecter avec la zone UM
-  Secteur constructible
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement de la principale voirie
-  Emprise minimum projetée de la voie mixte à 3,5 mètres

Données indicatives

-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement des voiries secondaires

-  Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
-  Route existante

Données prescriptives

-  Carrefour à aménager en giratoires
-  Emplacements réservés :
  - ER C2 pour création d'un giratoire de 20m de rayon
  - ER C3 pour création d'une voie de desserte (13,5m de large)
-  Principes d'accès et de continuité viaire à respecter avec la zone UM
-  Secteur constructible
-  Principe de liaison douce
-  Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m² de terrain libre
-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement de la principale voirie
-  Emprise minimum projetée de la voie mixte à 3,5 mètres

Données indicatives

-  Principe de plantations d'arbres en accompagnement des voiries secondaires

**Le secteur 1AU1A :**

OAP initiale :



- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
- Route existante

**Données prescriptives**

- Carrefour à aménager en giratoires
- Carrefour à aménager de façon sécurisée
- Emplacements réservés :  
- ER C2 pour création d'un giratoire de 20m de rayon  
- ER C3 pour création d'une voie de desserte (13,5m de large)
- Principes d'accès et de desserte viaire
- Secteur constructible
- ♦♦♦♦ Principe de liaison douce
- Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain libre
- Principe de plantations d'arbres en accompagnement de la principale voirie
- L1 Voie principale : emprise minimum projetée de la voie à 14 mètres (comprenant chaussée, trottoirs, voie mixte, et bandes plantées)

**Données indicatives**

- Principe de plantations d'arbres en accompagnement des voiries secondaires
- L2 Voie secondaire : emprise minimum projetée de la voie à 11 mètres (comprenant chaussée, trottoirs, et bandes plantées)

OAP modifiée :



- Périmètre d'application de l'orientation d'aménagement
- Route existante

**Données prescriptives**

- Carrefour à aménager en giratoires
- Carrefour à aménager de façon sécurisée
- Emplacements réservés :  
- ER C2 pour création d'un giratoire de 20m de rayon  
- ER C3 pour création d'une voie de desserte (13,5m de large)
- Principes d'accès et de desserte viaire
- Secteur constructible
- ♦♦♦♦ Principe de liaison douce
- Espace vert public planté à hauteur d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 100m<sup>2</sup> de terrain libre
- Principe de plantations d'arbres en accompagnement de la principale voirie
- L1 Voie principale : emprise minimum projetée de la voie à 14 mètres (comprenant chaussée, trottoirs, voie mixte, et bandes plantées)

**Données indicatives**

- Principe de plantations d'arbres en accompagnement des voiries secondaires
- L2 Voie secondaire : emprise minimum projetée de la voie à 11 mètres (comprenant chaussée, trottoirs, et bandes plantées)



## 4 – Incidences des modifications du plan et recevabilité de la modification

La modification du PLU de Villemur-sur-Tarn n'a aucune incidence nouvelle sur l'environnement, que ce soit sur les milieux naturels et agricoles, la ressource en eau, les risques et les nuisances ou encore les paysages.

La modification du PLU de Villemur-sur-Tarn, répond aux critères de recevabilité de la procédure de modification, à savoir qu'elle ne comporte pas d'évolution relevant du champ de la révision (conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) et qu'elle est conforme aux champs de recevabilité de la modification de PLU (conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, la modification du PLU de Villemur-sur-Tarn :

### **1/ ne change pas les orientations définies par le PADD.**

La présente modification s'inscrit au contraire en totale cohérence avec les orientations développées au sein du PADD du PLU, et notamment avec l'orientation n°3 « Développer le quartier de Magnanac ». En effet, les objectifs et moyens qui y sont décrits ne sont pas remis en question par les modifications apportées aux secteurs de développement 1AU1C, UM1/UM1c, 1AU1A et 1AU1B.

### **2/ ne réduit pas un espace boisé classé.**

Aucun EBC n'a été modifié.

### **3/ ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.**

La modification ne porte atteinte ni à une zone agricole, ni à un espace naturel de la commune.

### **4/ ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**