Commune de Cintegabelle

Département de la Haute-Garonne

REÇU LE :
21 MAI 2014
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation de la modification

POS approuvé le 11 mai 1986
Modification du POS le 9 août 1987
Modification du POS le 8 mars 1989
Modification du POS le 23 juin 1990
Modification du POS le 3 juillet 1993
Mises à jour du POS en 1998
Prescription de la Révision du POS le 30 juin 1995
(arrêté de mise en œuvre le 22 novembre 1996)
Révision du POS approuvée le 27 octobre 2000
Modification du POS approuvée le 5 juillet 2004
Prescription de la Révision du POS en PLU approuvée le 29 septembre 2005
Approbation du PLU le 26 mai 2011

Présentation et justification du contenu de la modification

La commune de Cintegabelle a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) le 26 mai 2011.
Après deux années d'exercice, les récentes évolutions réglementaires, l'instruction au quotidien des permis de construire, et la nécessaire correction d'erreurs matérielles conduisent la municipalité à engager une modification du PLU dans le respect de la procédure telle que définie par l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui précise que :

« ... Le Plan Local d 'Urbanisme peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique à condition que la modification envisagée :
a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,
b) que la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
c) que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisances. »

La modification vise à apporter de nouvelles modifications mineures ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD de la commune et ne touchant pas des espaces protégés. La modification ne réduit ni les espaces boisés classés existants, ni les espaces agricoles, ni les zones naturelles.

Elle porte principalement sur :
- la mise à jour résultant de la réforme de la surface plancher,
- l'adaptation du règlement relatif aux toitures afin de tenir compte notamment de la création de vérandas, toitures terrasses ou végétalisées,
- des précisions concernant le seuil d'application de la réglementation relative à la notion "d'opérations d'ensemble",
- l'adaptation de la réglementation concernant les espaces communs,
- la prise en compte des possibilités d'aménagement et de restauration des habitations existantes dans la zone naturelle sous respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels et des milieux naturels environnants,
- la réduction d'un emplacement réservé (emplacement réservé N°5),
- les modifications mineures afin de corriger le classement de bâtiments.

La procédure de modification est ainsi conforme aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Les changements portent sur les documents visés ci-dessous :
- le règlement et la légende du règlement,
- les documents graphiques,
- l'annexe 3.2 (liste et descriptif des emplacements réservés),
- le rapport de présentation.

Modification du règlement - partie règlementaire

1 – Mise à jour résultant de la réforme de la surface de plancher :

Objet : Il s'agit de remplacer la notion de « SHON » par la notion de « surface plancher ».

Ainsi les documents modifiés seront :

- les articles du règlement du P.L.U suivants : articles UB2 page 11, UB12 page 16, UC2 page 19, UC12 pages 23 et 24, UX12 page 29, UL12 page 33, 1AU2 page 37, 1AU12 page 43, A2 page 53, N2 (secteur Nh) page 59.
- la légende du règlement : la définition de « surface de plancher » **sera introduite à la place de** la définition de S.H.O.N à la page 66 conformément au paragraphe suivant :

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.).

Cette légende sera également modifiée au niveau de la page 65 dans le cadre de la définition du C.0.S et au niveau de la page 69 où la définition de la surface hors œuvre nette de plancher sera supprimée.

- Le rapport de présentation du P.L.U : pages 108, 127, 131, 136, 142, 144 et 171.

Justification :
La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.
Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).
Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012. Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

2 – Adaptation du règlement relatif aux toitures :

Objet :Il s'agit de modifier l'écriture du règlement relatif aux toitures afin de tenir compte notamment de la création des vérandas, toiture terrasse ou végétalisée.

Ainsi, le règlement sera modifié comme suit :

- **en zone UA : le paragraphe 2 relatif aux toitures de l'article UA 11 (Aspect extérieur – clôtures) page 8 est remplacé par :**

« En règle générale, les couvertures devront respecter une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles.
Cependant les dispositions relatives aux toitures susvisées pourront ne pas être appliquées (sous réserve que leurs intégrations dans l'environnement naturel ou architectural soient

particulièrement étudiées) dans les cas suivants : création de vérandas, insertion de parties vitrées en toiture, toitures concernant les annexes à l'habitat (abri de jardin, piscine...).

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.
Les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées seront autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % environ de la superficie totale de la couverture.

Les toitures à une pente pourront également être admises mais uniquement pour les annexes à l'habitat (abri de jardin, pool-house...) et dans les cas d'adjonctions à des bâtiments existants (appentis, véranda...). »

- **en zones UB, UC, 1AU et N : les paragraphes 3 relatifs aux toitures des articles UB 11, UC 11, 1AU 11, N 11 (Aspect extérieur – clôtures), aux pages 15, 22, 41 et 62 sont remplacés par :**

« En règle générale, les couvertures devront respecter une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles.
Cependant les dispositions relatives aux toitures susvisées pourront ne pas être appliquées (sous réserve que leurs intégrations dans l'environnement naturel ou architectural soient particulièrement étudiées) dans les cas suivants : création de vérandas, insertion de parties vitrées en toiture, toitures concernant les annexes à l'habitat (abri de jardin, piscine...).

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.
Les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées seront autorisées.

Les toitures à une pente pourront également être admises mais uniquement pour les annexes à l'habitat (abri de jardin, pool-house...) et dans les cas d'adjonctions à des bâtiments existants (appentis, véranda...). »

Justification : L'évolution de l'architecture des constructions adaptée au contexte de changement climatique et adaptée à l'évolution des mœurs, s'est souvent "heurtée" à la rigidité du règlement tel qu'il était initialement écrit dans le PLU, provoquant des difficultés pour les services instructeurs lors de l'examen des projets de permis de construire. A ce titre, la Commune a proposé les modifications ci-dessus.

3–Précisions de la notion d' « opération d'ensemble » :

Objet : Il s'agit de préciser le seuil d'application de la réglementation relative à la notion "d'opérations d'ensemble" : la notion d' « opération d'ensemble » devra être entendue à compter de 5 lots.

Ainsi, cette notion sera précisée dans les articles suivants du règlement comme suit :
- **UB 3 et UC 3**, aux pages 12 et 20 : *« ...Dans le cadre d'opérations d'ensemble (à compter de 5 lots) ...»*
- **ainsi que UB 13, UC 13,** aux pages 17 et 24 : *« ...Dans le cadre d'opérations d'ensemble (à compter de 5 lots) ...»*

Justification : l'instruction des permis de construire au quotidien a montré l'inadaptation des règles appliquables aux opérations d'ensemble aux projets de petites tailles (de 2 à 4 lots).

4 – Adaptation de la règlementation concernant les espaces communs.

Objet : Il s'agit de supprimer l'obligation de créer des espaces communs dans les zones non desservies par l'assainissement collectif et soumises à des superficies minimales, en particulier dans les zones dans les zones UBa et UC.

Ainsi, le règlement sera modifié comme suit :

- **en zone UB : 1er paragraphe de l'article UB 13, page 17 :** *[...Dans le cadre d'opérations d'ensemble* ***(à compter de 5 lots),*** *il devra être obligatoirement réalisé un ou plusieurs espaces communs (espaces verts, aires de jeux, places publiques...).Ces espaces communs devront être conçus de façon non linéaire sur une surface totale par rapport à l'unité foncière de départ qui ne pourra être inférieure à 15 %.].* ***« Cette disposition ne s'appliquera pas en zone UBa ».***

- **en zone UC : 1er le paragraphe de l'article UC 13, page 24,** suivant *[Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il devra être obligatoirement réalisé un ou plusieurs espaces communs (espaces verts, aires de jeux, places publiques...).Ces espaces communs devront être conçus de façon non linéaire sur une surface totale par rapport à l'unité foncière de départ qui ne pourra être inférieure à 15 %.]* **est supprimé.**

Justification : Dans le contexte actuel de préservation des ressources et de développement durable, la règlementation concernant les zones UB 13 et UC 13 en matière d'espaces communs combinée à celle des articles UB 5 et UC 5 en matière d'assainissement non collectif ne semble pas appropriée.
Par conséquent, face à la nécessaire limitation de la consommation d'espace, l'obligation de réaliser des espaces communs sur une surface totale par rapport à l'unité foncière de départ ne pouvant être inférieure à 15 % sera supprimée dans les zones UBa et UC, zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif et soumises à des superficies minimales.

5– Précisions sur la réglementation de la zone N.

Objet : il s'agit simplement de clarifier la lecture de la réglementation de la zone N afin de prendre en compte les possibilités d'aménagement et de restauration des habitations existantes dans la zone naturelle sous respect de son identité, sous respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrains approuvé le 24 novembre 2011 sur la commune de Cintegabelle, et sous respect des milieux naturels environnants.

Ainsi, **l'écriture du règlement de l'article N2, page 59,** « *Dans l'ensemble de la zone* » **est complétée** par :

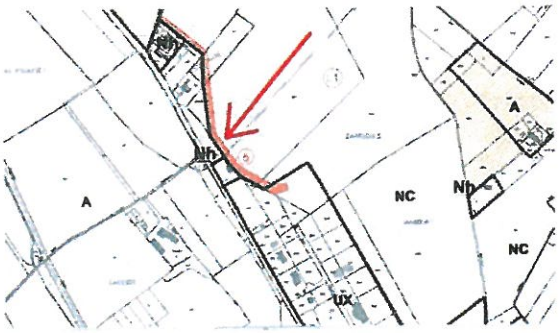
- *« L'aménagement et la restauration des constructions existantes sous réserve du respect des prescriptions issues du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au PLU (annexe 5-11) et que cela ne détériore pas le milieu naturel environnant. »*

Justification : l'écriture actuelle du règlement de la zone N portait une lacune concernant les constructions existantes et ne prévoyait aucune disposition en matière d'aménagement de ces constructions, laissant les services instructeurs devant "un vide juridique".

Modification du règlement - partie graphique

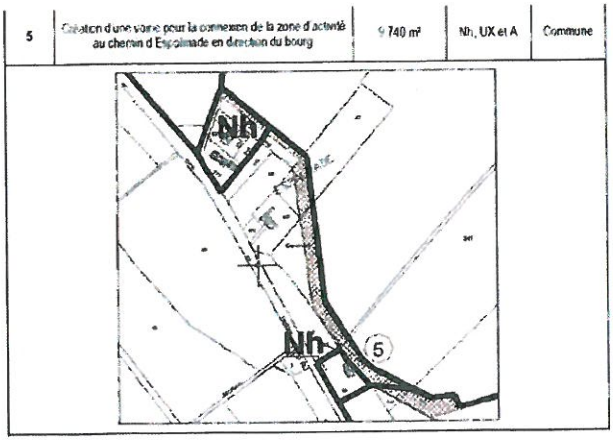
1-Réduction de l'emplacement réservé N°5.

Le P.L.U en vigueur prévoit un emplacement réservé (ER N°5) pour la création d'une voirie permettant la connexion de la zone d'activité de Jambourt au chemin d'Espalmade en direction du bourg.
L'arrêté préfectoral d'autorisation de la carrière CEMEX du 25 août 2008 impose une bande de 10 mètres inexploitable en limite de site où sont mis en place des merlons de protection et des clôtures. L'emplacement réservé N°5 prévu, présente une largeur de 17 mètres contraignant la mise en place de merlons et de clôtures sur une largeur de 3 mètres. Considérant qu'une bande de terrain de 5 mètres serait préférable, cet emplacement sera réduit à une largeur de 15 mètres.



Extrait du P.L.U en vigueur (plan de zonage Sud).

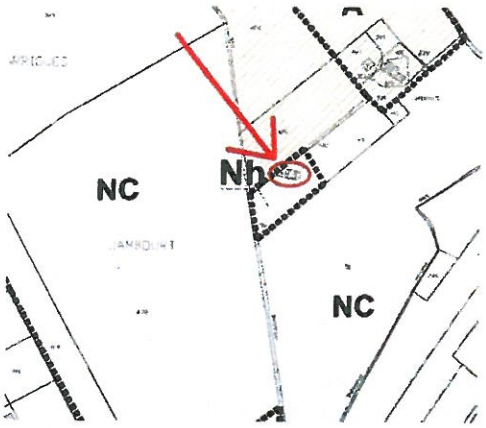
Cette modification impactera également l'annexe 3.2 relative à la liste et au descriptif des emplacements réservés. La superficie approximative passera à 8100 m² au lieu de 9740 m².En outre la représentation graphique de cet emplacement sur l'annexe susvisée constituant une erreur matérielle au même titre que les zones concernées seront rectifiées à la page 3. Les zones concernées par cet emplacement seront les zones NC et UX et non les zones Nh et A.



Extrait du P.L.U en vigueur (annexe 3.2).

2-Rectification du classement du bâtiment de Jambourt.

La nature de la zone Nc (zone d'exploitation de gravières) et le classement du bâtiment de Jambourt (pourtant inclus conformément à l'arrêté de carrière CEMEX du 25 août 2008 dans le secteur susvisé) en zone Nh, constitue une simple erreur matérielle. Ainsi le bâtiment de Jambourt sera reclassé en zone Nc.

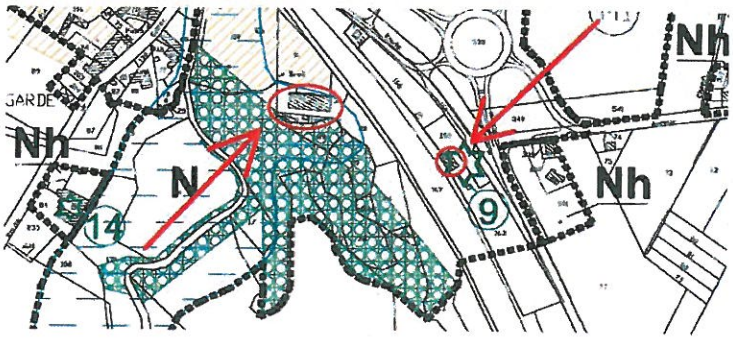


Extrait du P.L.U en vigueur (plan de zonage Sud).

REÇU LE :
21 MAI 2014
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

3-Rectification du classement des bâtiments de la gare et du lieu-dit « le Breil ».

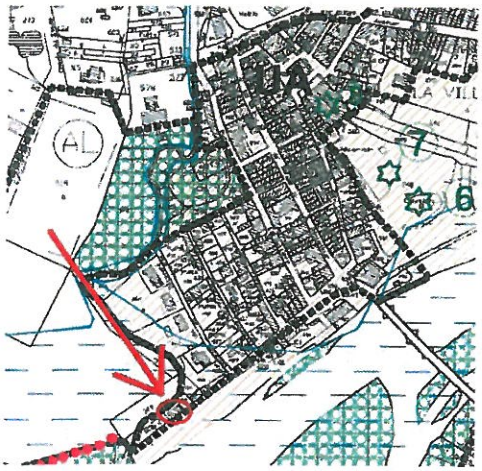
Le classement des bâtiments de la gare et du « Breil » en zone N résulte d'une simple erreur matérielle. Leurs emplacements justifient leur zonage en Nh.



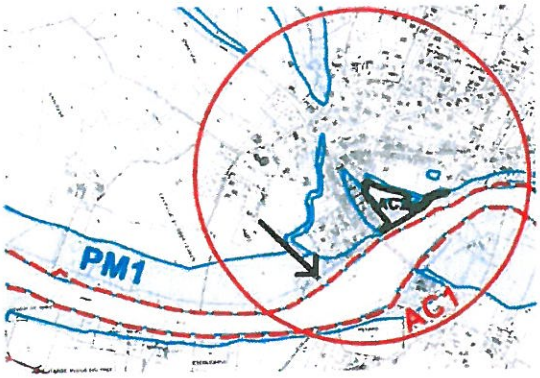
Extrait du P.L.U en vigueur (plan de zonage Centre).

4-Rectification du classement du bâtiment « le petit ranch ».

Le classement du bâtiment « le petit ranch » en zone UA constitue une simple erreur d'appréciation. Ce bâtiment isolé soumis à un risque important d'inondations doit être écarté de la zone UA pour être légitiment reclassé en zone N.



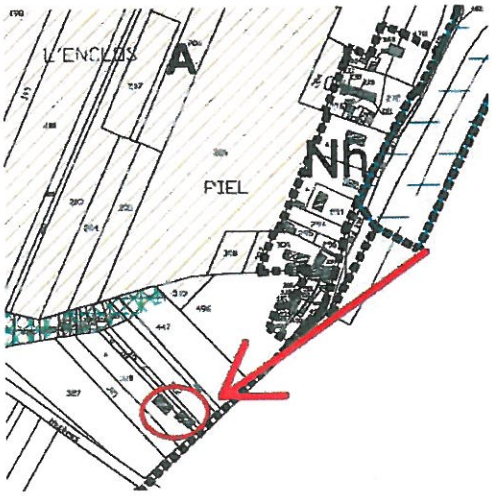
Extrait du P.L.U en vigueur (plan de zonage Centre).



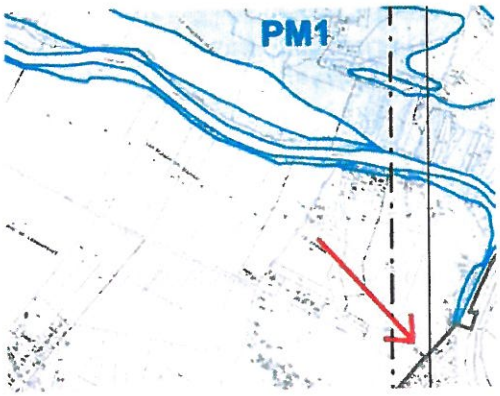
Extrait du P.L.U en vigueur (plan des servitudes d'utilité publique et des bois relevant du régime forestier / PM1 = servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels).

5-Rectification du classement de bâtiments du hameau de Fourté.

Le classement des bâtiments sis 1400 chemin de Fourté en zone A correspond là encore à un simple oubli. Ces bâtiments, écartés des secteurs soumis aux risques de mouvements de terrains et d'inondations par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé le 24 novembre 2011, seront donc légitiment reclassés en Nh comme tous les autres bâtis de ce secteur non soumis aux risques susvisés.



Extrait du P.L.U en vigueur (plan de zonage Centre).



Extrait du P.L.U en vigueur (plan des servitudes d'utilité publique et des bois relevant du régime forestier / PM1 = servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels prévisibles).