



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**EXTRAIT DE LA NOTICE COMPLEMENTAIRE AU
RAPPORT DE PRESENTATION :**

**SYNTHESE DES OBJETS DE LA PROCEDURE
ET EVOLUTIONS DU PLU ENVISAGEES**

PREAMBULE

La modification du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévue par le code de l'urbanisme pour permettre aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotées d'un document d'urbanisme de le faire évoluer.

La commune de Mauran souhaite faire évoluer son PLU pour les motifs suivants mentionnés dans les arrêtés de prescription des 11 mai 2021 et 20 décembre 2022 :

- Revoir les modalités d'aménagement de la zone à urbaniser pour tenir compte de l'absence du réseau d'assainissement collectif à proximité à court terme : fermeture à l'urbanisation de la zone 1AU,
- Intégrer les principes du nouveau schéma d'assainissement dans le PLU,
- Affiner et compléter les règles en zone inondable,
- Modifier le règlement écrit, notamment pour faire évoluer les règles concernant les annexes,
- Faire évoluer les règles pour les constructions isolées et supprimer le pastillage (secteurs Ah et Nh),
- Effectuer divers ajustements du règlement écrit dont la mise à jour les références juridiques,
- Définition d'emplacements réservés en fonction des nouveaux besoins identifiés,
- Améliorer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques (trame verte et bleue).

La modification induira une évolution des pièces suivantes :

- ⇒ *Le règlement écrit,*
- ⇒ *Le règlement graphique,*
- ⇒ *Pièce 4.3 Emplacements réservés*

1. FERMETURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 1AU DE SAINT-MARTIN

La zone 1AU de Saint-Martin se situe à un peu plus de 200 m à l'ouest du village, le long de la RD62.

Lors de l'approbation du PLU, cette zone 1AU était située en dehors du zonage d'assainissement collectif.

Dans le cadre de l'actualisation du schéma directeur d'assainissement **collectif approuvé le 28 septembre 2021**, cette zone a été intégrée au zonage d'assainissement collectif. A noter toutefois que le raccordement n'est envisageable que via une extension du réseau d'assainissement sur 230 ml.

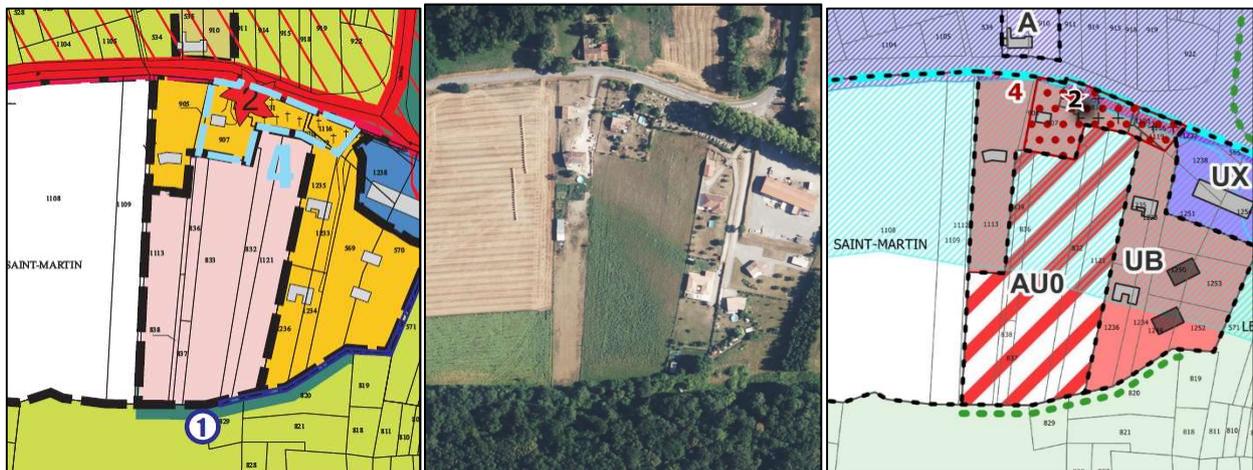
Dès lors, cette extension n'étant pas programmée à court terme (envisagée après 2026 par le SMEA Réseau 31, à laquelle la commune a délégué la compétence Assainissement), dans le cadre de la présente procédure, la zone est reversée en AU0, zone à urbaniser fermée à l'urbanisation conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui précise que « lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Un léger ajustement de la délimitation de la zone est en outre réalisé pour tenir compte du jardin d'agrément de la construction, sise, parcelle 1113 ; ce dernier est alors classé en zone UB, au même titre que la maison d'habitation.

Le règlement écrit est modifié afin de supprimer la zone 1AU et de créer la zone AU0.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 étant subordonnée à une modification ou révision du PLU, le règlement écrit de la zone AU0 n'autorise aucune nouvelle implantation de constructions à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

L'orientation d'aménagement réalisée dans le cadre du PLU en vigueur, couvrant le périmètre de la zone AU0 telle que définie dans le cadre de la présente modification, est maintenue pour conserver cette pièce dans le PLU. Elle devra être reprise lors de l'ouverture à l'urbanisation, étant donné les incohérences présentes.



Zone A Urbaniser

Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'aménagement de ces secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement. La construction ne sera admise qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de son équipement.

Extraits du règlement graphique du PLU avant et après modification du PLU

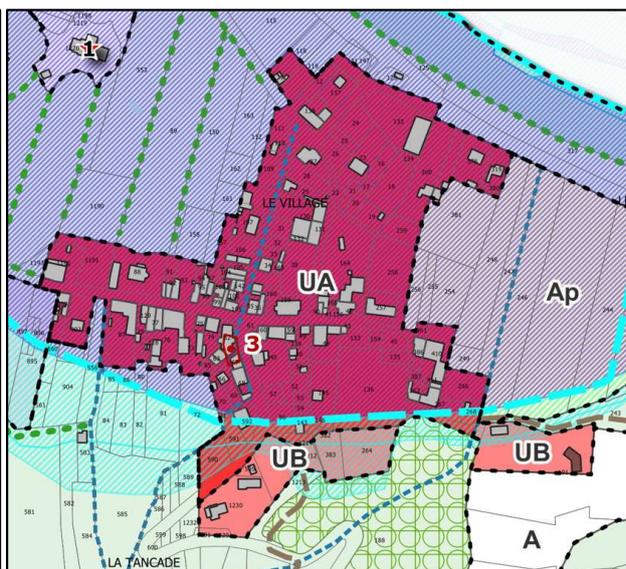
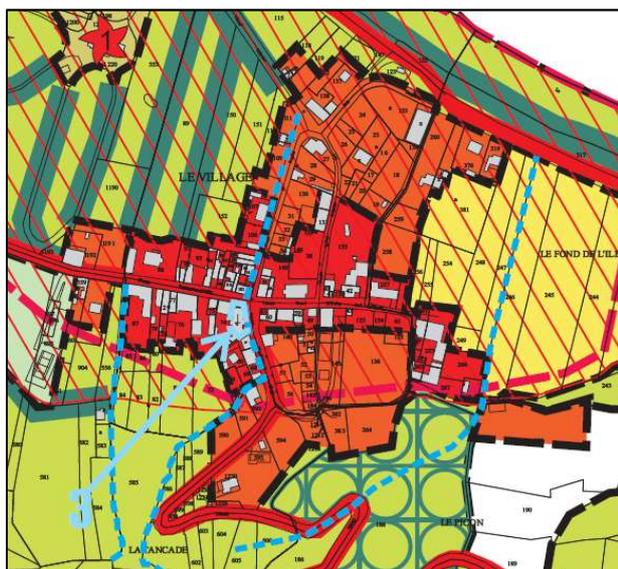
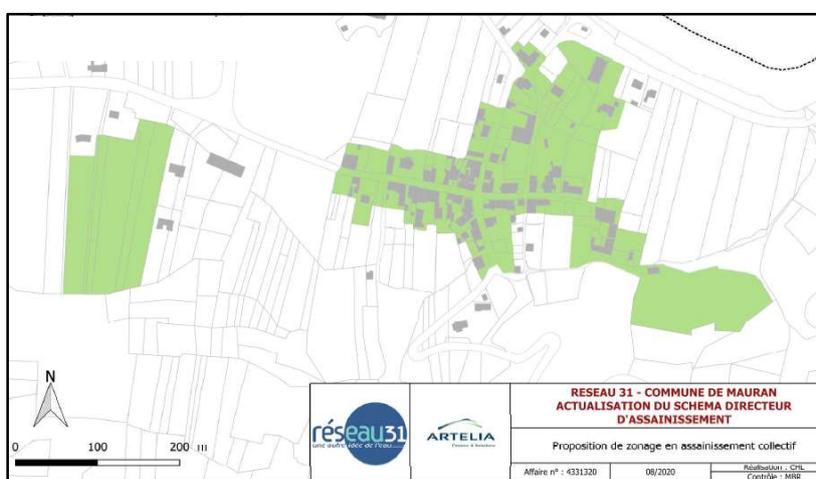
2. INTEGRER LES PRINCIPES DU NOUVEAU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT DANS LE PLU

Suite à l'actualisation du schéma communal d'assainissement approuvé le 28 septembre 2021, des dispositions du PLU en vigueur nécessitent d'être actualisées. En effet, La zone UA qui correspond à l'unité urbaine historique de la commune est divisée en deux sous-secteurs : Une zone UAa, desservie par l'assainissement collectif, et une zone UAb, en assainissement autonome.

Or, les dispositions du nouveau schéma d'assainissement identifiant les secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, vont au-delà de la seule zone UAa.

Dès lors les élus souhaitent ne maintenir qu'une seule zone UA en imposant un raccordement au réseau public d'assainissement excepté si ce dernier est absent.

Cet ajustement a également été l'occasion, en s'appuyant sur les formes urbaines existantes de réajuster le zonage en inscrivant une zone UB sur la partie située au Sud du bourg. En effet, à ce niveau, les constructions ne présentent pas les caractéristiques propres au bourg ancien.



Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Noyau urbain historique et dense de la commune, composé majoritairement de constructions anciennes. Cette zone équipée est vouée à accueillir des édifices à vocation d'habitat, d'équipements publics et de commerces-services. Le secteur est concerné par le risque inondation.

Extraits du zonage d'assainissement collectif et du règlement graphique du PLU avant et après modification du PLU

3. AFFINER ET COMPLETER LES REGLES EN ZONE INONDABLE

Afin de mieux prendre en compte le risque inondation sur le territoire, des compléments sont apportés sur le règlement graphique et dans le règlement écrit.

Concernant le règlement graphique, les zones d'aléa issues des différentes études disponibles que sont la cartographie informative des zones inondables de la DREAL, le plan des surfaces submersibles ou encore l'étude hydro géomorphologique de la DDT sont reportées en différenciant les zones d'aléa faible à moyen et les zones d'aléa fort.

Le règlement graphique du PLU en vigueur est annexé au dossier de modification.

En parallèle, le règlement écrit est complété afin d'apporter des prescriptions dans les dispositions générales ainsi que dans toutes les zones du PLU concernées par le risque inondation.

Un article 10 – Zone inondable est ainsi ajouté aux dispositions générales, précisant des règles pour les secteurs concernés par le risque inondation (périmètre de la CIZI et du PSS).

Plusieurs articles des zones concernées (UA, UB, UE, UX, A, N) par le risque inondation sont ainsi complétés pour préciser les types d'occupations et d'utilisation des sols interdits et soumis à des conditions d'utilisation particulières.

Dans les zones A et N, en cohérence avec l'article 2, l'emprise au sol dans les secteurs soumis au risque inondation sont complétées à l'article 9.

Les règles sur les clôtures à l'article 11 renvoient à l'article 10 des dispositions générales, pour toutes les zones concernées par le risque inondation.

4. EVOLUTION DES DISPOSITIONS SUR LES ANNEXES

L'article de la zone UA, tel que rédigé dans le règlement écrit du PLU en vigueur ne permet aucune construction nouvelle dans les secteurs concernés par le risque inondation ; de fait, les annexes et les piscines sont également interdites ce qui limite considérablement les possibilités d'évolutions des constructions existantes situées dans ces zones.

Les élus ont donc souhaité modifier le règlement écrit pour autoriser les annexes et les piscines en UA.

Les précisions apportées au règlement écrit concernant les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à conditions particulières dans les secteurs soumis au risque inondation (cf. chapitre 3 Affiner et compléter les règles en zone inondable), permettent de répondre à cette évolution.

5. EVOLUTION DES REGLES POUR LES CONSTRUCTIONS ISOLEES ET SUPPRIMER LE PASTILLAGE (SECTEURS AH ET NH)

La loi ALUR a supprimé la possibilité de créer des « pastilles » dans les PLU, l'objectif étant ainsi d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle, dans le respect du caractère exceptionnel des constructions dans ces zones.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 a ensuite modifié certaines dispositions du code de l'urbanisme, et notamment l'article L.151-12 afin de gérer le bâti existant en zone A et N via la possibilité offerte d'autoriser les extensions et annexes des constructions d'habitation.

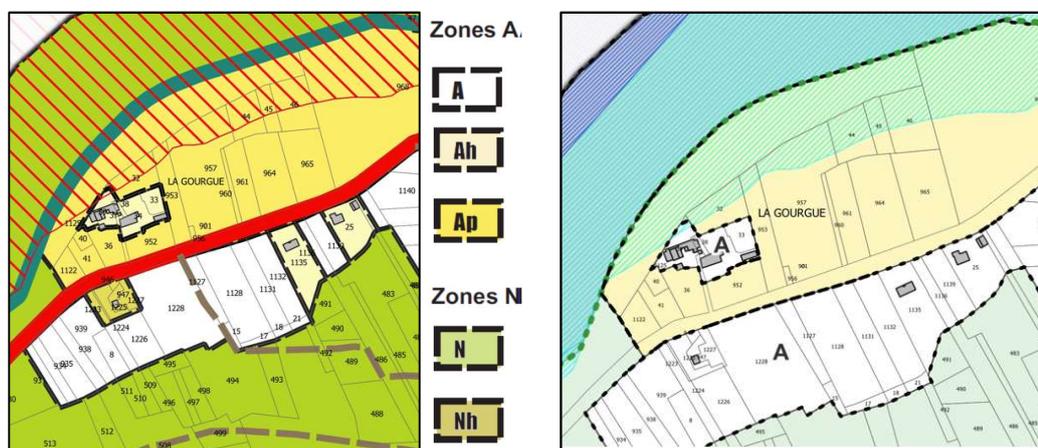
Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement précisera notamment :

- La zone d'implantation : les annexes devront être implantées dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point de la façade de la construction d'habitation, et ce, afin de limiter leur impact sur les espaces naturels et agricoles,

- Les conditions d'emprise et de densité : il sera défini des superficies maximums pour les piscines et les annexes avec un maximum de 50 m² de surface de bassin pour la piscine et de 100 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

Conformément à ces évolutions réglementaires, la commune souhaite actualiser son PLU en supprimant les zones Ah et Nh.

Sur le règlement graphique, le pastillage Ah et Nh est donc supprimé et les secteurs d'habitat isolé concernés sont reclassés en zone A ou en zone N selon la vocation des terrains environnants.



Extraits du règlement graphique du PLU avant et après modification du PLU pour un des secteurs concernés

Sur le règlement écrit, les zones Ah et Nh sont supprimées et le règlement des zones A et N est complété afin d'encadrer les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes tel qu'évoqué ci-après.

ARTICLE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante. »

ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL

« L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).et d'une surface de plancher supplémentaire de 50 m².

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 100 m² d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions annexes (hors piscine),
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

En zone inondable, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est de plus limitée à une emprise au sol de 20 m² selon les conditions fixées à l'article A-2.

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 20 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les nouvelles constructions annexes (hors piscine),
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines. »

En lien avec cette évolution, les règles relatives à l'élément bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU situé en zone Nh au PLU de 2012 sont reportées à l'article N11.

6. AJUSTEMENTS DE DIVERS POINTS DU REGLEMENT ECRIT

Les références juridiques obsolètes sont mises à jour, et ce, tant dans les dispositions générales que dans les dispositions applicables à chaque zone. Elles concernent principalement des articles dont la référence du code de l'urbanisme ou d'un autre code a été modifiée. Sont également supprimées certaines reprises de texte qui alourdissent la rédaction, comme le rappel de l'article L.111-4 (devenu aujourd'hui L.111-11 du code de l'urbanisme).

Le règlement écrit et le règlement graphique sont donc modifiés en conséquence.

La loi ALUR a abrogé le coefficient d'occupation des sols (COS) et la superficie minimale des constructions avec effet immédiat. Ces dispositions réglementaires contenues dans le PLU de Mauran ne sont donc désormais plus valables. Le règlement écrit est donc modifié en conséquence en supprimant les règles des articles 5 et 14 dans toutes les zones.

L'article A13 est modifié pour supprimer les dispositions relatives aux EBC ; en effet, aucun Espace Boisé Classé n'est identifié en zone Agricole.

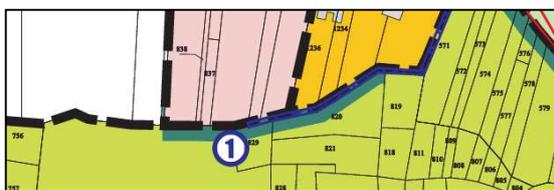
Pour faciliter la mise en œuvre de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB, celle-ci est reformulée.

Afin d'apporter plus de souplesse concernant l'implantation notamment des annexes en limites séparatives, les dispositions spécifiques aux annexes et extensions sont supprimées à l'article UB7. En effet, tel que rédigé dans le PLU de 2012, l'implantation des annexes et extensions était soumise à plus de restrictions que celle des nouvelles constructions.

Afin de permettre plus de souplesse aux implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'article 8 des zones UA, UB et UE est supprimé.

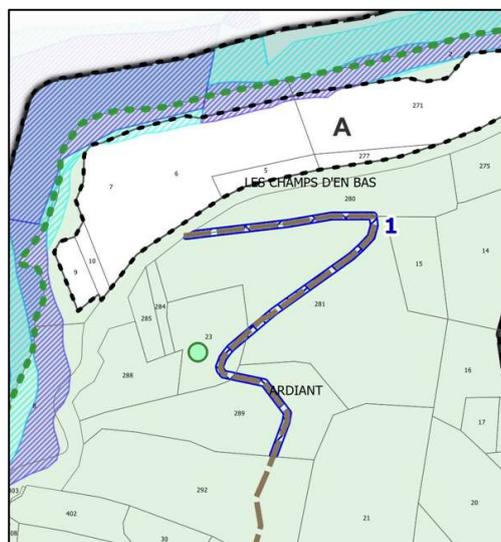
7. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES EN FONCTION DES NOUVEAUX BESOINS IDENTIFIES

- Suppression de l'emplacement réservé n°1 inscrit dans le PLU en vigueur et destiné à l'aménagement d'un cheminement destiné exclusivement aux piétons et aux cycles visant à relier le secteur 1AU au village,
- Mise en place d'un nouvel emplacement réservé, dénommé n°1, pour l'acquisition d'un sentier forestier,
- Création d'un tableau des emplacements réservés inséré dans le règlement graphique. Aucun tableau des ER n'étant inséré dans le règlement graphique du PLU en vigueur.



Numéro	Destination	Surface	Bénéficiaire
1	Acquisition sentier forestier	2 657 m ²	Commune
2	Mise en place d'une station d'épuration	2 433 m ²	Commune

Extraits du règlement graphique du PLU avant et après modification du PLU



8. AMELIORATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES (TRAME VERTE ET BLEUE)

8.1. IDENTIFICATION D'ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Afin d'améliorer la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques jouant un rôle majeur dans le cadre de vie de la commune, ont ainsi été identifiés comme **élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23** du code de l'urbanisme avec mise en place de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit, les éléments suivants :

8 zones humides ont été identifiées de l'inventaire CD31, ainsi que deux zones humides ponctuelles localisées par la commune au lieu-dit Turre, au sein du vaste massif boisé s'étendant au Sud du territoire ont été identifiées.

Deux spots de mousses situés aux abords du ruisseau de Loubrague ainsi qu'une **cascade de tufs** s'étirant au Sud du bourg au sein du vaste massif boisé au droit des lieux-dits La Tancade et La Goute de Moure ont été identifiés.

Ces éléments sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique et des dispositions spécifiques sont inscrites au règlement écrit, article N13, afin d'interdire tous travaux, occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre l'existence ou la qualité de ce milieu.

De nombreux arbres remarquables tels que des chênes centenaires ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ces derniers sont identifiés par une trame spécifique au règlement graphique et des dispositions spécifiques sont inscrites au règlement écrit.

 Elément de paysage à protéger au titre du L.151-23 du CU : zone humide

 Elément de paysage à protéger au titre du L.151-23 du CU : mousse



8.2. COMPLEMENTS AU REGLEMENT ECRIT

Afin de limiter la pression sur les cours d'eau et leurs milieux associés (ripisylves), un recul d'implantation des constructions a été imposé de 10 m a été imposé de part et d'autre de tous les cours d'eau s'écoulant sur le territoire et ce dans toutes les zones du PLU.

Afin de favoriser la biodiversité et de réguler le cycle de l'eau (infiltration des eaux pluviales), une superficie minimale de 30% de pleine terre est imposée en zone UB.

Afin de prendre en compte les formations végétales existantes, l'article 13 est complété par l'ajout d'une partie en zone UA sur les ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES et rectifié en zone UB pour une rédaction homogène de la façon suivante :

L'article 7 des dispositions générales concernant les Espaces Boisés Classés est complété pour indiquer que les alignements végétaux identifiés en EBC le long des chemins ou cours d'eau s'appliquent sur les 2 rives lorsqu'ils existent.

9. RECTIFICATION ET MISE A JOUR DES SURFACES DES ZONES INDIQUEES DANS LES CHAPEAUX DU REGLEMENT ECRIT

Au regard des divers ajustements de zonage apportés dans le cadre de la présente modification, mais également afin de rectifier les surfaces erronées qui apparaissent dans les chapeaux de zones du règlement écrit du PLU de 2012, les surfaces de chacune des zones ont été recalculées.