



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE CASTELNAU D'ESTRETEFONDS

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME **2-1.**

Notice de présentation de la révision allégée n°1

Juin 2017

<i>Procédure</i>	<i>Réalisation</i>	<i>Approuvée le</i>
Elaboration	Urbactis	20 mars 2014
Modification n°1	Urbactis	16 avril 2015
Modification n°2	Mairie	} <i>En cours</i>
	AUAT, CCF (partie graphique)	
Révision allégée n°1	Mairie	
Révision allégée n°2	Mairie	
Révision allégée n°3	Mairie	

SOMMAIRE

I.	L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE	3
II.	LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE	4
1)	Les conditions	4
2)	Les étapes de la procédure	5
III.	LES MODIFICATIONS ENVISAGEES	6
1)	Le document graphique	6
2)	Le règlement	8

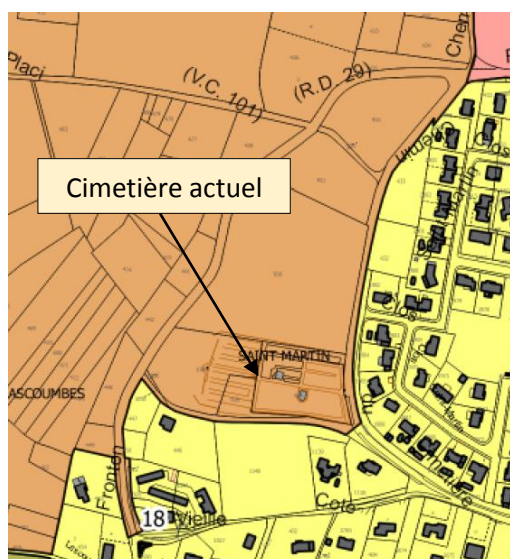
I. L'OBJET DE LA REVISION ALLEE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castelnau d'Estrétefonds a été approuvé le 20 mars 2014. Depuis son entrée en application, le document d'urbanisme a déjà fait l'objet d'une procédure de modification en avril 2015 afin de limiter l'étalement urbain dans les hameaux grâce à la réduction des surfaces des zones UC, d'amender certaines dispositions du règlement pour répondre aux enjeux paysagers et de mettre à jour le document suite à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

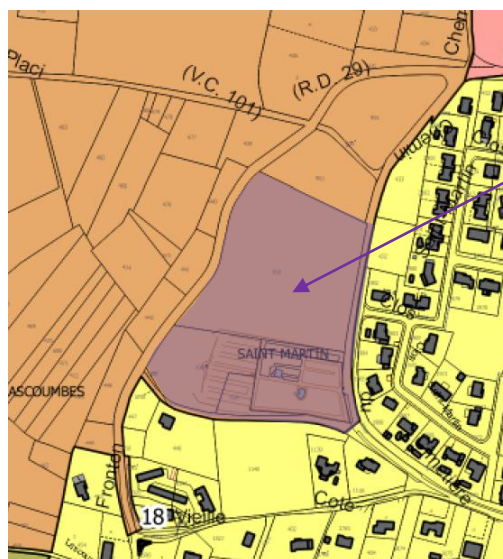
Par délibération en date du 6 avril 2017, le Conseil Municipal a aujourd'hui décidé de lancer une révision allégée de son document d'urbanisme. L'objet de la révision allégée n°1 du PLU est de permettre la future extension du cimetière de la commune au vu des besoins et de la saturation de l'espace actuel. Cette extension est envisagée sur le terrain communal jouxtant le cimetière actuel, situé le long de la route de Fronton (RD 29).

Ce terrain cadastré B 950 est aujourd'hui classé en zone agricole protégée Ap dans le Plan Local d'Urbanisme, ce qui contraint fortement le projet étant donné que les constructions et les installations sont interdites dans cette zone.

En conséquence, considérant le caractère d'intérêt général de ce projet, il convient de transformer le zonage Ap de cette parcelle cadastrée B 950, ainsi que celui des parcelles du cimetière actuel cadastrées B 1009, B 698, B 444 et B 862 en zonage UE dédié aux équipements publics afin de permettre la réalisation du projet d'extension future du cimetière de la commune. Cette modification induit la réduction de la zone agricole protégée Ap dans ce secteur.



Zonage actuel du PLU



Zonage après la révision allégée n°1

II. LA PROCEDURE REGLEMENTAIRE

1) Les conditions

Selon l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, il convient de lancer une procédure de révision du PLU étant donné que nous réduisons une zone agricole.

Cependant, conformément aux dispositions prévues par l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de révision allégée afin de la distinguer de la révision générale lorsque la commune envisage de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure peut donc être conduite sous une forme allégée étant donné que le projet envisagé n'est pas susceptible d'impacter le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD), qui ne visait pas explicitement le secteur concerné par le projet. Par ailleurs, la réduction de la surface de la zone agricole protégée reste relativement limitée (environ 3 hectares) et ne remet pas en cause l'orientation relative à la protection des espaces naturels et agricoles de la commune.

Cette procédure de révision allégée fait l'objet d'une concertation préalable conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Elle permet, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, aux habitants d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par la commune.

Les contributions et les modifications apportées pendant cette première phase de concertation feront l'objet d'un bilan présenté devant le Conseil Municipal, avant l'arrêt du projet de révision allégée par délibération.

Les différentes personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et les services de l'Etat seront consultés sur ce projet arrêté, puis réunis pour l'examen conjoint du dossier avec la commune avant le lancement de l'enquête publique.

Etant donné que le territoire communal comprend des zones Natura 2000 (sites de la Vallée de la Garonne de Muret à Moissac et Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste), une évaluation environnementale du projet de révision allégée sera intégrée au dossier et l'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier soumis à enquête publique.

2) Les étapes de la procédure

Engagement de la procédure à l'initiative du maire et définition des modalités de concertation préalable



Bilan de la concertation préalable et arrêt du projet par délibération



Examen conjoint du projet arrêté mené par le maire avec les personnes publiques associées



Enquête publique organisée par le maire pendant une durée minimum d'un mois



Modifications éventuelles pour tenir compte des différents avis et des résultats de l'enquête publique



Délibération du conseil municipal approuvant la révision allégée du PLU

Ainsi, selon cette procédure, le lancement de la révision allégée n°1 a été prescrit par le Conseil Municipal à l'initiative du maire, par la délibération n°2017/04-05 lors de la séance du 6 avril 2017.

La délibération a été notifiée au Préfet et aux différentes Personnes Publiques Associées le 20 avril 2017, a fait l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois et d'une insertion dans « La Dépêche du Midi » le mardi 25 avril 2017 et dans « La Voix du Midi » le 27 avril 2017. La délibération a également été publiée au recueil des actes administratifs.

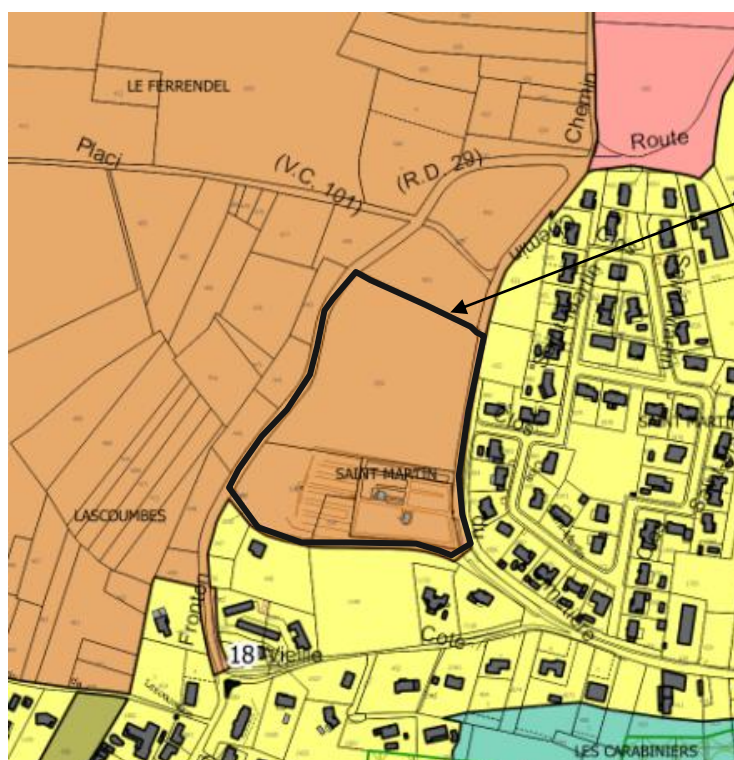
III. LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Le projet d'extension du cimetière nécessite la modification du zonage dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que l'ajout d'une nouvelle zone UE dans le règlement. Le rapport de présentation sera également modifié avec l'ajout de cette notice. Les autres pièces du dossier sont inchangées par cette procédure.

1) Le document graphique

➡ Le zonage actuel

Le site est classé en zone agricole protégée (Ap) dans le document actuel.



Cimetière actuel et site du projet d'extension

Extrait du document graphique (PLU 1^{ère} modification 2015)

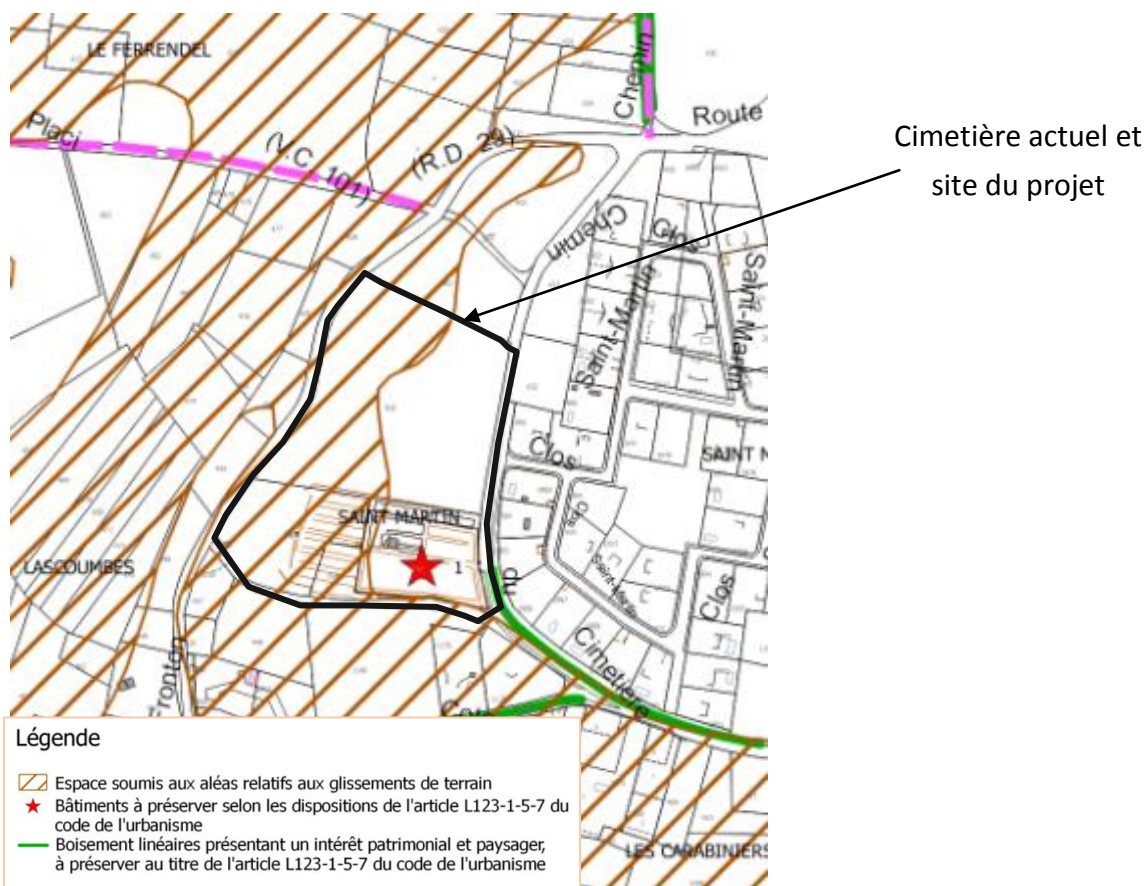
➡ Les servitudes impactant le site

Le site est en partie soumis aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN approuvé le 20 décembre 2007) pour les risques de glissement de terrain. Il est ainsi classé en partie en zone bleue Bm qui caractérise les zones urbanisées soumises à un aléa moyen ou faible de glissement de terrain.

Concernant le bâti, la vieille église Saint Martin du cimetière actuel a été identifiée comme étant à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme (anciennement article L123-1-5).

A proximité du site, des alignements d'arbres ont également été identifiés comme éléments à protéger dans le Plan Local d'Urbanisme.

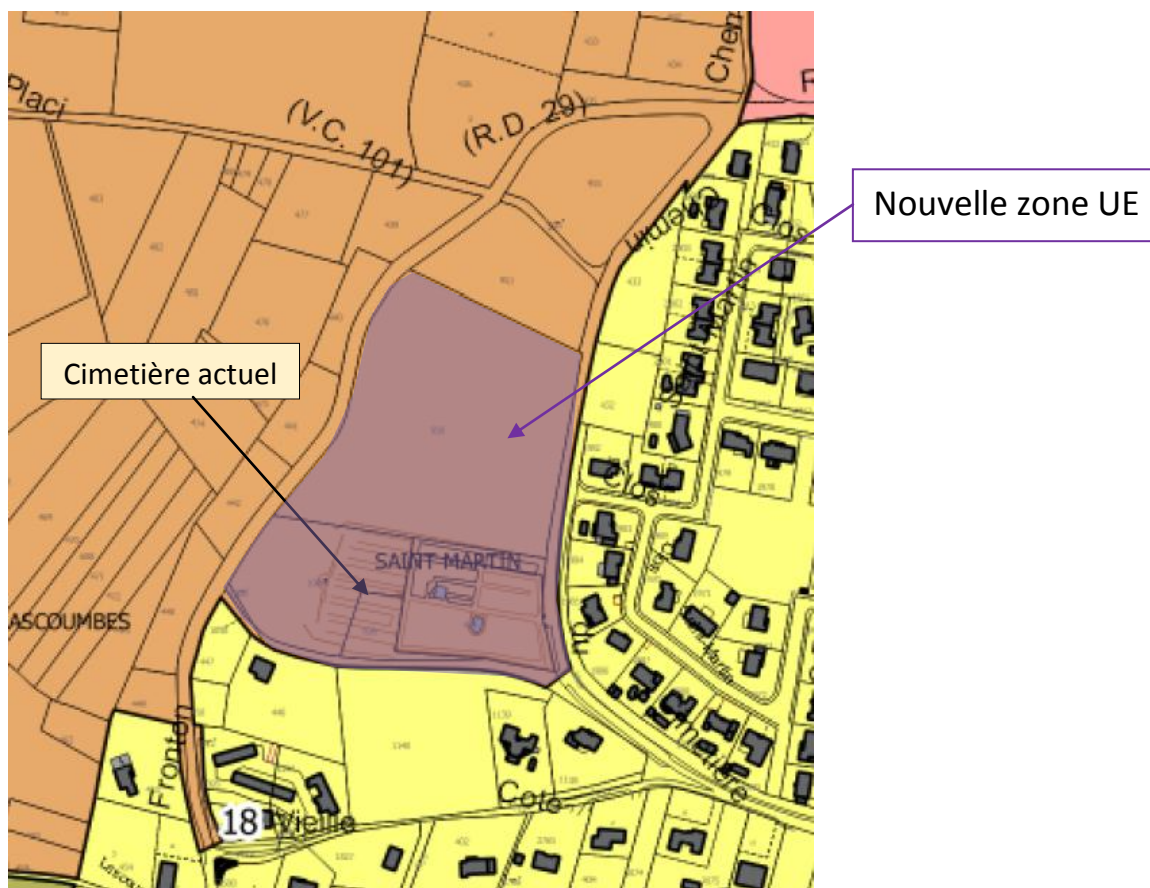
Le site du projet n'est pas concerné par les espaces protégés pour la biodiversité et les continuités écologiques. Cependant, étant donné que le territoire communal est composé de zones Natura 2000, une évaluation environnementale des incidences du projet sera réalisée dans le cadre de cette procédure de révision allégée, et jointe au dossier soumis à enquête publique.



Extrait du plan des servitudes (PLU 1^{ère} modification 2015)

➡ La modification du zonage envisagée

Afin de permettre l'extension du cimetière, il convient de transformer le zonage Ap du site du projet (parcelle cadastrée B 950), ainsi que celui du site du cimetière actuel (parcelles cadastrées B 1009, B 698, B 444 et B 862) en zonage UE dédié aux équipements publics. Cette modification induit la réduction de la zone agricole protégée Ap dans ce secteur.



Zonage après la révision allégée n°1

2) Le règlement

La création d'une nouvelle zone UE dans le document graphique de zonage induit l'ajout de cette zone dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Cette zone remplacera la zone 1AUE dédiée au secteur Fondada qui sera donc transformée sur le zonage du document graphique en UE dans le cadre de la procédure parallèle de modification de droit commun du document d'urbanisme. Les aménagements, les constructions et les équipements d'intérêt public de la zone UE seront soumis aux dispositions suivantes.

ZONE UE

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE.2 ci-après sont interdites.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Seuls les aménagements, les constructions et les équipements d'intérêt public sont autorisés.

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD45.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet dans le réseau public : le débit de fuite ne doit pas dépasser 1 l/s/ha.

3. Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité, du téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Ce retrait est fixé à :

- Un minimum de 10 m de l'axe des routes départementales et à un maximum de 15 m de la limite d'emprise de la voie.
- Un minimum de 5 m et à un maximum de 15 m de la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 12 m de l'axe des ruisseaux. En l'absence de ruisseau, les constructions respecteront les dispositions ci-après :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences locales.

Les espaces réservés au stationnement collectif des voitures particulières doivent faire l'objet de plantations sous forme d'alignement ou d'autres dispositions plus libres, destinés à la création d'ombrages. A ce titre, ils peuvent comporter des abris, pergolas... ou des haies servant également à diminuer l'impact visuel du stationnement dans le paysage. Il est imposé un minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Toutes les opérations d'ensemble doivent prendre en compte les principes d'aménagement en matière d'espaces libres et plantations, comme définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UE.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.