

Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée



Notice explicative

Mise en révision :	23/09/2014
Arrêt :	19/06/2017
Approbation :	11/04/2018
Modification simplifiée N°1:	

Document de travail // V1- 16/10/2020

1. PREAMBULE	3
1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire	4
1.1.1. Un document approuvé récemment sur la commune	4
1.1.2. Le recours justifié à une procédure de modification simplifiée.....	4
1.1.3. Les pièces qui sont amenées à être modifiées	4
1.1.4. Les étapes de la procédure de modification simplifiée	5
2. CONTENU DE LA MODIFICATION	6
2.1. Les évolutions apportées par la modification simplifiée	7
2.1.1. Le secteur Carrerrasse : secteur principal de développement de la commune	7
2.1.2. L'évolution des règles de hauteur des constructions	10
3. CONCLUSION	11
3.1. Bilan de la modification simplifiée	12
3.1.1. Conclusion	12
3.1.2. Mise à disposition du public.....	12

1. PREAMBULE

Contexte de la modification



1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire

1.1.1. UN DOCUMENT APPROUVE RECEMMENT SUR LA COMMUNE

La commune de Goyrans est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 11 avril 2018. L'élaboration du PLU a été l'occasion de définir un secteur dédié au développement urbain, classé en zone à urbaniser (AU). Il s'agit du secteur « Carrerrasse », bordé par le Chemin de la Carrerrasse et le Chemin de la Côte du Moulin, au sud-ouest du cœur de village. L'aménagement du secteur est actuellement encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ayant pour objectif d'assurer un développement qualitatif de ce nouveau quartier.

Cependant, la commune souhaite modifier le règlement de la zone AU, en augmentant, de façon très mesurée, la hauteur maximale autorisée des constructions (augmentation de 50 centimètres). La règle actuelle rend difficile la réalisation des projets de constructions résidentielles, notamment les habitations bénéficiant de « toitures terrasses ».

1.1.2. LE RECOURS JUSTIFIE A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure est à l'initiative du maire de la commune.

Pour rappel, les dispositions de l'article L153-41 précisent que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Au regard de l'objet de la modification, consistant à augmenter de 50 cm la hauteur maximale autorisée en zone AU des constructions, la modification du PLU de Goyrans s'inscrit dans les « autres cas » que ceux présentés par l'article L153-41. De fait la **procédure de modification simplifiée** se justifie, d'autant que la règle, qui présente de très fortes contraintes dans sa rédaction actuelle, s'apparente quasiment à une erreur matérielle. La hauteur maximale fixée est difficilement compatible avec les points de référence permettant de mesurer la hauteur des constructions conçues avec des toits terrasses (hauteur maximale fixée au niveau supérieur de l'acrotère).

1.1.3. LES PIECES QUI SONT AMENEES A ETRE MODIFIEES

Seul le règlement écrit sera modifié dans le cadre de la procédure. Le rapport de présentation sera complété par la présente notice visant à expliciter les motifs de la modification simplifiée et les évolutions prévues. L'ensemble des autres pièces du PLU restera inchangé.

1.1.4. LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Ci-dessous, la synthèse du déroulé de la procédure de modification simplifiée :

1. **Prescription** à l'initiative du Maire par arrêté municipal fixant les objectifs de la modification, avec affichage pendant 1 mois en mairie et mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
2. **Elaboration du projet** de modification simplifiée
3. Saisine de l'autorité environnementale avec étude au cas par cas de la DREAL pour préciser la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la procédure (délais incompressibles de 2 mois)
4. **Notification aux Personnes Publiques Associées** (PPA) du projet de modification.
5. **Consultation du public**, précédée d'une délibération fixant les modalités de mise à disposition du public (1 mois minimum, annoncé au moins 8 jours avant).
6. **Approbation de la modification**
 - o *Bilan à dresser de la mise à disposition et prise en compte éventuelle des observations*
 - o *Modification possible du projet de modification simplifiée uniquement sur la base des avis des PPA et des observations du public*
 - o *Délibération du Conseil Municipal pour approuver la modification simplifiée, accompagnée des mesures de publicité suivantes : affichage pendant 1 mois en mairie et mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département*
7. **Caractère exécutoire du PLU** modifié, dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis à la préfecture

2. CONTENU DE LA MODIFICATION

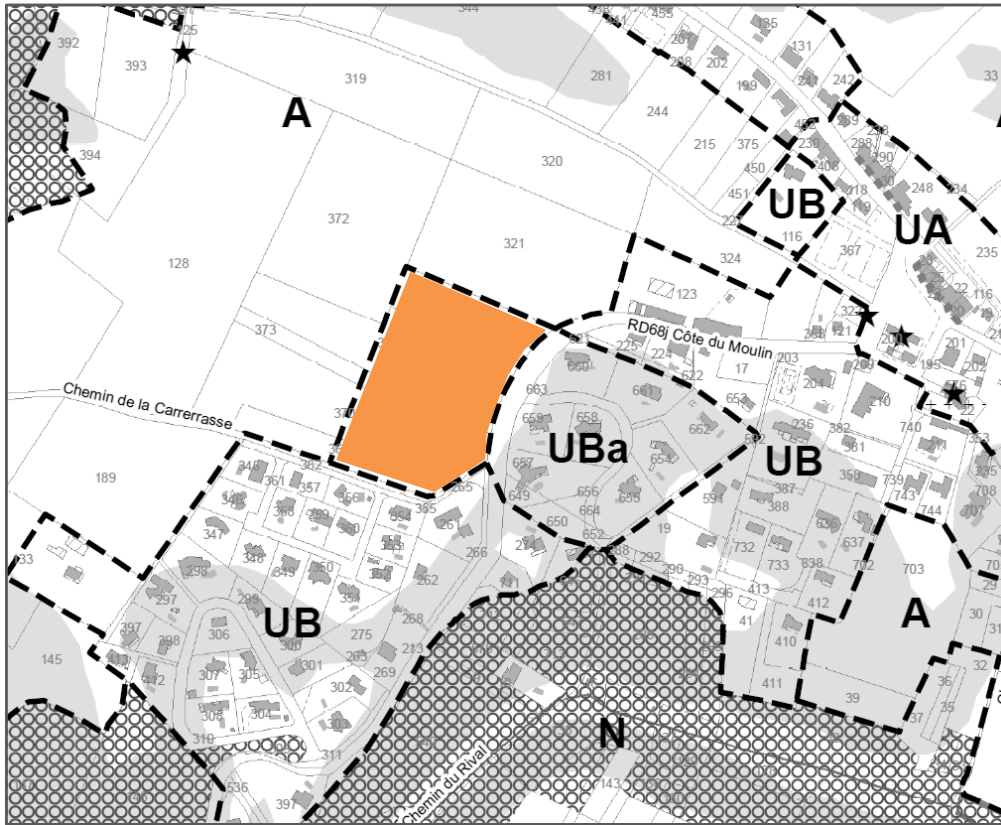
Evolution du règlement écrit




2.1. Les évolutions apportées par la modification simplifiée

2.1.1. LE SECTEUR CARRERRASSE : SECTEUR PRINCIPAL DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

Ce secteur de la commune couvre une superficie de 2,5 ha, actuellement intégralement ouverte à l'urbanisation, couvert par une zone AU. Il s'agit du **seul secteur d'extension** urbaine défini par le PLU lors de son élaboration en 2018.



Extrait du zonage du PLU en vigueur, localisation de la zone AU concernée par la modification simplifiée

Contexte et enjeux urbains	
<p>Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation</p> 	<p>Le secteur de Carrerrasse couvre une superficie de 2,5 ha.</p> <p>Situé en continuité d'un secteur d'habitat constitué, le secteur se développe le long du Chemin de la Côte du Moulin (RD68).</p> <p>La pente est légère, 4% orientée sud.</p> <p>Le secteur sera raccordé à l'assainissement collectif.</p> <p>Le secteur est actuellement vierge de toute construction.</p> <p>L'objectif est de créer un lien entre le noyau villageois et les lotissements existants des « Hauts de Goyrans », de la « Maison », du « Belvédère »...</p> <p>Les trois enjeux majeurs de ce secteur sont la liaison avec le centre villageois, la couture avec les habitations existantes et l'intégration paysagère.</p>

Rappel du contexte du site et des enjeux associés, extrait du dossier d'OAP du PLU

Le secteur est couvert par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation**, qui veille notamment à assurer une intégration qualitative des futures constructions. Le site bénéficie de points de vue remarquables sur la plaine de la Garonne et de l'Ariège du fait de sa situation sur la commune, positionné sur le coteau.



Extrait du schéma de l'OAP définie sur le secteur Carrerrasse

Le secteur présente une vocation résidentielle. Les constructions d'habitation ne peuvent être édifiées que de plain-pied, dans l'objectif de limiter l'impact paysager des futurs aménagements. Une nouvelle voie doit desservir le secteur en reliant le chemin de la Carrerrasse à celui de la Côte du Moulin. Un bassin de rétention est réalisé au sud-est du secteur pour accompagner la gestion de l'hydraulique urbaine.

Aucune de ces orientations et de ces objectifs ne sont remis en question par la présente modification simplifiée du document d'urbanisme.



Aménagement en cours du secteur avec réalisation de la voirie en cœur d'opération – Septembre 2020 / Sicoval



Prise de vue du bassin de rétention, trouvant sa place au croisement entre le chemin de Carrerrasse et celui de la Côte du Moulin – Septembre 2020 / Sicoval



Le chantier en cours, vu depuis le chemin des Crêtes – Spetembre 2020 / Sicoval

2.1.2. L'ÉVOLUTION DES RÈGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La modification simplifiée porte uniquement sur le règlement écrit de la zone AU. L'évolution concerne **l'article 10, relatif à la hauteur des constructions**. La hauteur maximale, actuellement fixée à 3 mètres sera augmentée de 50cm, pour être portée à 3,50 mètres.

Article AU 10 – Hauteur des constructions (rédaction actuelle)

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~3 mètres~~.

Article AU10 – Hauteur des constructions (projet de modification simplifiée)

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

La hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 mètres.

Cette évolution mineure de la règle de hauteur au sein de la zone AU ne remet pas en cause l'esprit initial de la réglementation édicté sur ce secteur par le PLU en vigueur. Elle permettra de répondre aux difficultés techniques rencontrées par les porteurs de projet.

3. CONCLUSION

Bilan de la modification



3.1. Bilan de la modification simplifiée

3.1.1. CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la modification sont mineures. Elles visent à donner un peu plus de souplesse aux porteurs de projets, afin de limiter les contraintes techniques et de faisabilité mis en évidence au sein de la zone AU, sans pour autant dénaturer l'esprit des règles et les orientations d'aménagement arrêtées lors de l'élaboration du PLU.

La présente modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

3.1.2. MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Ainsi, les documents modifiés mis à la disposition du public et notifiés aux Personnes Publiques Associées sont :

- La présente notice qui complète le rapport de présentation.
- Le règlement écrit modifié.