

VILLE DE
CAZÈRES
sur Garonne



PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES/GARONNE

Procédure de modification simplifiée
Modification n°2/2021
en application des articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme

OBJET de la procédure : Modifications des articles 1.1 et 2.1 du règlement de la zone UX1 concernant la surface, l'emprise au sol et de l'article 2.1 de la zone U2 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,

Notice explicative

Mai 2021

EXPOSE PREALABLE

Le plan local d'urbanisme de CAZERES/GARONNE a été approuvé le 17 juin 2019. Il a fait depuis l'objet d'une modification simplifiée en date du 10 Décembre 2019.

L'exposé des motifs de la modification simplifiée :

L'objet de la présente procédure de modification simplifiée est de compléter les articles 1.1 et 2.1 du règlement de la zone UX1 et l'article 2.1 du règlement de la zone UX1 et U2.

A ce jour, l'article 1.1 concernant la zone UX1 du PLU dispose, dans sa version issue de la procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du 10 décembre 2019, page 63 :

« En UX1, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont admises :

- *Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement ; elles doivent être intégrées au volume d'un bâtiment à destination d'activités,*
- ** Les commerces et ensembles commerciaux de moins de 500 m². »*

Article 2.1 de la zone UX1 : L'emprise au sol en zone UX1 n'est pas réglementée.

L'article 2.1 concernant la zone U2 du PLU dispose, dans sa version issue de la procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal en date du 10 Décembre 2019, page 34

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

- *35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à destination d'habitation,*
- *20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres destinations et usages.*

Par ailleurs, toute construction doit être implantée :

- *à au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales,*
- *à au moins 4 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,*
- *soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.*

Dans le cas, des parcelles qui bordent le canal de l'Hourride, entre la rue Joseph Adoué et le chemin piétonnier qui relie les rues Jules Guesde et Ernest Renan, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à au moins 25 m de la limite d'emprise du canal de l'Hourride.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ainsi, l'objectif poursuivi par la présente procédure de modification simplifiée est de préciser que sont autorisées les commerces et ensembles commerciaux de moins de 500 m² de surface de vente, de rajouter une emprise au sol maximale de 20 % en zone UX1 et d'autoriser toute construction implantée à au moins 4 mètres de l'axe d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées en zone U2.

Le choix de la procédure :

Plusieurs procédures d'évolution du plan local d'urbanisme sont prévues par le code de l'urbanisme :

- la révision (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme),
- la modification de droit commun (soumise à enquête publique, articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme),
- la modification simplifiée (donnant lieu à la mise à disposition d'un dossier au public, articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme)
- La mise à jour (article L153-60 du code de l'urbanisme)
- La mise en compatibilité (articles L153-49 à L153-53 du code de l'urbanisme)

La procédure dont il est question ici ne relève pas de la révision, aucun des points listés à l'article L153-31 n'étant concerné par la portée de l'évolution du PLU envisagée :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de 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 nuisance ;*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

Aucune des réductions citées au 2° et 3° n'est faite, les orientations du PADD citées au 1° sont respectées et il ne s'agit pas non d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

La procédure en question ne relève pas non plus de la procédure de modification de droit commun, cela à la lecture de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui détermine le champ d'application de cette procédure :

« 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 résultants, 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. »*

En effet, il convient de préciser que la majorité des entreprises implantées en zone UX1 ont déjà une surface de plancher supérieure à 500 m² où la vocation commerciale est acquise. A ce jour, il y a des difficultés portées par les entreprises qui souhaitent s'agrandir et dont leur bâtiment fait déjà 500 m² de surface de plancher ou plus de 500 m² de plancher avec l'extension. Il convient donc de préciser qu'il s'agit de 500 m² de surface de vente et non de surface de plancher en zone UX1 (voir notice ci-jointe)

Pour rappel, cette disposition ne concerne que la zone UX 1 car les zones UX2 et UX2a sont indépendantes de la zone UX1 tant dans la composition des activités que par leur localisation géographique.

De plus, des difficultés portées par les riverains pose une insuffisance de rédaction pour les annexes et les extensions. En effet, la zone U2 concerne une zone située entre la voie ferrée et le centre-bourg, maillée par des rues dont le recul par rapport aux voies empêche de construire ces types de constructions (annexes et extensions). Il convient donc d'autoriser toute construction à au moins 4 mètres de l'axe d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, en zone U2, sachant que cette nouvelle disposition ne dépasse pas les 20 % les droits de construire. On peut estimer un surplus de 15 % pour une vingtaine de lots (voir notice ci-jointe).

Dans ces conditions, cette légère évolution du PLU relève d'une procédure de modification simplifiée de par la seule précision qu'elle apporte au règlement en renvoyant au plan de zonage.

La procédure sera donc menée telle qu'elle est définie par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Pour une complète concertation, l'enquête publique se déroulera à la Mairie de CAZERES/GARONNE.

La procédure sera donc menée telle qu'elle est définie par les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Pour une complète concertation, l'enquête publique se déroulera à la Mairie de CAZERES/GARONNE.

Déroulement de la procédure de modification :

Le projet de dossier de modification simplifiée est établi par le Maire de CAZERES/GARONNE.

Ce dossier est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. Celles-ci disposent d'un délai de trois mois pour émettre un avis sur ce projet de modification.

A l'expiration du délai offert à ces personnes publiques pour émettre leur avis, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et ces avis sont mis à la disposition du public pendant un mois afin qu'il puisse formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire de la Commune de CAZERES/GARONNE en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La procédure est alors achevée.

Contenu du dossier de modification simplifiée :

La présente procédure de modification simplifiée conduit à :

Modifier **EN ROUGE** l'article 1.1 de la zone UX1 en ces termes :

En UX1, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont admises :

- *Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m² de surface de plancher par logement ; elles doivent être intégrées au volume d'un bâtiment à destination d'activités,*
- ** les commerces et ensembles commerciaux de moins de 500 m² de surface de VENTE. »*

Compléter **EN ROUGE** l'article 2.1 de la zone UX1 en ces termes :

En UX1, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Ajouter **EN ROUGE** à l'article 2.1 de la zone U2 en ces termes :

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

• *35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à destination d'habitation,*

• *20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres destinations et usages.*

Par ailleurs, toute construction doit être implantée :

• *à au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales,*

• *à au moins 4 m de l'axe d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,*

• *soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'axe d'emprise publique ou la voie publique ou privée.*

Dans le cas, des parcelles qui bordent le canal de l'Hourride, entre la rue Joseph Adoué et le chemin piétonnier qui relie les rues Jules Guesde et Ernest Renan, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à au moins 25 m de la limite d'emprise du canal de l'Hourride.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ce document est tenu à la disposition du public dans le cadre de la procédure de mise à disposition.

Afin de faciliter la compréhension des modifications opérées, les versions de ces documents actuellement en vigueur et destinés à l'être une fois la présente modification simplifiée approuvée sont versées au dossier mis à disposition.

Outre ces documents, le dossier mis à la disposition du public comprend également ;

- les avis émis par les personnes publiques associées ;

Le projet de modification simplifiée est compatible avec le P.A.D.D. approuvé le 20 novembre 2017. Il est également compatible avec le SCOT du Pays Sud Toulousain et les précisions réglementaires apportées par la présente procédure ne sont pas de nature à affecter un site Natura 2000 et ne nécessitent donc pas l'actualisation de l'évaluation environnementale du P.L.U.

L'évolution de la règle d'urbanisme issue de la présente procédure ne préjuge pas d'autres besoins d'évolutions pouvant survenir ultérieurement dans l'application du présent document d'urbanisme.

PRECISIONS APORTEES AU REGLEMENT

L'article 1.1 de la zone UX1 du PLU est complété pour être précisé.

Ainsi, à la règle en vigueur ci-dessous :

En UX1, limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Sont admises :

- *Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limités à 50 m² de surface de plancher par logement ; elles doivent être intégrées au volume d'un bâtiment à destination d'activités,*
- * *les commerces et ensembles commerciaux de moins de 500 m²*

Sera ajouté :

*Les commerces et ensembles commerciaux de moins de 500 **m² de surface de vente***

L'article 2.1 de la zone UX1 est complété pour être précisé.

Sera ajouté :

En secteur UX1, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'article 2.1 de la zone U2 du PLU est modifié pour être précisé.

Ainsi, à la règle en vigueur ci-dessous :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

- 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à destination d'habitation,
- 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres destinations et usages.

Par ailleurs, toute construction doit être implantée :

- à au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- à au moins 4 m de la limite d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Dans le cas, des parcelles qui bordent le canal de l'Hourride, entre la rue Joseph Adoué et le chemin piétonnier qui relie les rues Jules Guesde et Ernest Renan, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à au moins 25 m de la limite d'emprise du canal de l'Hourride.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Sera modifié :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à :

- 35 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les constructions à destination d'habitation,
- 20 m de l'axe de la voie SNCF la plus proche pour les autres destinations et usages.

Par ailleurs, toute construction doit être implantée :

- à au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales,
- **à au moins 4 m de l'axe d'emprise des autres voies, publiques ou privées, existantes ou projetées,**
- soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 4 m par rapport à l'axe d'emprise publique ou la voie publique ou privée.

Dans le cas, des parcelles qui bordent le canal de l'Hourride, entre la rue Joseph Adoué et le chemin piétonnier qui relie les rues Jules Guesde et Ernest Renan, toute construction ou installation nouvelle sera implantée à au moins 25 m de la limite d'emprise du canal de l'Hourride.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait par rapport à la voie pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les autres dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme de CAZERES/GARONNE restent inchangées.



Projet de modification n° 2 du PLU de CAZERES

Modification règlement zone UX1 : surface de vente et non surface de plancher et limitation à 40 % de l'emprise au sol

La zone UX1 est une zone où la vocation commerciale est acquise. A ce jour, il y a des difficultés portées par les entreprises qui souhaitent s'agrandir et dont leur bâtiment fait déjà 500 m², voir plus de 500 m². Il convient donc de préciser qu'il s'agit de moins de 500 m² de surface de vente et non de surface de plancher en zone UX1.

Pour rappel, cette disposition ne concerne que la zone UX 1 car les zones UX2 et UX2a sont indépendantes de la zone UX1 tant dans la composition des activités que par leur localisation géographique.

La règle, en cours de validité dans le PLU, qui exige une surface de plancher contrevient aux besoins d'extension exprimés par les entreprises présentes sur la zone.

Toutefois, le fait de préciser que les 500 m² s'appliquent à la surface de vente a pour conséquence de supprimer toute réglementation de la surface totale.

Il semble donc nécessaire d'introduire une limitation de l'emprise au sol, des constructions existantes ou projetées.

Ainsi, cette condition d'autoriser l'extension ou la construction à 500 m² de surface de vente et de limiter à 40 % l'emprise au sol permet de démontrer qu'au final, il n'y aura pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de constructions dans la zone. En effet, au moins 20 % des parcelles ne sont pas concernées par l'évolution de la règle car elles ont atteint les 40 % d'emprise.

Si on extrapole 500 m² de surface de vente pour chaque terrain et limiter à 40 % l'emprise au sol, on arrive à ce résultat :

SURFACE DES PARCELLES	57027
SURFACE DE PLANCHER EXISTANTE	18491
Dont SURFACE DE VENTE EXISTANTE	13841
EMPRISE AU SOL UTILISEE	18491
EMPRISE AU SOL 40 %	22810
limitation à 500 m² de surface de vente ET 40 % de l'emprise au sole	4 319
RATIO	8 %

Ainsi, même dans l'hypothèse la plus défavorable. Ce ratio serait au plus de 8 % comme détaillé dans le tableau ci-dessus.

L'augmentation de la constructibilité à l'échelle de la zone UX1 est par conséquent bien inférieure à 20 %.



ANNEXE 2 – NOTICE EXPLICATIVE

Projet de modification n°2 du PLU de Cazères

Modification règlement zone U2 : augmentation des droits à construire

La règle, en cours de validité dans le PLU, qui exige un recul de 4 mètres par rapport à l'emprise publique, génère de fait une bande d'inconstructibilité de 4 m de large de part et d'autre des voies à domanialité communale.

La prise en compte d'un recul de 4 m par rapport à l'axe et non de la limite d'emprise, tel qu'envisagé dans le cadre de la modification, tend à supprimer cette bande d'inconstructibilité, d'autant que le gabarit des voies concernées s'élève généralement à 8 m ou plus.

L'impact sur l'augmentation des droits à construire sur l'ensemble de la zone U2 est cependant inférieur à 20 %.

En effet cette évolution de la règle ne s'applique pas, d'une part, aux voies du réseau départemental qui occupent une place importante dans la desserte du secteur U2. Ainsi 15 à 20 % des parcelles ne sont pas concernées par l'évolution de la règle.

Les parcelles concernées, desservies par des voies à domanialité communale, présentent d'autre part, une forme majoritairement rectangulaire, le côté le plus étroit étant situé la plupart du temps contre la limite de l'emprise publique. Le ratio de constructibilité rajouté est ainsi limité.

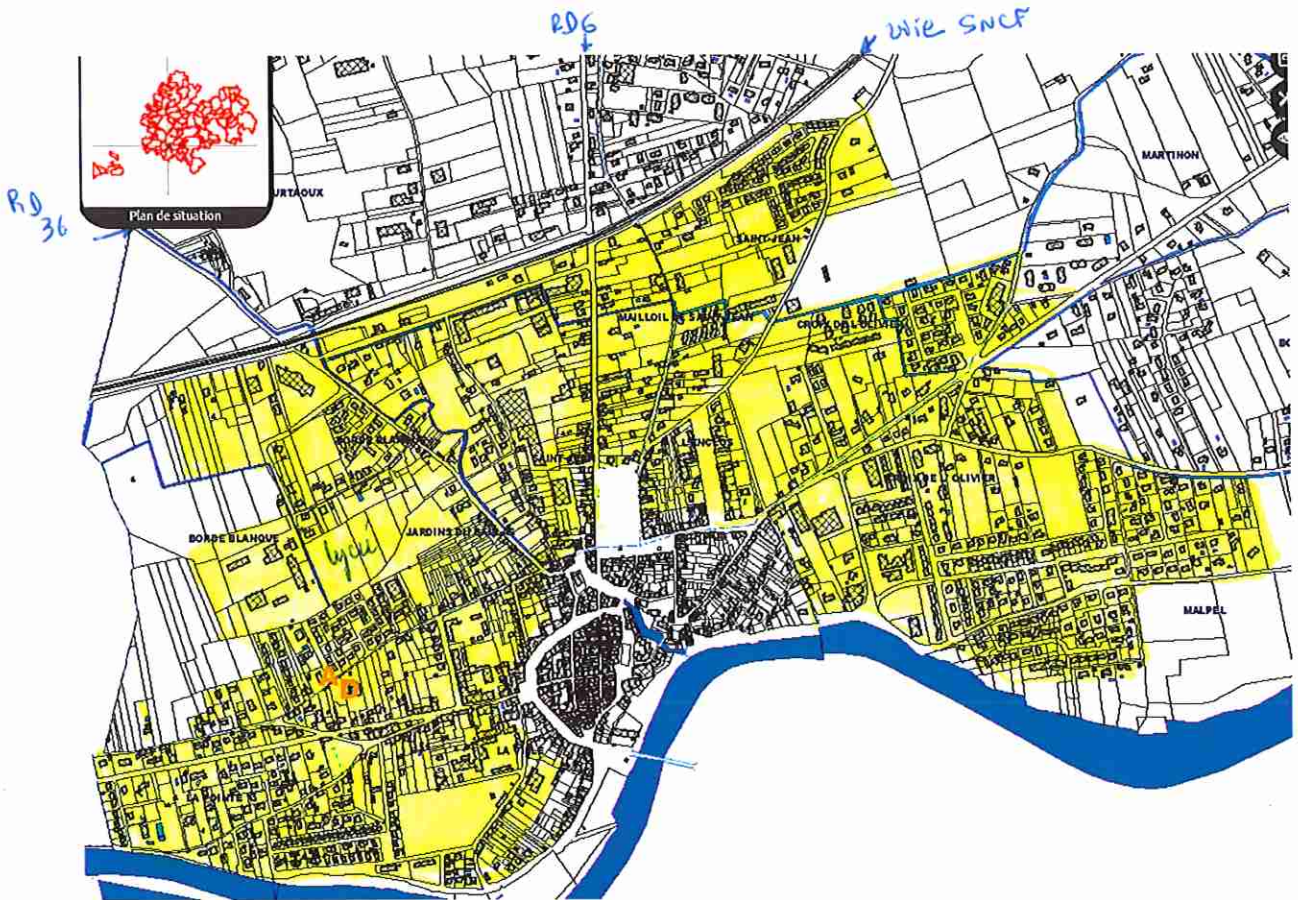
Y compris dans l'hypothèse la plus défavorable : une superficie de parcelle faible de 700 m², présentant le côté le plus long en limite d'emprise publique. Ce ratio serait au plus de 20 % comme détaillé dans le tableur ci-joint :

Surface de la parcelle	700
Longueur de la parcelle en limite de voie	35
Profondeur de la parcelle	20
Surface constructible rajoutée (L*4)	140
Ratio	20,0%

Ce même calcul réalisé sur plusieurs types de parcelles rencontrés dans la zone U2 se situe majoritairement dans une fourchette de 12 à 15 % d'augmentation.

L'augmentation de la constructibilité à l'échelle de la zone U2 est par conséquent bien inférieure à 20 %.

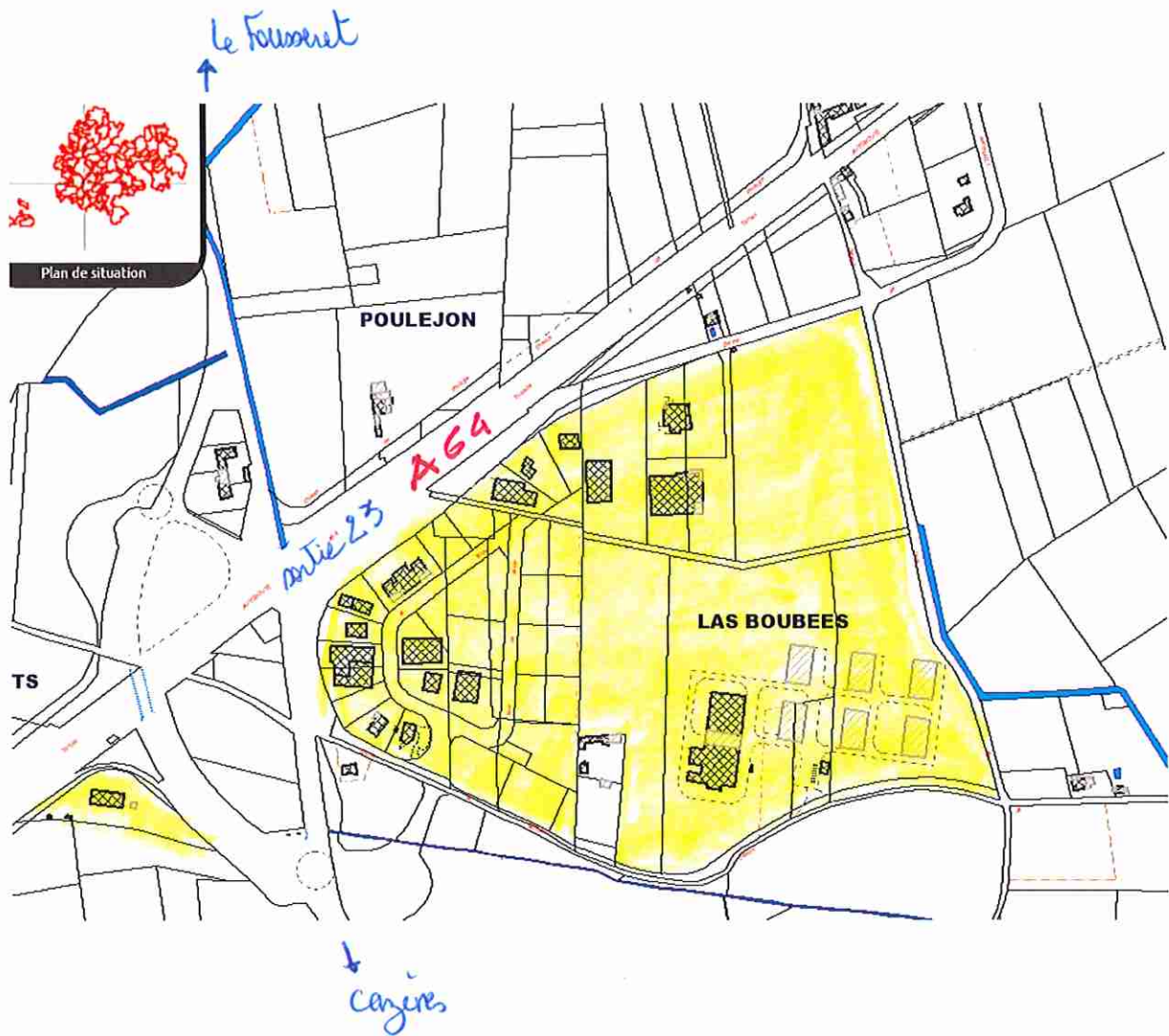
ZONE U2 PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAZERES/GARONNE



LEGENDE :

ZONE U2 DU PLU

ZONE UX1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



LEGENDE :

ZONE UX1 DU PLU