

Département du Gers

Commune de **CASTERA-VERDUZAN**

Modification simplifiée n°1 du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

*PLU approuvé le 18 octobre 2016*

*Modification simplifiée n°1*

# 1 – Notice explicative

(rectifiée)



<b>1. CONTEXTE GENERAL .....</b>	<b>2</b>
<b>2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....</b>	<b>3</b>
2.1 Justification du secteur Aag à BELair .....	3
2.2 Modification du secteur Aag « Au Guillot » .....	4
2.3 Reclassement de la zone Nac en Uac .....	5
2.4 Changement de destination des bâtiments en zones A et N .....	6
2.5 Identification des mares.....	8
2.6 Modification de l'article U2-6 .....	8

## 1. CONTEXTE GENERAL

La commune de Castéra-Verduzan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 octobre 2016. Suite aux remarques de l'Etat formulées le 21 novembre 2016, il a été convenu de procéder à une modification simplifiée pour intégrer plusieurs rectifications.

Cette procédure, qui permet une adaptation rapide du PLU ne nécessitant pas d'enquête publique, a été retenue car :

- ⇒ Les orientations du PADD ne sont pas modifiées ;
- ⇒ Aucun EBC et aucune zone A ou N n'est réduit(e) ;
- ⇒ Aucune protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels n'est réduite

## 2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 2.1 JUSTIFICATION DU SECTEUR AAG A BELAIR

#### 2.1.1 CONTEXTE

Les secteurs Aag correspondent aux sièges d'exploitation et ont pour vocation de permettre leur évolution (extensions, annexes, piscine...) ainsi que la diversification des activités liées à l'exploitation comme le camping à la ferme, la vente directe, etc.

Lors de la consultation des PPA, l'Etat a émis l'avis suivant (p.11) :

*Secteurs Aag. « il n'est pas opportun d'intégrer à ces secteurs les bâtiments existants à vocation d'exploitation agricole, sauf s'ils ont un caractère architectural et/ou patrimonial intéressant. (...)*

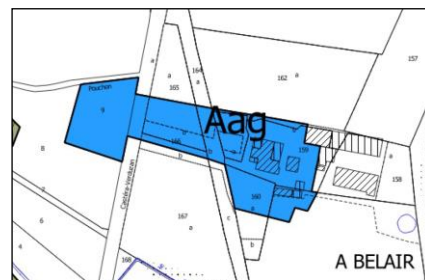
En réponse à cet avis, le dossier mis à l'enquête publique précisait dans la notice de prise en compte des avis (p.18) :

- « Les secteurs Aag aux lieux dits Bel air et à Guinguette seront corrigés pour exclure les bâtiments agricoles et prendre en compte un projet de vente à la ferme. »

Dans la mise en forme du PLU approuvé, le secteur de Belair a été modifié: exclusion des bâtiments d'exploitation situés à l'est, et extension à l'ouest pour faciliter le projet de vente à la ferme.



Zonage PLU arrêté : 9 075 m<sup>2</sup>



Zonage PLU approuvé : 10 402 m<sup>2</sup>

#### 2.1.2 EVOLUTION DU PLU

Le zonage du PLU approuvé est maintenu. Les compléments d'information ont été joints au rapport de présentation afin de justifier le projet de développement du secteur. (courrier ci-joint)

BUFFO Jean-Pierre

Bel Air

32410 CASTERA-VERDUZAN

Castéra-Verduzan le 1<sup>er</sup> mars 2017

Monsieur le Maire,

Je vous confirme mon intérêt pour la construction d'un bâtiment en bordure de la route départementale n° 150 pour vente à la ferme.

Je suis éleveur de cochons et envisage de développer mon activité agricole par la transformation de mes produits en circuit court. Je n'ai malheureusement pas pu me rendre à l'enquête publique concernant la révision du PLU. C'est par l'intermédiaire d'un élu que la commissaire enquêtrice a été informée de mon souhait et a donné un avis favorable à cette demande.

En vous remerciant de bien vouloir m'aider sur ce dossier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

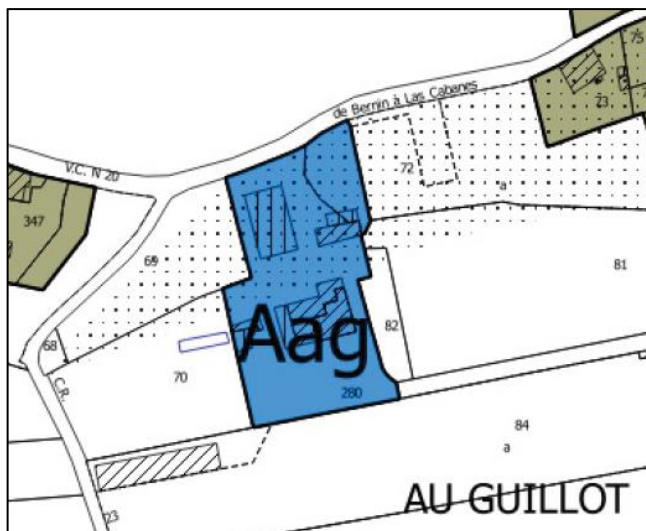
## 2.2 MODIFICATION DU SECTEUR AAG « AU GUILLOT »

### 2.2.1 CONTEXTE

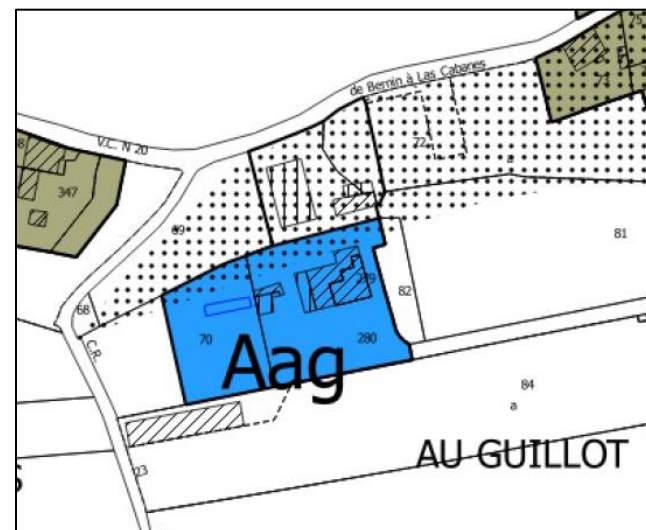
A la requête de Mme LAPEYRE qui projette de transformer un bien immobilier en hébergement touristique, le secteur Aag dont la majeure partie était située en zone inondable (parcelle AV 280) a été modifié pour permettre de réaliser une partie du projet sur la parcelle AV 70.

### 2.2.2 EVOLUTION DU PLU

Zonage avant modification



Projet de modification



Consultée dans le cadre de la Notification du projet, la préfecture du Gers (Direction départementale des territoires) a émis un avis défavorable sur cette demande, considérant que ce transfert de surface, entraînant une réduction de protection (le classement Aag étant plus permissif que le classement A) n'était pas possible dans le cadre de la modification, mais nécessitait le recours à une révision du PLU.

La modification du secteur « Au Guillot » n'est donc pas retenue.

## 2.3 RECLASSEMENT DE LA ZONE NAC EN UAC

### 2.3.1 CONTEXTE

Le PLU arrêté avait identifié au sein de la zone naturelle un secteur Nac destiné aux installations de la station d'épuration située au nord du plan d'eau. La DDT ayant souhaité que ce secteur soit assimilé à une zone urbaine de type U, le zonage du PLU approuvé avait été modifié mais par erreur le règlement n'avait pas été mis à jour.

### 2.3.2 EVOLUTION DU PLU

Le règlement du PLU est modifié :

- création d'un règlement spécifique pour la zone Uac
- mise à jour du règlement : suppression de l'alinéa mentionnant le secteur Nac dans l'article N-2

#### ▪ CREATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UAC

##### ARTICLE UAC-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation ;
- les constructions à destination de commerce ;
- les constructions à destination de bureaux ;
- Les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le stationnement isolé et collectif des caravanes et des mobil home hors terrains aménagés
- Les habitations légères de loisirs ;

- Les dépôts de véhicules ;

##### ARTICLE UAC-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires pour le traitement et l'assainissement collectif des eaux usées.
- Toute occupation et utilisation du sol est soumise au règlement du PPRi dont les prescriptions s'imposent quelles que soient les prescriptions édictées par le règlement de PLU.

##### ARTICLE UAC-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

##### ARTICLE UAC-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

##### ARTICLE UAC-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

##### ARTICLE UAC-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation nouvelle, devra être implantée en recul d'au moins 2 m des voies et emprises publiques

##### ARTICLE UAC-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou annexe de construction devra être implantée en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives.

##### ARTICLE UAC-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

##### ARTICLE UAC-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

##### ARTICLE UAC-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 7 mètres.

#### ARTICLE UAC-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures privilégieront un aspect naturel : grillages de teinte sombre, plantations de haies arbustives à caractère champêtre, soubassements arasés.

Les fondations des clôtures seront arasées au niveau du sol naturel et hydrauliquement transparentes afin de permettre l'écoulement des crues.

#### ARTICLE UAC-12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE UAC-13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE UAC-14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UAC-15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

### ■ MISE A JOUR DU REGLEMENT DE LA ZONE N

#### Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

**L'alinéa suivant est supprimé :**

► ~~Dans le secteur Nac~~

~~Les constructions et installations nécessaires pour le traitement et l'assainissement collectif des eaux usées.~~

## 2.4 CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EN ZONES A ET N

### 2.4.1 CONTEXTE

La DDT a souhaité clarifier la désignation des bâtiments pouvant bénéficier d'un changement de destination. En effet :

Dans la zone N stricte (hors secteurs particuliers) le règlement approuvé prévoit cette possibilité pour « (...) les bâtiments identifiés le cas échéant sur le plan de zonage (...) » mais aucun bâtiment n'est identifié à ce jour.

Dans la zone A stricte (hors secteurs particuliers) le règlement prévoit également cette possibilité mais aucun bâtiment n'est identifié à ce jour.

Seuls 3 bâtiments sont identifiés : 1 dans un secteur Ah (habitat isolé) à Peyrouau, mais le règlement écrit a omis d'autoriser le changement, et 2 dans un STECAL Aag (activités complémentaires à l'exploitation agricole) au Guil.

Après concertation, la DDT a souhaité une clarification et proposé une simplification du dispositif réglementaire :

- ➔ Dans les zones A et N strictes, la prescription autorisant le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage est inutile dans la mesure où aucun bâtiment n'est à ce jour désigné sur le plan de zonage. L'alinéa correspondant doit être supprimé des articles A-2 et N-2.
- ➔ Dans les zones Ah d'implantation de l'habitat isolé, la désignation des bâtiments sur le zonage doit être maintenue, et le règlement écrit doit être complété en conséquence : alinéa ajouté dans l'article A-2
- ➔ Dans les secteurs Aag, qui autorisent par définition certaines constructions (et pas seulement l'évolution des constructions existantes) il a été convenu que le changement de destination peut être autorisé, sans nécessité de désigner les bâtiments. L'autorisation est maintenue.



## 2.4.2 EVOLUTION DU PLU

### MODIFICATION DU REGLEMENT

#### Les articles A-2 et N-2 sont modifiés :

#### Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ▶ Dans la zone A (hors secteurs Ace, Ah, Aag), sont autorisées :

(...)

#### Le dernier alinéa est supprimé :

~~Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; il est autorisé à condition :~~

- ~~— qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;~~
- ~~— que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement hôtelier ou le commerce~~

- ▶ Dans les zones d'implantation d'habitat isolé Ah, sont autorisées :

#### Le dernier alinéa est ajouté :

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme est autorisé à condition :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la destination projetée soit limitée à l'habitation ou l'hébergement hôtelier.

#### Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

(...)

- ▶ Dans la zone N (hors secteurs particuliers)

#### Le dernier alinéa est supprimé :

~~Le changement de destination des bâtiments identifiés le cas échéant sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme est autorisé à condition :~~

- ~~— qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;~~
- ~~que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement hôtelier ou le commerce~~

### MODIFICATION DU ZONAGE

#### Identification des changements de destination :

- ▶ Dans les secteurs Aag, l'identification des bâtiments pouvant changer de destination est supprimée car inutile (le changement de destination y est autorisé par définition)

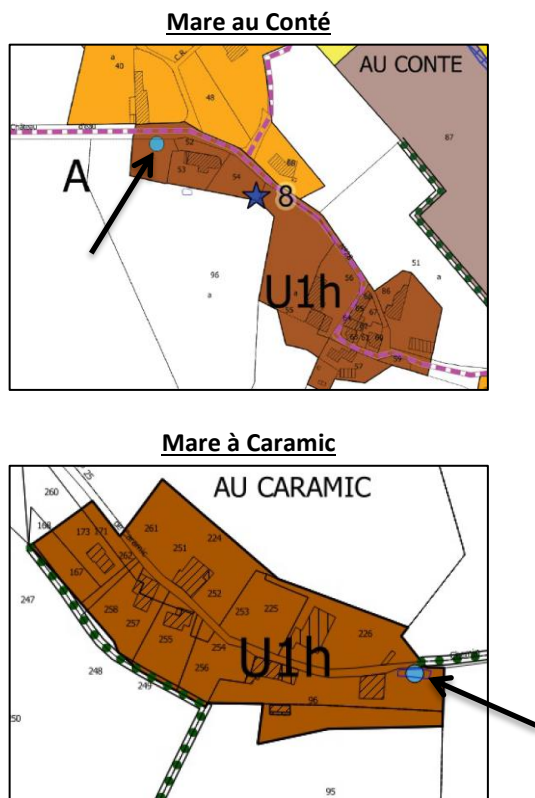
## 2.5 IDENTIFICATION DES MARES

### 2.5.1 CONTEXTE

Deux mares sont mentionnées dans le rapport de présentation, comme parties prenantes de la trame verte et bleue (TVB), mais ne sont pas reportées sur les plans de zonage.

### 2.5.2 EVOLUTION DU PLU

Les mares sont localisées sur le plan de zonage, désignées par un cercle bleu :

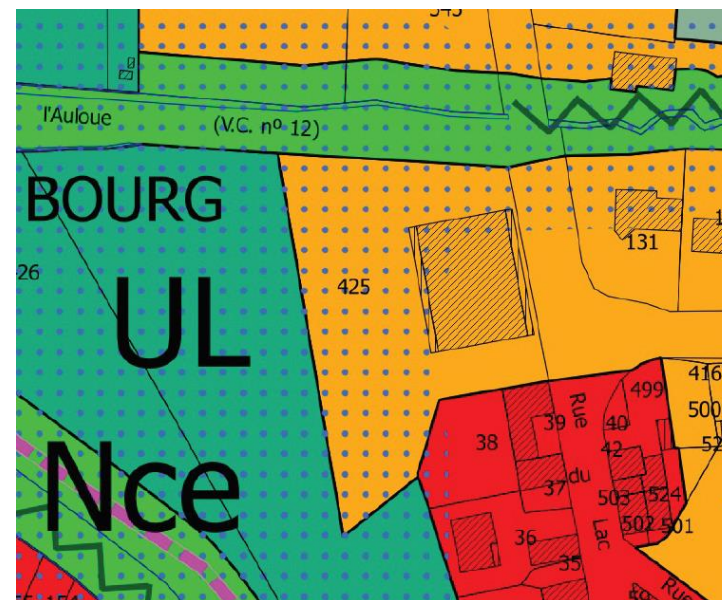


## 2.6 MODIFICATION DE L'ARTICLE U2-6

### 2.6.1 CONTEXTE

La commune a souhaité modifier la prescription de recul imposée aux constructions dans la zone U2, afin d'assouplir la contrainte imposée au laboratoire BUCCO-THERM situé à l'angle de la rue du Lac (D42) et de la promenade de l'Auloue (VC12). Le laboratoire, occupant un terrain en grande partie situé en zone inondable, dispose d'une constructibilité très limitée, pouvant compromettre son développement.

Le règlement approuvé impose notamment un recul d'au moins 6m de l'emprise de la rue du Lac. La modification vise à optimiser la constructibilité du terrain, en autorisant l'implantation à l'alignement de l'emprise publique ou de la construction voisine. Cette modification respecte un principe de continuité avec la zone U1 voisine. (extrait de zonage ci-joint)





Le laboratoire à l'angle de la rue du Lac et du VC12



Le laboratoire le long du VC12

## 2.6.2 EVOLUTION DU PLU

Le règlement est complété afin de prendre en compte la situation particulière du laboratoire, implanté en continuité de la zone U1.

### **Article U2-6 avant modification :**

Toute construction doit être implantée :

- En recul d'au moins 6 m de la limite d'emprise des routes départementales D930, D42 et D158
- En recul d'au moins 3 m de l'emprise des autres voies de desserte

### **Article U2-6 après modification :**

Toute construction doit être implantée :

- D930, D42 au nord du VC12, et D158 :
  - En recul d'au moins 6 m de la limite d'emprise de la voie
- Rue du Lac au sud du VC 12 :
  - soit à l'alignement de l'emprise publique, soit à l'alignement de la construction existante la plus proche (sur la même parcelle ou sur la parcelle voisine)
- VC12 (promenade de l'Auloue) :
  - A l'alignement ou en recul d'au moins 3 m de l'emprise de la voie
- Autres voies ouvertes à la circulation :
  - En recul d'au moins 3 m de l'emprise de la voie