

COMMUNE DE SAINT-MEZARD

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- NOTICE EXPLCATIVE DE LA 1^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE
COMPLETANT LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

S.A.R.L. XMGE

51 rue Montablon - 32500 Fleurance
Tel : 05 62 06 22 31 - Fax : 05 62 06 27 06
E-mail : m.girardin@xmge.com



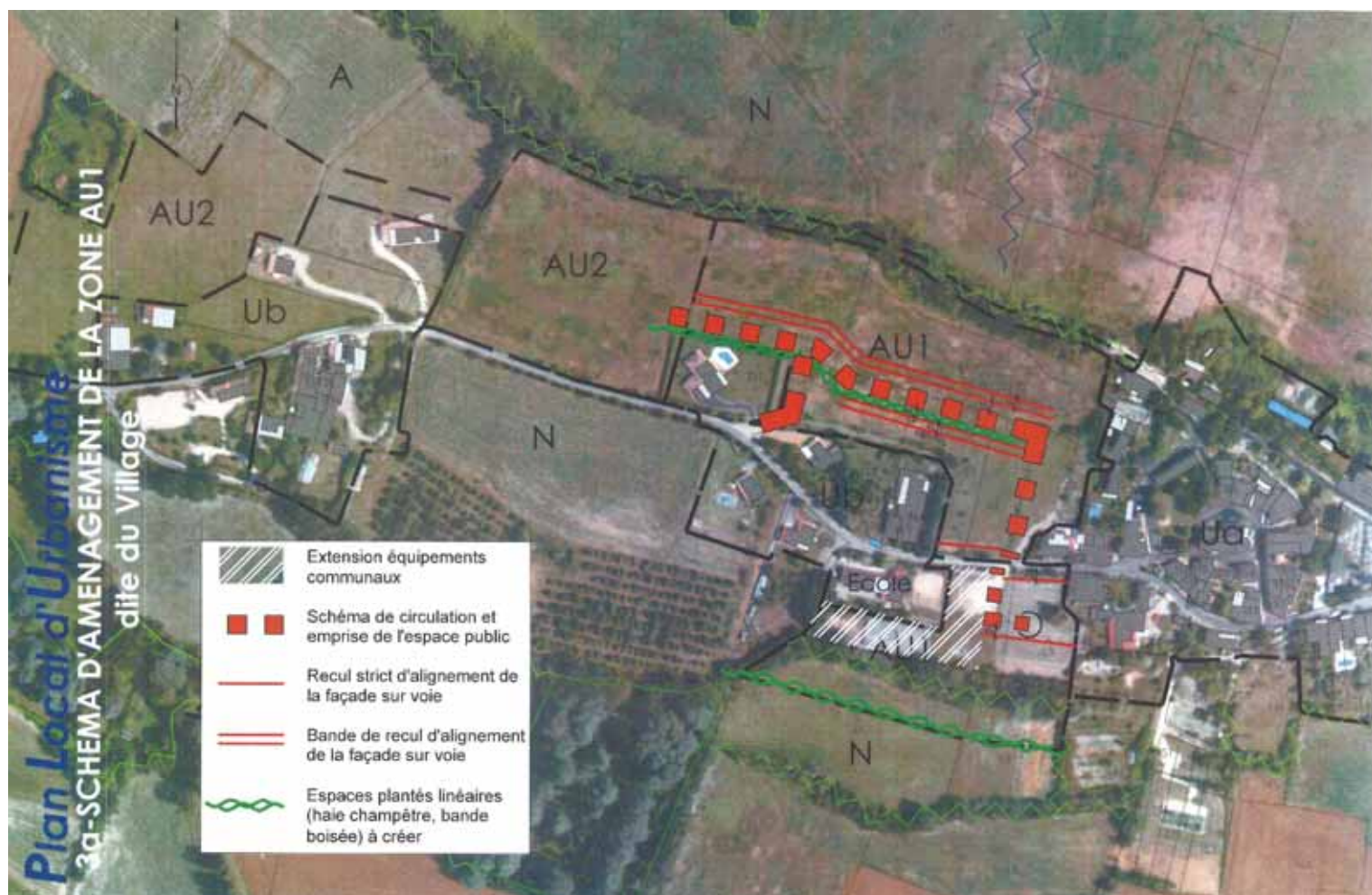
GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ETUDE VRO

Notice Explicative – SAINT-MEZARD

La présente modification simplifiée est engagée au titre de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme sur deux points :

- une redéfinition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du village (zone AU1) suite à des demandes de certificats d'urbanismes qui ont été refusés pour non compatibilité ;
- un ajout aux articles N.11 et A.11 du règlement qui permettra de réglementer l'aspect des toitures des futurs bâtiments techniques suite à la demande du service instructeur ;

Concernant l'OAP : telle que rédigée actuellement, elle définit des grands axes d'aménagement à respecter mais qui paraissent trop flous pour être mis en pratique (cf image ci-dessous).



A côté de cette OAP, le règlement de la zone AU1 impose les règles suivantes (extraits du règlement) :

AU1.2 – occupation du sol soumise à des conditions particulières

- Terrassements maximum des constructions de 500m² d'emprise

AU1.3 – Accès et voirie

- « compatibles » avec les OAP
- Voies en impasse < 100m avec des aires de retournement

AU1.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Uniquement pour les voies communales et chemins ruraux : façade principale entre 5 et 10m de l'alignement ou de la limite portée à l'OAP
- Pour les annexes, dérogations possibles

AU1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- façade principale à H/2 avec minimum 3m et maximum 10m
- Pour les annexes, dérogations possibles

AU1.9 - Emprise au sol

- 30% soit pour 1000m² = 300m² de toitures

AU1.10 - Aspect extérieur

- Pour les R+1, toit en croupe ou fausse croupe obligatoire

AU1.13 - Espaces libres et plantations

- Aire > 10 véhicules il faut 1 arbre Haute Tige pour 4 places
- Espaces communs des lotissement avec plantations/espaces verts

Plusieurs réunions de travail et échanges ont permis de faire une concertation avec différents intervenants :

- le 01/07/2013 avec la Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise (CCLG) ;
- le 01/08/2013 avec les propriétaires des terrains concernés par cette OAP ;
- le 28/11/2013 avec les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) ;
- le 13/12/2013 un retour de la DDT du Gers par mail a permis d'affiner le projet ;
- le 20/12/2013 un retour du SDEG permettait de connaître les investissements nécessaires à la viabilisation du secteur Nord de la zone AU1 ;

Chacune des réunions a fait l'objet d'un compte rendu disponible en mairie.

Au fil des réunions la commune a opté pour des modifications sur le type de desserte des parcelles toujours en respectant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont des extraits sont présentés ci-après. **Suite à ces modifications, la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sera substituée dans le dossier de PLU.**

1-Orientations urbaines (extraits)

A - Conforter la vocation de pôle urbain du bourg de Saint-Mézard et favoriser l'accueil de nouveaux habitants dans un souci de cohérence et de qualité, dans le respect et la préservation de l'environnement et des paysages identitaires du territoire communal.

- Revaloriser et/ou créer des espaces publics fédérateurs :

- *voies structurantes comme axes de composition urbaine*
- *favoriser la diversification des espaces publics (multiplicité des usages)*
- *favoriser les liens inter-quartiers et les déplacements doux*

B - Développer une urbanisation de qualité et rationnelle en fonction des moyens dont dispose la commune et des besoins actuels et futurs (financement, phasages du développement urbain) dans un souci de discrétion et de modération.

D- Intégrer les zones « sensibles » (ancienne ZNIEFF de La Romieu, Boisements, cordons rivulaires) ou soumises à un aléa (zone inondable de la vallée du Gers) dans l'organisation spatiale du territoire communal.

- Politique paysagère de valorisation des éléments et motifs paysagers:

- *Accompagnement végétal des différents projets ;*

Ainsi concernant l'OAP :

- le tracé des voiries a été repris pour permettre aux parcelles 62 et 63 un accès direct depuis la voie communale ainsi qu'une desserte centrale de la partie Nord-Ouest de la parcelle 349 ;
- le tracé des voies imposé pour la desserte de la parcelle 49 a été supprimé sachant que la parcelle 51 appartient à la commune et que la commune autorisera les sorties directes sur cette parcelle ;
- la notion « *accès figuratif* » a été ajoutée pour souligner que la desserte des parcelles 59, 60, 62, 63 et 349 partie Sud-Est n'a pas obligatoirement à être réalisée via la voie nouvelle à créer ;
- le recul strict d'alignement des façades pour les parcelles 62 et 63 a été supprimé et modifié pour prendre en compte la topographie des lieux et la configuration des parcelles. Ainsi, la parcelle 62 étant très étroite et surélevée par rapport à la voie communale, le retrait des façades entre 5 et 10m apparaît inadapté pour bénéficier d'un espace minimum pour l'accès et le terrassement ; il est choisis de permettre un recul entre 15m et 20m. Pour la parcelle 63, la configuration de la parcelle faisant que l'implantation entre 5 et 10m est impossible (c'est un accès existant), un recul est défini entre 15m et 25m au Nord de la parcelle 64.
- la création d'une liaison vers le chemin de ronde au Nord de la zone AU1 a été ajoutée (« *espace commun champêtre* » : il n'y a pas obligation de créer une voirie) ;
- la dénomination des voies et espaces communs a été affinée par le terme « *champêtre* » qui veut dire que les voies à créer devront rappeler les voies communales existantes avec des bandes enherbées et des plantations sans bordures ni trottoirs ;
- la notion « *extension équipements communaux* » a été supprimée pour éviter toute contrainte sur ces parcelles qui appartiennent à la commune et où existent déjà un parking, un tennis et des espaces verts attenants à l'école ;

Concernant le règlement : le règlement est repris aux articles A.11 et N.11 afin d'éviter toute interprétation sur la nature des toitures des bâtiments techniques. Les modifications apportées sont en rouge :

« ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

2 – Toitures :

[...]

Les toitures **des constructions à usage d'habitation** seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. ~~A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être en éverite flammée, ou dans un matériau présentant le même aspect.~~ La couverture et la couleur des toitures des constructions nouvelles de bâtiments techniques doivent rester en harmonie avec les bâtiments déjà existants. Les panneaux solaires sont autorisés

~~Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.~~

[...] »

« ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

2 – Toitures :

[...]

Les toitures **des constructions à usage d'habitation** seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. ~~A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être en éverite flammée, ou dans un matériau présentant le même aspect.~~ La couverture et la couleur des toitures des constructions nouvelles de bâtiments techniques doivent rester en harmonie avec les bâtiments déjà existants. Les panneaux solaires sont autorisés

~~Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. [...] »~~

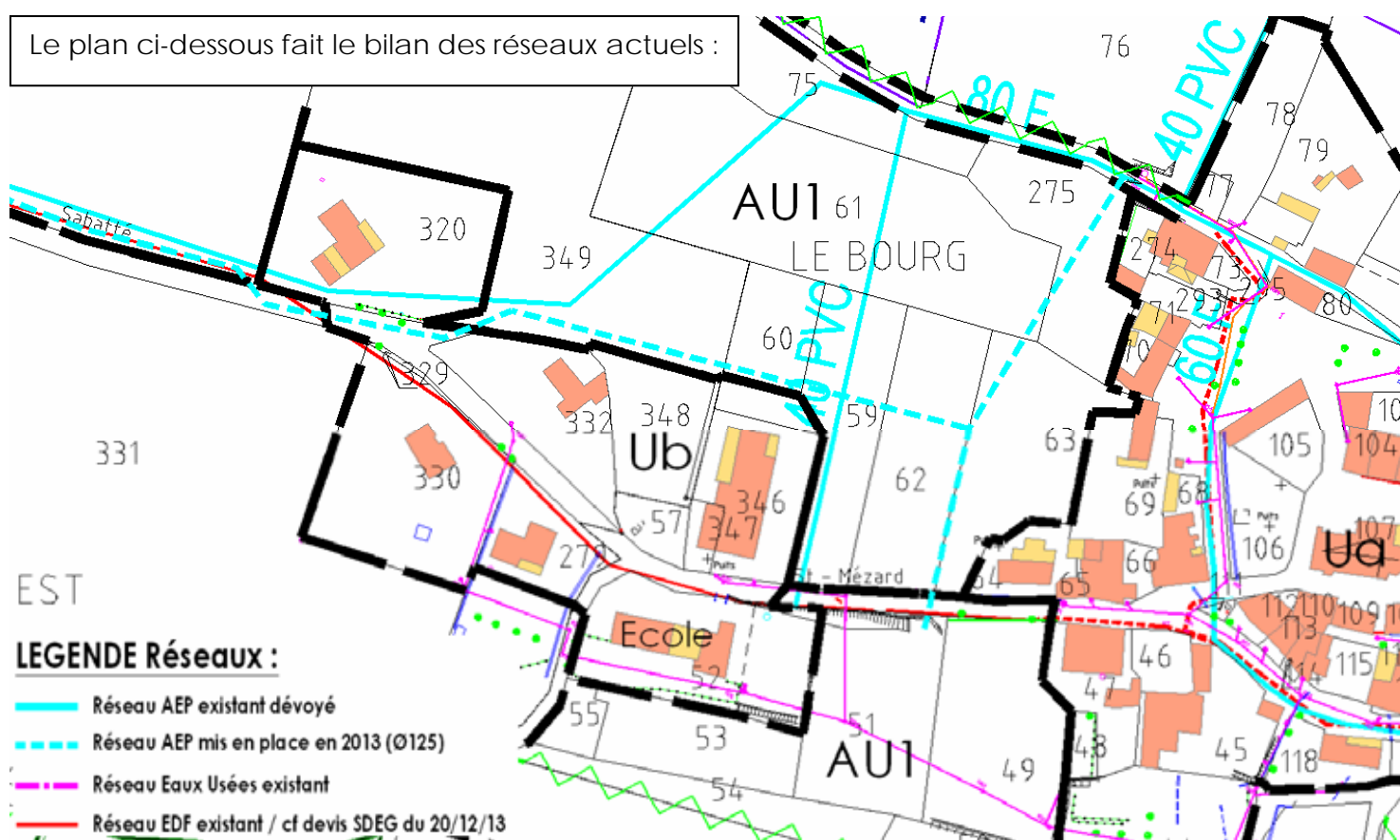
Concernant le financement : plusieurs éléments de chiffrage ont été apportés à la commune et lui permettront de définir, suite à cette modification simplifiée, le meilleur outil de financement pour dynamiser cette zone.

Pour mémoire le renforcement AEP a été finalisé par le Syndicat de l'Eau en fin d'année 2013.

Le réseau Eaux Usées est accessible soit par le chemin de ronde Nord (poste de refoulement) soit par la voie communale : la zone AU1 est en zonage d'assainissement collectif.

Pour la voirie, avec une structure de 40cm de Grave Non Traitée et un revêtement bicouche il faudra compter environ 25€ H.T. du m², terrassement et accotements/fossés inclus. Le prix de la végétalisation sera à ajouter.

Pour le renforcement électrique, le SDEG a réalisé un devis de 39 000€ H.T. pour une extension de 300m hors desserte interne à la zone AU1.



Le tableau ci-après récapitule les modes de financement utilisables par la commune ; les Permis de Construire pourront être refusés au titre de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme « [...] compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer

la desserte du projet, [...] si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »



ORDRE DES
GEOMETRES EXPERTS

Financement et Fiscalité
Les taxes et les participations

Jusqu'au 31/12/2014

	TA communale sectorisée	PUP	ZAC	Participations PVR- PRE- etc....
Périmètre d'application	Secteur à aménager	Périmètre d'opération	Périmètre d'opération	Voie ou réseau concernés
Instauration	Délibération annuelle avant 30 novembre	Convention avec le titulaire des droits	Convention avec l'aménageur	Délibération de la collectivité
Programme d'équipements	Infrastructure et Superstructure	Infrastructure et Superstructure	Infrastructure et Superstructure	Aménagement de la Voie ou réseau concernés
Base de répartition	Part du coût des équipements correspondant aux besoins des futurs habitants			Coût de la desserte
Assiette de répartition	Application d'un taux de TA à tout projet	Libre et conventionnelle dans l'esprit ci dessus	Précisée dans cahier des charges des cessions	Surface concernée par la voie pour la PVR
Date paiement	A la délivrance du PC ou du PA	Conventionnelle		A la délivrance du PC ou du PA

Enfin, il est rappelé que la taxe additionnelle sur le foncier non bâti (Code Général des Impôts, article 1519) ou, plus simple, la taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (Code Général des Impôts, article 1605) permettra à la commune de programmer des recettes pour le financement des réseaux en plus des outils participatifs présentés dans le tableau ci-avant.

