



Commune de SAVÈRES

Plan Local d'Urbanisme 2ème Modification

2 - Notice de présentation

 **MREnvironnement**
EURL Mathilde Redon

atelier urbain
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

1	CONTEXTE GENERAL	4
2	SUPPRESSION DU SECTEUR Ah	5
2.1	PRESENTATION DU PROJET	5
2.2	EVOLUTION DU PLU.....	5
3	MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES	8
4	TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES	13
5	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	14
5.1	LA CONSOMMATION D'ESPACE ET L'ETALEMENT URBAIN	14
5.2	LA PRESERVATION DES ZONES AGRICOLES, DE LA BIODIVERSITE, DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES PAYSAGES	14
5.3	LES RISQUES ET NUISANCES	14
5.4	LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	14
5.5	PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU.....	14

1 CONTEXTE GENERAL

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 06 juillet 2015 et a fait l'objet d'une première procédure de modification de droit commun, approuvée le 30 novembre 2018.

Par une délibération du 1^{er} février 2024, puis un arrêté du maire du 22 février 2024, la commune a fait le choix d'engager une 2^{ème} procédure de modification de droit commun du document d'urbanisme afin de :

- **Supprimer le secteur Ah pour tenir compte de l'abandon du projet économique qui avait motivé la mise en place de ce secteur lors de la première modification du PLU ;**
- **Mettre à jour la liste des emplacements réservés en fonction de l'évolution du contexte local et des projets de la commune.**

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, cette procédure a été retenue car les évolutions projetées :

- ⇒ Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (le PADD) ;
- ⇒ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ⇒ Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

À la suite du décret n°2012-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, les procédures de modification des documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

En application de ce texte, le PLU de la commune ne relève pas d'une évaluation environnementale systématique.

En fonction des sensibilités environnementales et des enjeux identifiés en cours d'étude, la commune a fait le choix de ne pas réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU. Elle a donc décidé de saisir l'autorité environnementale pour recueillir son avis conforme sur le dossier et savoir si celle-ci estime que le dossier doit faire l'objet, ou pas, d'une évaluation environnementale¹.

A noter

En parallèle à la procédure de modification, le conseil municipal a engagé une procédure de révision allégée du document d'urbanisme, par délibération du 1^{er} février 2024. Son objectif est de permettre la création d'un STECAL, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, afin d'autoriser la création de trois cabanes d'hébergement touristique dans un secteur boisé classé en zone naturelle (dite zone N).

La commune a souhaité engager ces deux procédures simultanément confirmant le PLU en tant qu'outil juridique de projet au service de la dynamique des différentes composantes du territoire : humaines, sociales, culturelles, économiques, environnementales, paysagères, patrimoniales...

Formellement, ces deux procédures sont indépendantes l'une de l'autre. Ce n'est qu'au terme de leurs approbations respectives, que l'ensemble des évolutions de la modification et de la révision allégée du PLU sera regroupé dans un même dossier qui constituera le nouveau PLU communal.

¹ L'autorité environnementale dispose d'un délai de 2 mois pour formuler son avis.

2 SUPPRESSION DU SECTEUR Ah

2.1 PRESENTATION DU PROJET

La modification du PLU de 2018 avait mis en place un secteur Ah autour d'une construction située en zone agricole. Ce secteur Ah permettait le changement de destination et l'extension d'une construction à vocation d'habitat pour accueillir une activité d'artisan-traiteur et d'organisation d'événements, voire permettre la création de chambres d'hôtes.

Les propriétaires, porteurs du projet, ont finalement quitté la commune et vendu leur bien sans engager ce projet. Les nouveaux propriétaires souhaitent préserver la vocation d'habitat du site.

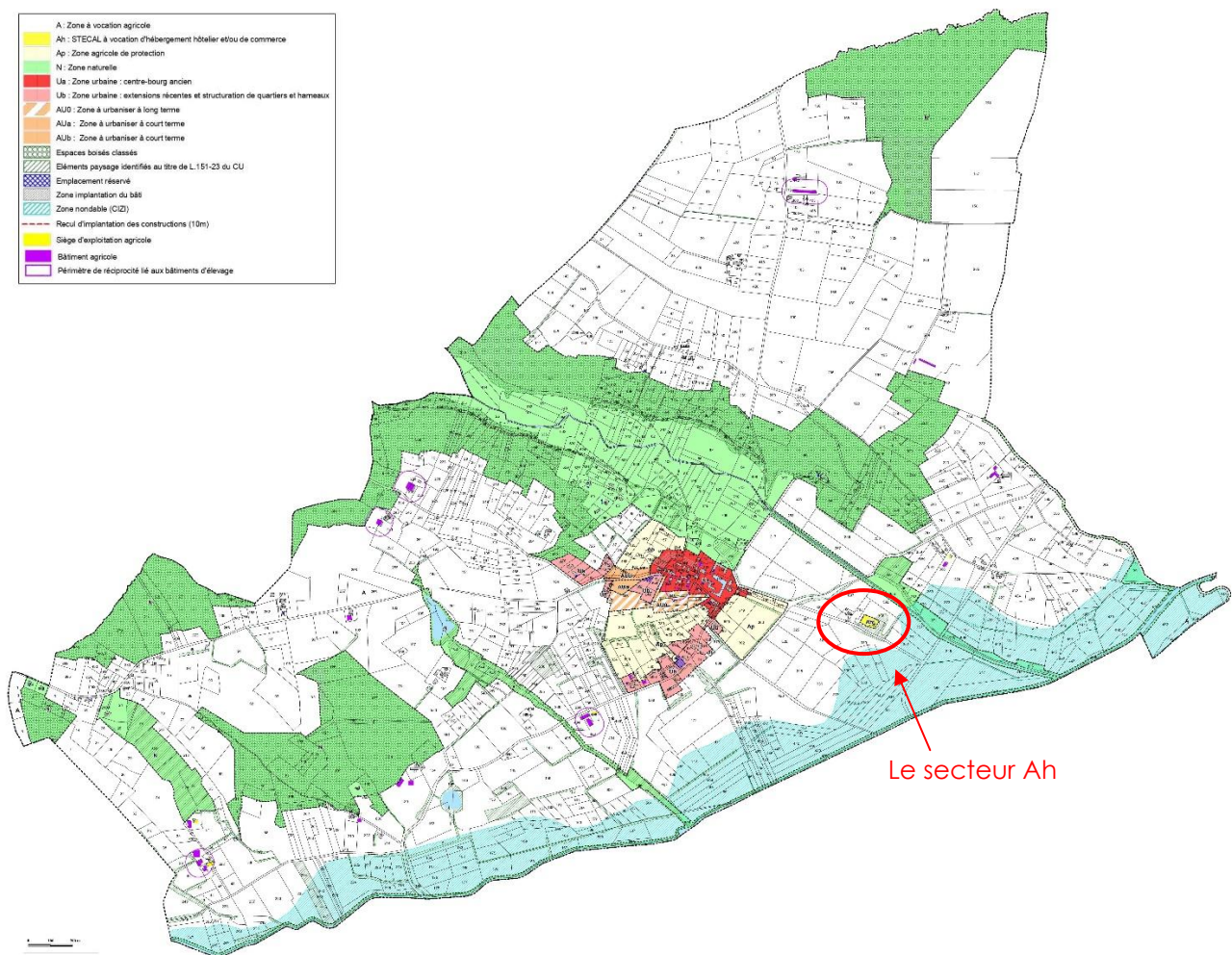
Dans ce contexte, la commune a fait le choix de supprimer le secteur Ah ce qui aura pour effet de revenir aux droits à construire classique d'une habitation en zone A. Cette évolution nécessite une mise à jour du document graphique du règlement et des dispositions réglementaires de la zone A.

2.2 EVOLUTION DU PLU

2.2.1 L'adaptation du règlement graphique de la zone A

Le PLU avait mis en place un secteur Ah au lieu-dit Vignalas d'une superficie totale de 3080 m².

Localisation du secteur Ah du PLU approuvé²



² Dans cette notice, les plans de zonage du PLU approuvé qui sont présentés correspondent au zonage digitalisé sous un Système d'Information Géographique selon les normes du Géoportail de l'Urbanisme. Les différences d'aspect par rapport au document papier du PLU en vigueur ne sont donc que formelles.

Etat des lieux

PLU en vigueur

PLU approuvé



A noter

Il est rappelé que la procédure de modification ne pouvant réduire une zone A, la suppression du secteur Ah se traduit par un reclassement en zone A.

2.2.2 L'adaptation des dispositions réglementaires

La suppression du secteur Ah induit une actualisation des dispositions réglementaires de la zone A en retirant toute référence au secteur Ah.

En complément, la zone A réglementant déjà les possibilités d'évolution des constructions d'habitation situées dans la zone A, la procédure est l'occasion de vérifier que les dispositions réglementaires existantes, qui régissent la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes, répondent bien à l'application de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme et sont cohérentes avec les dispositions de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (CDPENAF)³.

→ Après vérification des dispositions existantes, sont seulement modifiés l'en-tête de la zone A et les articles A2 et A8 du règlement.

❖ Adaptation des dispositions du règlement de la zone A

En-tête de la zone A

PLU actuel	Proposition de modification
Une zone Ap de protection a été délimitée pour des raisons paysagères Un secteur Ah a été délimité pour permettre l'évolution d'une construction pour un projet d'hébergement hôtelier et/ou de commerce.	Une zone Ap de protection a été délimitée pour des raisons paysagères Un secteur Ah a été délimité pour permettre l'évolution d'une construction pour un projet d'hébergement hôtelier et/ou de commerce.

⇒ L'objectif est de mettre à jour la rédaction à la suite de la suppression des secteurs Ah.

³ Commission mise en place par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Agroalimentaire et la Forêt du 13 octobre 2014 (dite LAAAF). La CDPENAF associe des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales, des professions agricoles et forestières, de la chambre d'agriculture, d'une association locale affiliée à un organisme national à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement, de la fédération départementale des chasseurs et de l'INAO.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

PLU actuel	Proposition de modification
<u>Excepté dans le secteur Ap, sont autorisées :</u> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • L'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m² de surface de plancher, • L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées. <u>Dans le secteur Ah, est également autorisé :</u> • Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU vers une destination d'hébergement hôtelier et/ou de commerce, • L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de surface de plancher, • La réalisation d'aires de stationnement,	<u>Excepté dans le secteur Ap, sont autorisées :</u> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, • L'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m² de surface de plancher et sans création de nouveau logement, • L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées. <u>Dans le secteur Ah, est également autorisé :</u> • le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU vers une destination d'hébergement hôtelier et/ou de commerce, • l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de surface de plancher, • la réalisation d'aires de stationnement,

Dans le secteur Ap, seules sont autorisés les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, Dans les secteurs soumis au risque inondation et identifiés au document graphique, toute nouvelle construction est interdite.	Dans le secteur Ap, seules sont autorisés les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, Dans les secteurs soumis au risque inondation et identifiés au document graphique, toute nouvelle construction est interdite.
---	---

- ⇒ La référence au secteur Ah est supprimée.
- ⇒ Après vérification, les dispositions réglementaires encadrant l'évolution des constructions d'habitations (extensions et annexes) répondent aux contraintes de la réglementation et sont cohérentes avec les préconisations de la CDPENAF. Pour les extensions, il est rappelé qu'elles ne doivent pas donner lieu à la création de nouveaux logements.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

PLU actuel	Proposition de modification
Non réglementé	Les annexes et les piscines des constructions d'habitation doivent être comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.

- ⇒ La règle énoncée à l'article A2 du règlement actuel est reprise à l'article A8. Pour rappel, celle-ci permet de contrôler la diffusion du bâti au sein de l'espace agricole :
 - Maintenir une proximité entre les constructions principales et leurs annexes autour de la construction d'habitation existante ;
 - Limiter l'impact paysager du bâti.

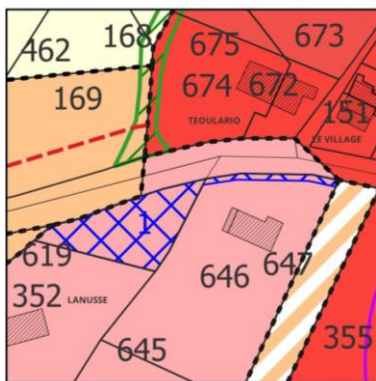
3 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

❖ Adaptation de document graphique du PLU

Le PLU approuvé avait mis en place 3 emplacements réservés (ER) au bénéfice de la commune :

- L'ER1, destiné à la création d'un espace public et d'un cheminement piéton en bordure de la RD73 d'une superficie totale de 853 m² ;
- L'ER2, destiné à la restauration et l'aménagement d'une grange en salle des associations pour une emprise totale de 221 m² ;
- L'ER3, destiné à la création d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales sur une parcelle de 1537 m².

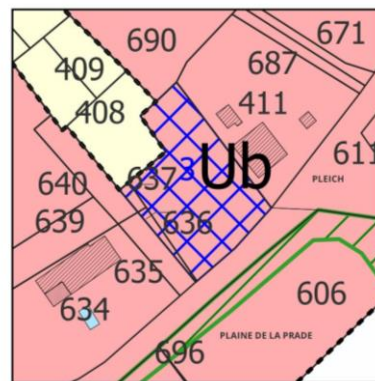
Les emplacements réservés du PLU approuvé



ER1



ER2



ER3

La procédure de modification permet l'actualisation de cette liste en fonction de l'évolution du contexte ou des projets de la commune :

- Le terrain principal de l'ER1, la parcelle C 353 dont la superficie est de 805 m², a été vendu à un tiers pour la construction d'une habitation sans que la commune ait été prévenue au moment de la transaction ce qui ne lui a pas permis d'exercer son droit de préemption. Mise devant le fait accompli, la commune n'a pu qu'accepter le permis de construire qui a ensuite été déposé. La maison est aujourd'hui construite.

La parcelle C353 aujourd'hui bâtie



Le reste de l'ER1 correspond à une bande étroite de terrain en bordure de la RD73 à hauteur de la parcelle bâtie C646 et destiné à la création d'un cheminement piéton. N'ayant plus la possibilité d'accéder à la parcelle C353, dont l'aménagement en espace public devait permettre d'assurer une continuité de la liaison douce, la commune profite de la procédure de modification pour supprimer l'ensemble de l'ER1.

- La grange ouverte, située sur la parcelle B474 qui correspond à l'ER2, a été restaurée et aménagée en habitation par son propriétaire. L'ER2 est supprimé.

La grange restaurée en habitation



- L'ER3 a été mis en place sur un terrain étroit inadapté à la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales performant comme cela avait été envisagé lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2015. La commune a aujourd'hui renoncé à ce projet ce qui conduit à la suppression de l'ER3.

Le terrain étroit



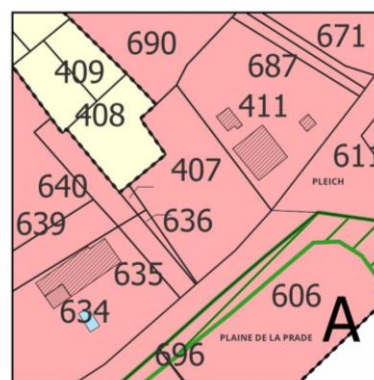
Le zonage modifié



ER1



ER2



ER3

A noter

Le document graphique intégrant la liste des emplacements réservés, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, celle-ci, qui ne mentionne que trois emplacements réservés, sera retirée de ce document. Le figuré, permettant d'identifier les emplacements réservés, sera de plus retiré de la légende du document graphique.

❖ **Adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le PLU comprend une OAP qui concerne le secteur du village. Cette OAP mentionne l'existence d'un emplacement réservé (l'ER1) destiné à la réalisation d'un cheminement piéton qui « permettra de relier l'ensemble du secteur développé au village ».

La commune ne renonce pas à la mise en place de ce cheminement mais considère que celle-ci doit être anticipée dans une réflexion plus large associant le gestionnaire de la voirie. C'est dans ce cadre que pourront être mis en place les bons outils pour la réalisation effective de cette liaison douce.

La suppression de l'ER1 entraîne la suppression du texte faisant référence à l'existence de l'emplacement réservé.

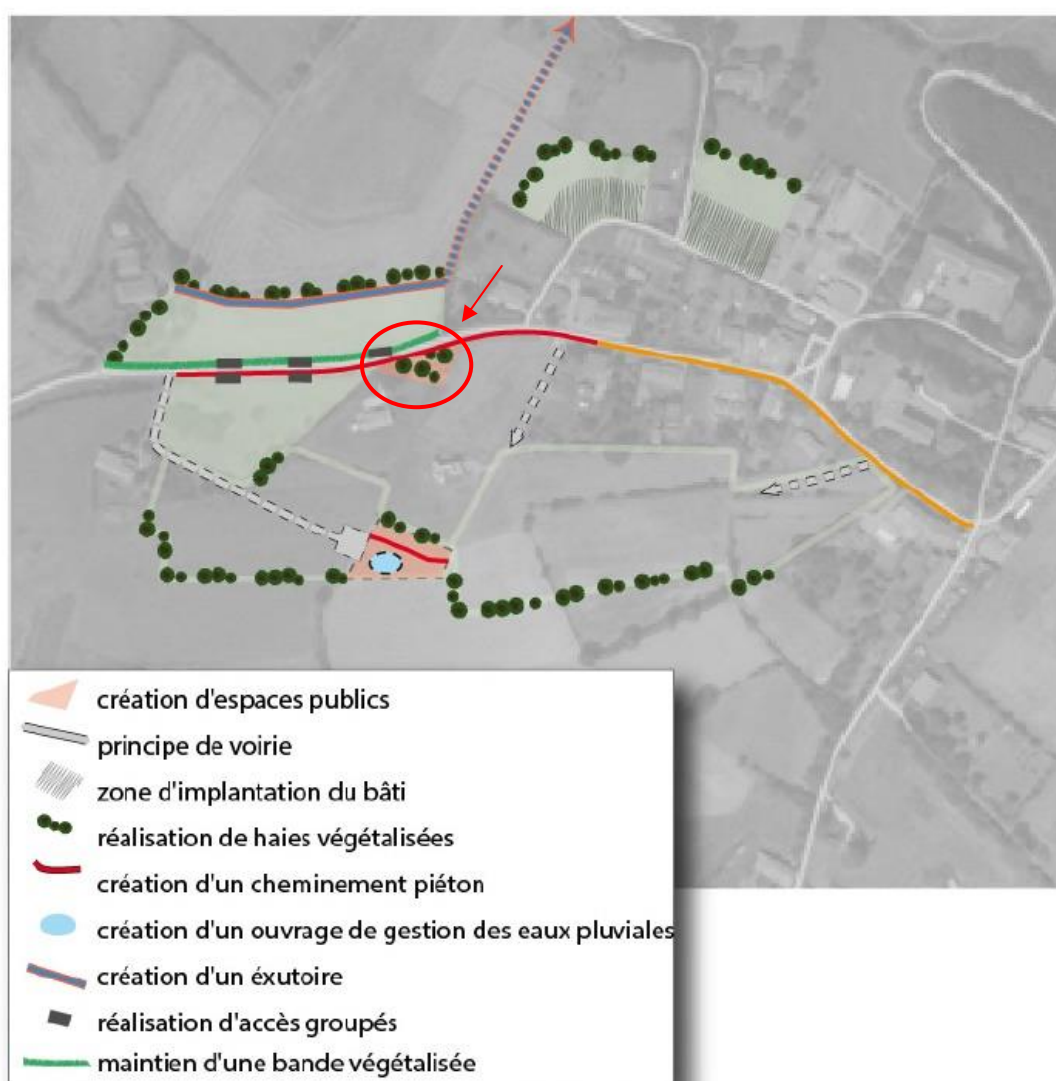
1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1.2.1. Déplacements

Les accès sur la RD73 devront être groupés au moins deux par deux de façon à limiter le nombre d'accès sur cette voie pour des critères de sécurité.

Un cheminement piéton permettra de relier l'ensemble du secteur développé au village et ainsi de sécuriser ses déplacements. Un emplacement réservé à d'ailleurs été défini dans cette optique.

L'aménagement du second front bâti (zone AUO) à plus long terme est anticipé dans les orientations d'aménagement afin que des accès sur les parcelles arrières soient maintenus.



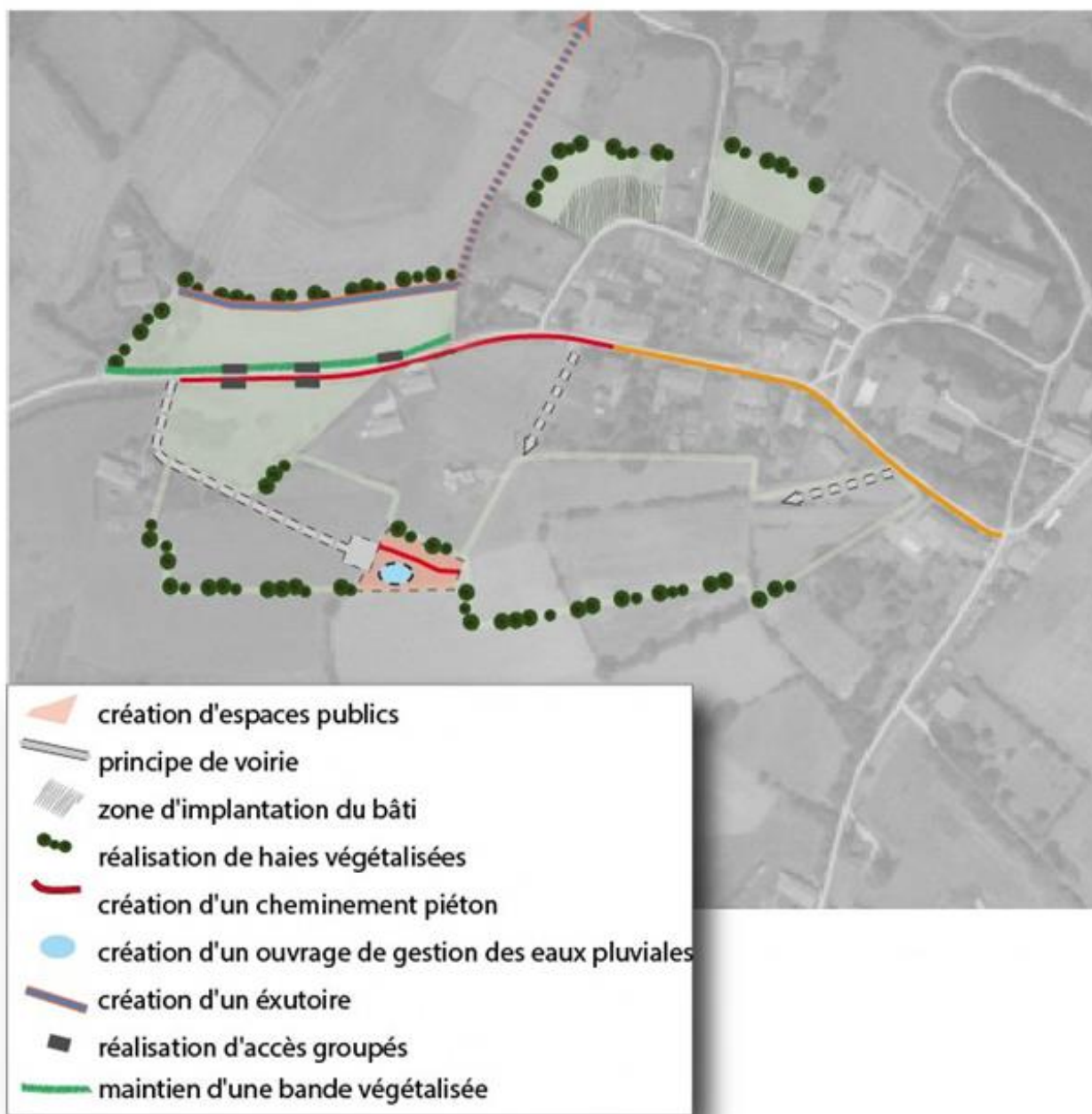
1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1.2.1. Déplacements

Les accès sur la RD73 devront être groupés au moins deux par deux de façon à limiter le nombre d'accès sur cette voie pour des critères de sécurité.

Un cheminement piéton permettra de relier l'ensemble du secteur développé au village et ainsi de sécuriser ses déplacements.

L'aménagement du second front bâti (zone AUO) à plus long terme est anticipé dans les orientations d'aménagement afin que des accès sur les parcelles arrière soient maintenus.



4 TABLEAU D'EVOLUTION DES SURFACES

La suppression du secteur Ah induit l'évolution du tableau des surfaces du PLU :

Dénomination zone	Superficie du PLU approuvé (ha) *	Superficie du PLU modifié (ha) *
Ua	6,80	6,80
Ub	8,50	8,50
AUa	0,57	0,57
AUb	0,99	0,99
AU0	3,28	3,28
A	759,01	759,31
Ah	0,3	0
Ap	19,44	19,44
N	287,42	287,42
Total	1086,31	1086,31

* Les valeurs ont été arrondies à la centaine de m²

A noter

Les surfaces de ce tableau ont été calculées à partir des couches du Système d'Information Géographique (SIG) du zonage digitalisé dans le cadre de la présente étude.

5 AUTRE POINT

Le règlement du PLU approuvé est identifié comme la pièce 4 du PLU alors que la page de garde du règlement indique qu'il s'agit de la pièce 3.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est identifié comme la pièce 3 du PLU alors que la page de garde des OAP indique qu'il s'agit de la pièce 5.

La procédure de modification intègre l'actualisation de la numérotation de ces deux pièces du PLU corrigeant ainsi ces deux erreurs matérielles.

6 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 LA CONSOMMATION D'ESPACE ET L'ETALEMENT URBAIN

La suppression du secteur Ah, qui permet d'éviter le développement d'une activité diffuse au sein de l'espace rural, participe à la limitation de la consommation d'espace agricole et du mitage du territoire par de nouvelles constructions. En confortant la vocation résidentielle d'un site d'habitat ancien, elle n'a pas d'impact négatif sur la consommation d'espace et l'étalement urbain.

La suppression des trois emplacements réservés du PLU n'a aucune incidence sur la consommation d'espace et l'étalement urbain.

6.2 LA PRESERVATION DES ZONES AGRICOLES, DE LA BIODIVERSITE, DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES PAYSAGES

En permettant le maintien en l'état d'un site d'habitat ancien, site qui aurait pu être dénaturé par le développement d'une activité sur place, et en évitant le développement d'une activité touristique dans la zone rurale de la commune, la suppression du secteur Ah, qui n'a aucune incidence négative sur la préservation des zones agricoles, de la biodiversité et des continuités écologiques, participe finalement à la préservation du paysage.

La suppression des trois emplacements réservés du PLU ne remet pas en cause la préservation des zones agricoles, de la biodiversité, des continuités écologiques ou des paysages.

6.3 LES RISQUES ET NUISANCES

La suppression du secteur Ah et la suppression des trois emplacements réservés du PLU n'ont aucune incidence sur l'évolution des risques et des nuisances.

6.4 LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Il en est de même pour les consommations énergétiques et les effets sur le changement climatique, la production de CO² notamment, qui seront moins importants sur un site résidentiel existant, avec une habitation, que dans le cadre du projet économique touristique initialement prévu.

La suppression du secteur Ah et la suppression des trois emplacements réservés du PLU n'ont aucune incidence sur les consommations énergétiques et le changement climatique.

6.5 PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

L'évolution de l'habitat existante permise par le PLU modifié, ne permet pas l'accueil d'une nouvelle famille sur le site mais la simple extension du bâti existant sans création de nouveau logement. Il n'y a donc pas d'incidence sur la gestion et la préservation de la ressource en eau.

La suppression des emplacements est sans incidence sur celles-ci.