

5. LES DIFFERENTES INCIDENCES DE LA PRESENTE MODIFICATION

5.1 SUR LE REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

Article AU - 1 : Occupation et utilisation des sols interdites

~~Dans l'ensemble de la zone comprenant les secteurs AUa, AUb, AUc et AUd~~

1. Constructions ou installations nouvelles ainsi que changement de destination des constructions ou installations existantes incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
2. Constructions industrielles,
3. Constructions ou installations destinées à l'activité agricole ou forestière,
4. Ouverture et exploitation de carrières ou gravières,
5. Stationnement isolé de caravanes, terrains de camping caravanning, garages collectifs de caravanes, parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs,
6. Dépôts de véhicules ou de matériaux,

Article AU - 2 : Occupation et utilisation des sols soumises à conditions particulières :

~~Dans l'ensemble de la zone comprenant les secteurs AUa, AUb, AUc et AUd~~

1. Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat si elles sont d'une surface inférieure à 150 m² de surface de plancher, à la condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage des zones habitées,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement et leurs extensions à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises et qu'elles ne soient pas source de nuisances incompatibles avec le voisinage et qu'elles ne soient pas soumises à autorisations préfectorales.
3. La création de dépôt ou d'entrepôts, s'ils sont liés à un commerce de vente, de détail ou de vente en gros. La surface de plancher des entrepôts ne doit pas dépasser 100 m².
4. Les constructions ou installations à destination d'équipements, à condition qu'ils soient publics ou d'intérêt collectif.
5. Les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU 1 ci-dessus, à condition que, en sus des dispositions des paragraphes ci-dessus :
 - Elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble ~~concernant la totalité du secteur~~
 - Réponde à la règle de mixité sociale, conformément à l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme. Une proportion de 20% des logements nouveaux créés devra être affectée à des logements sociaux locatifs

- ~~Sous réserve de leur compatibilité avec la pièce « orientations d'aménagement et de programmation » jointe au dossier de modification ;~~
- Sous réserve de leur compatibilité avec la pièce « orientations d'aménagement » ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble seront autorisées à condition qu'il existe des équipements publics suffisants, nécessaires à leur réalisation : voirie, électricité et eau potable tel que prévu à l'article AU4.

La commune de Saint-Sulpice connaît aujourd'hui une demande croissante en logements, y compris en logements locatifs sociaux, que le parc actuel ne permet pas de répondre en totalité. De plus, les secteurs destinés à accueillir les nouvelles opérations appartiennent à plusieurs propriétaires, ce qui a pour effet, un frein à la production.

Afin de résoudre cette difficulté, les élus ont décidé de supprimer la règle que les opérations d'aménagement d'ensemble doivent concerner la totalité du secteur. Cette suppression pourra permettre la réalisation de plusieurs projets au sein du même secteur et ainsi participer à la production de nouveaux logements sur le territoire communal.

Article AU - 3 : Accès et voirie

1. Accès :

Est interdit tout accès individuel direct nouveau sur la route de Saint-Lieux, RD38, sauf usage lié à l'exploitation de la route.

- Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation de tous les types d'usagers de la voie publique.
- Dans le cas de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

2. Voirie publique ou privée :

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimum de voie de 3,50m.

Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les rayons de braquage devront être supérieurs à 11 mètres. Les places stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.

Les caractéristiques des voies mentionnées aux orientations d'aménagement de secteurs (pièce 3.1) du présent P.L.U. devront être respectées, ~~excepté pour le secteur AUa~~

~~Sur secteur AUa les caractéristiques des voies mentionnées aux orientations d'aménagement de secteur de la présente modification devront être respectées.~~

Article AU - 4 : Desserte par les réseaux

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
L'alimentation en eau potable doit être conforme à la réglementation en vigueur, et compatibles avec les projets de travaux concernant ce réseau.

2. Assainissement

- Toute construction qui requiert une évacuation de ses eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant (quand il existe).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, la rétention des eaux pluviales sur l'emprise de l'opération devra être garantie par la mise en œuvre d'un dispositif adapté à l'opération du terrain.

4. Electricité

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité

5. Réseaux divers :

- Dans les parties privatives, les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunications et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain ou être dissimulées en façade.

6. Collecte des déchets urbains :

Dans les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

Article AU - 5 : Surface et forme des unités foncières

- Non réglementé.

Article AU - 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

~~Les règles ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble de la zone, excepté sur les secteurs AUa~~

1. Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies existantes ou de la limite d'emplacement réservé pour voies à créer.
 - Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
 - pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux.
2. Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport aux voies départementales et autoroutes à :
- de l'A68 : à plus de 100 mètres
 - à 15 m de l'axe des voies départementales.

3. L'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus pourra être admis à condition qu'il ne diminue pas le retrait existant.

Toutefois, cette marge pourra être réduite pour tenir compte de l'alignement des façades existantes.

4. Des implantations différentes de celles définies au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées dans les cas suivants :

- pour tenir compte d'arbres de qualité ou d'intérêt remarquable,
- pour les ouvrages techniques spécifiques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- pour respecter l'alignement existant.

Sur le secteur AUa

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter à une distance de 3 mètres minimum de l'alignement de la voie.
Les règles du secteur AUa s'appliquent à l'assiette foncière des différentes opérations d'aménagement d'ensemble conformément aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par cette procédure de modification se situent à proximité de la ZAC « Les Portes du Tarn » et au sud du centre-ville. A ce titre, ce sont des secteurs stratégiques pour une consommation modérée du foncier, comme inscrit dans la loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle 2.

Les élus ont donc décidé de réduire le recul obligatoire par rapport à l'alignement de la voie à 3 mètres afin de permettre une meilleure densité des constructions d'une part et permettre le stationnement des véhicules sur l'emprise privée d'autre part.

Article AU - 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les règles ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble de la zone, excepté sur le secteur AUa

1. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres pour les bâtiments ne dépassant 6 mètres, et sans être inférieure à 8 mètres pour les bâtiments dont la hauteur est supérieure à 6 mètres.
2. La construction en limite est possible si la hauteur maximum de la construction n'excède pas 3 mètres jusqu'à l'égout du toit (ou 4.5 mètres hors tout), sur une

distance de 3,00m par rapport à la limite séparative et sur une profondeur maximale de 7 mètres

3. Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres peuvent être autorisés sans tenir compte des paragraphes 1 et 2 ci-dessus à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.
4. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics

Sur le secteur AUa :
 Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter soit :
 - Sur une ou deux limites séparatives
 - A une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives
 Les règles du secteur AUa s'appliquent à l'assiette foncière des différentes opérations d'aménagement d'ensemble conformément aux dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme.

Toujours dans un objectif de gestion économe du foncier, et de favoriser une densification du tissu bâti, les élus ont autorisé l'implantation des constructions en limites séparatives. L'ajout des constructions concernées par cette règle a pour but de ne pas limiter l'installation d'annexes sur ces secteurs, avec pour objectif principal, une consommation modérée de foncier.

Article AU - 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

Article AU - 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AU - 10 : Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit,
2. Toutefois, la hauteur pourra être limitée pour respecter la hauteur moyenne des constructions avoisinantes notamment afin de permettre une intégration et un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant, en évitant en particulier les ruptures brutales dans la hauteur des niveaux et volumes bâtis.
3. Pour les équipements collectifs, une hauteur supérieure pourra être admise lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

Article AU - 11 : Aspect extérieur

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, pourra être autorisé.

1. Façades

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés, etc...

2. Divers :

- Les locaux et les installations techniques et superstructure et/ou élévation destinées à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de télécommunications, et de distribution d'énergie doivent être intégrés au mieux aux volumes bâtis de même que les éléments de climatisation.
- Les panneaux de captage de l'énergie solaire sont autorisés

Article AU - 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à :

- tout projet de construction,
- toute modification d'une construction existante,
- tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Les aires de stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre et les aires de refuge aux entrées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 2 aires de stationnement par logement.
2. Pour les constructions à usage d'habitation collective ou d'habitat intermédiaire, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² est obligatoire.
3. pour les établissements commerciaux de plus de 200 m² de surface de vente: 4 aires de stationnement pour 100 m² de surface de vente.
4. pour les bureaux : 1 aire de stationnement pour 30 m² de bureau.
5. pour les salles de spectacles et de réunions : Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.
7. En cas d'impossibilité architecturale de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.
8. En cas d'impossibilité architecturale de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé situé à

moins de 300 m de l'unité foncière. En l'absence d'un tel parc, il peut être tenu de verser une participation à la commune que celle-ci pourra éventuellement utiliser pour la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme

Afin de prendre les spécificités d'une offre de logements diversifiée, il a été décidé de différencier la règle pour la réalisation de place de stationnement, selon que l'on produit du logement individuel ou bien du logement collectif ou intermédiaire, destiné principalement à des ménages modestes.

Par ailleurs, et dans un objectif de favoriser les déplacements doux, la municipalité de Saint-Sulpice demande qu'une aire de stockage des deux roues soit aménagée lors de la construction de logements collectifs ou intermédiaires.

Article AU - 13 : Espaces verts – Plantations – Espaces boisés classés

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces non bâtis devront être aménagés qualitativement par un traitement végétal ou minéral.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50m² réservés à cet effet, excepté sur le secteur AUa

4. Dans le cas de groupes d'habitations de plus de 4 lots, 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces communs autres que la voirie, distincts des aires de stationnement et de circulation, et autorisant le repos, le jeu ou la promenade excepté dans le secteur AUa

5. Les bassins non couverts de rétention des eaux de pluies devront être paysagés. La pente des rives ne devra pas excéder 20% si sa profondeur excède 0,60 mètres. Ils pourront être assimilés aux espaces communs ci-dessus à condition qu'ils soient accessibles et aménagés pour le repos ou la promenade.

6. Dans le secteur AUa, les espaces verts devront représenter 5% de la surface totale de l'opération

Les élus ont choisi de mettre un pourcentage d'espace vert relativement faible car le secteur AUa sera bordé par une coulée verte, de manière à créer un espace vert bien plus conséquent.

Article AU - 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Non réglementée

Article AU - 15: Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales, après modification n°1

Non réglementée

Article AU - 16: Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, après modification n°1.

Lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, des fourreaux destinés à accueillir la fibre optique lors de sa mise en place devront être prévus.

Conformément aux nouvelles dispositions entrées en vigueur avec la loi Engagement National pour l'Environnement, il a été ajouté dans le règlement d'urbanisme les articles 15 et 16 relatifs aux obligations imposées aux constructions en matière de performance énergétiques et environnementales, mais aussi en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Toutefois, afin de permettre la réalisation de nouveaux logements, il n'a pas été prescrit de règles spécifiques en termes de performance énergétique et environnementale. Au contraire, il a été demandé la pose de fourreaux destinés à la fibre optique sur les opérations d'aménagement d'ensemble et ce afin d'anticiper l'arrivée de ce nouveau moyen de communication sur la commune, sans remettre en cause l'aménagement des espaces publics réalisé.

5.2 CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le périmètre du secteur AUa dispose d'une orientation d'aménagement dans le PLU en vigueur sur le territoire communal. Toutefois la municipalité a souhaité ajuster le périmètre de ce secteur afin d'avoir une meilleure cohérence avec la volonté politique, l'orientation est donc modifiée pour intégrer les changements de délimitation de ce secteur.