

PLU

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} MODIFICATION

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Donneville

1.1

Notice



Dossier d'Enquête Publique

PLU approuvé le : 16 mars 2017

1^{ère} modification approuvée le :



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

Donneville

Mairie de Donneville

Place du Languedoc 31450 DONNEVILLE
Tel: 05 61 81 96 60 - e-mail : accueil@donneville.fr



SOMMAIRE

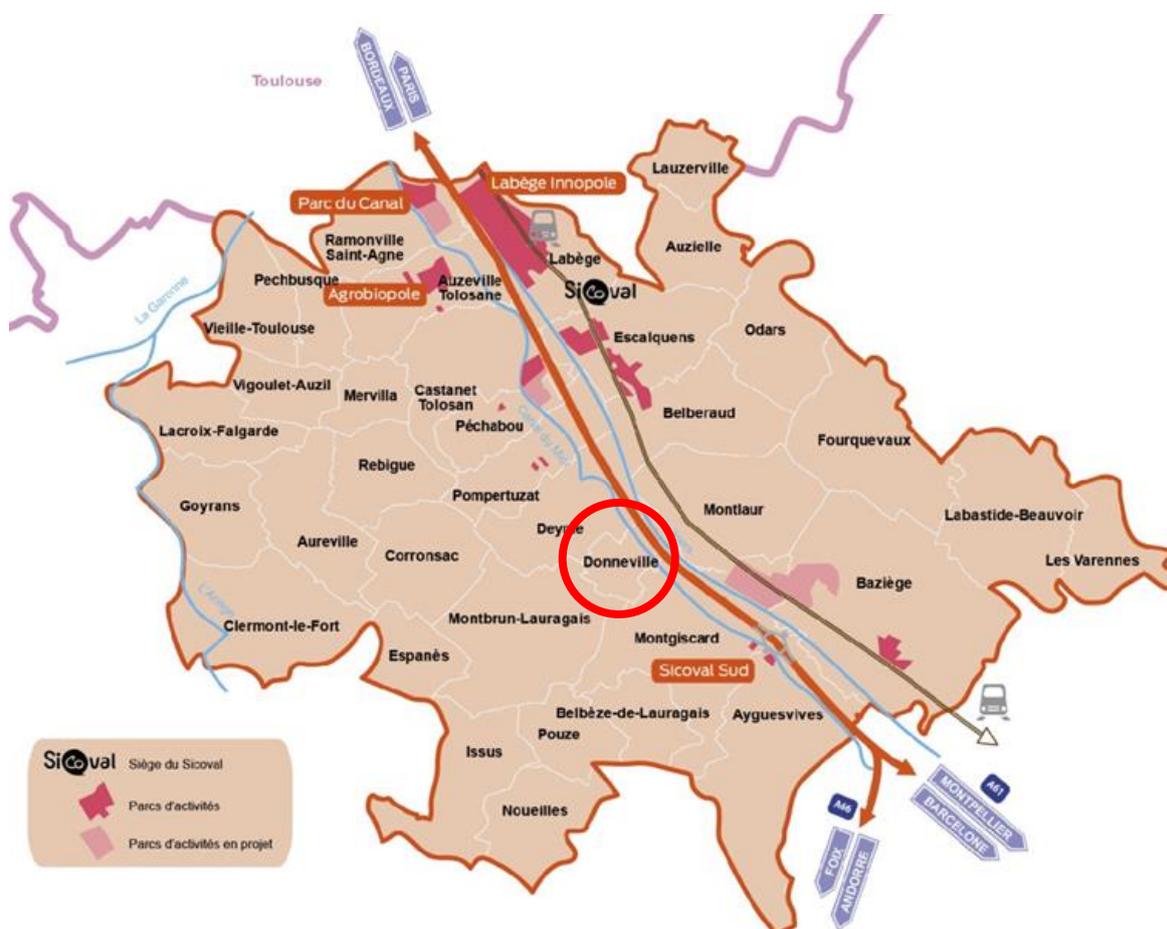
SOMMAIRE	3
I – PREAMBULE	4
II – PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU	5
III – SCHEMA DE PROCEDURE	7
IV – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES	8
4.1 Modification de l’OAP « Bataille ».....	9
4.1.1 Présentation et justification de l’évolution de l’OAP « Bataille ».....	9
4.1.2 Les modifications apportées au PLU	10
4.2 Modification de l’OAP « Moulin »	20
4.2.1 Présentation et justification de l’évolution de l’OAP « Moulin ».....	20
4.2.2 Les modifications apportées au PLU	20
4.3 Suppression de l’OAP « Bonhoure », suppression de la zone AU1, intégration des terrains en zone UA et UB.....	22
4.3.1 Présentation et justification de la suppression de l’OAP « Bonhoure » et de la suppression de la zone AU1	22
4.3.2 Les modifications apportées au PLU	23
4.4 Mise à jour des Emplacements Réservés (ER)	27
4.4.1 Création d’un emplacement réservé pour la création d’une voie	27
4.4.2 Création d’un emplacement réservé pour la création d’une liaison piétonne	28
4.5 Ajustements du règlement écrit	30
4.5.1 Modification d’une disposition concernant l’adaptation des constructions au terrain	30
4.5.2 Modification des dispositions concernant la hauteur des murs de clôtures en zone UC et AU2 ...	30
4.6 Mise à jour des annexes	32
4.6.1 Mise à jour des périmètres de Droit de Prémption Urbain (DPU).....	32
4.6.2 Nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres	32
4.7 Synthèse des surfaces modifiées	33
V – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L’ENVIRONNEMENT	34
VI – CONCLUSION	35

I – PREAMBULE

La commune de Donneville est située au cœur de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL, à une vingtaine de kilomètres du centre-ville de Toulouse avec qui elle entretient des liens étroits de dépendance. Elle est administrativement rattachée au nouveau canton d'Escalquens créé en 2015.

Installée à flanc de coteau et dominant la plaine de l'Hers, axe historique de communication vers la Méditerranée, la commune est traversée par la RD 813, le Canal du Midi et l'autoroute A61 et l'Hers.

D'une superficie de 269 hectares, Donneville compte 1080 habitants en 2019. Son territoire est limité par les communes de Deyme, Montlaur, Montgiscard et Montbrun-Lauragais, toutes appartenant au Sicoval.



Situation de Donneville dans le Sicoval

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 16 mars 2017.

Par arrêté du 21 février 2022, la commune a décidé d'engager la première modification du PLU. La présente notice expose l'objet et le contenu de cette première modification.

II – PROCEDURE DE LA MODIFICATION DU PLU

La procédure de 1^{ère} modification du PLU est conduite par la commune de Donneville, assistée techniquement par le Service Urbanisme et Planification du Sicoval.

La présente évolution du PLU a pour objet de :

- Modifier l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Bataille », pour la faire évoluer notamment concernant son organisation urbaine et sa programmation en nombre de logements,
- Modifier l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Moulin », pour la faire évoluer notamment concernant son organisation urbaine,
- Supprimer l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Bonheure »,
- Intégrer les terrains classés en zone AU1 (support de l’OAP « Bonheure » à supprimer) en zone urbaine (UA et/ou UB) : suppression de la zone AU1 et ajustement du règlement des zones UA et UB,
- Mettre à jour les Emplacements Réservés,
- Procéder à des ajustements du règlement écrit,
- Mettre à jour les annexes.

Les objets de la présente évolution s’inscrivent dans le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, répondent à ses orientations générales et ne sont pas de nature :

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- à engager une évolution de nature à introduire de graves risques de nuisance, soit à ouvrir une zone à l’urbanisation.

Le projet n’entre donc pas dans le champ d’application de la procédure de révision du plan local d’urbanisme définie à l’article L. 153-31 du Code de l’Urbanisme.

Toutefois, l’article L.153-41 du Code de l’Urbanisme, dispose que la procédure de modification avec enquête publique est nécessaire lorsque le projet a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les droits à construire résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser,
- soit d’appliquer l’article L. 131-9.

En conséquence, le fait que le projet prévoit l’évolution à la hausse de la programmation du nombre de logements de l’OAP « Bataille », l’application d’une procédure de modification avec mise à enquête publique du dossier est nécessaire.

Le dossier de modification est soumis à enquête publique suivant les dispositions du Code de l’Environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46.

Elle se déroulera du 12 septembre 2022 au 30 septembre 2022, soit pendant 19 jours consécutifs. L’arrêté d’organisation de l’enquête publique reprenant toutes ses modalités est intégré au dossier soumis au public.

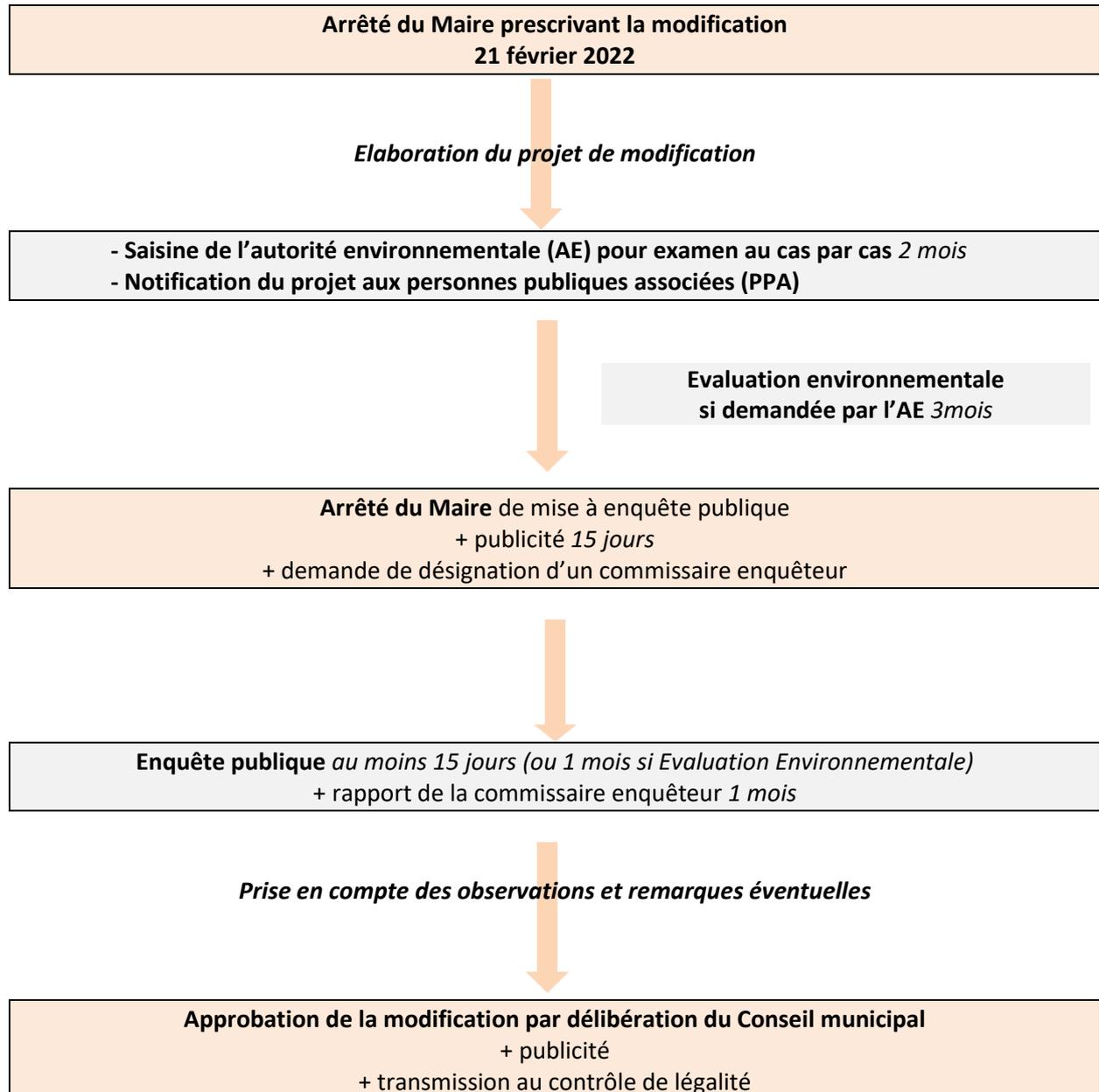
Conformément aux articles R. 104-28 à 33 du Code de l'Urbanisme, une notice cas par cas a été transmise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), afin de statuer sur la réalisation d'une évaluation environnementale du projet. Suite à cette saisine, la MRAe a décidé, par arrêté du 11 juillet 2022 (arrêté intégré dans le dossier soumis au public) de dispenser d'évaluation environnementale la présente modification.

Aussi, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) préalablement à l'enquête publique. Les avis des PPA seront, le cas échéant au fur et à mesure de leur réception, intégrés au dossier soumis au public.

Dans un délai de trente jours après la clôture de l'enquête publique, la commissaire enquêteur transmettra un rapport d'enquête avec ses conclusions motivées.

Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLU en vue de cette approbation.

III – SCHEMA DE PROCEDURE



IV – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

Les objectifs de la 1^{ère} modification du PLU de Donneville sont :

- Modifier l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Bataille », pour la faire évoluer notamment concernant son organisation urbaine et sa programmation en nombre de logements,
- Modifier l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Moulin », pour la faire évoluer notamment concernant son organisation urbaine,
- Supprimer l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « Bonheure »,
- Intégrer les terrains classés en zone AU1 (support de l’OAP « Bonheure » à supprimer) en zone urbaine (UA et/ou UB) : suppression de la zone AU1 et ajustement du règlement des zones UA et UB,
- Mettre à jour les Emplacements Réservés,
- Procéder à des ajustements du règlement écrit,
- Mettre à jour les annexes.

Les modifications ci-dessus ne remettent pas en cause l’économie générale du PADD. En effet, les objets de la modification concernent principalement des zones urbaines ou à urbaniser, ne réduit pas les espaces boisés classés existants, ni les espaces affectés aux activités agricoles ni les zones naturelles et forestières. La modification ne réduit pas les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent principalement les pièces suivantes :

- les orientations d’aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique.

Le rapport de présentation n’est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- **les ajouts** sont indiqués par une police rouge soulignée, tel que suit : ajouts
- **les suppressions** sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

4.1 Modification de l'OAP « Bataille »

4.1.1 Présentation et justification de l'évolution de l'OAP « Bataille »

Le secteur « Bataille », situé au cœur et en prolongement direct du centre historique de Donneville représente un secteur stratégique vis-à-vis de l'avenir du développement urbain de la commune.

Afin d'encadrer son évolution, le PLU révisé le 16 mars 2017 a instauré un secteur UAb et une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'objectif était d'accompagner le renouvellement urbain du secteur de manière cohérente et équilibrée en favorisant l'accueil de nouvelles constructions tout en préservant certains éléments bâtis anciens remarquables.

Aujourd'hui, après avoir étudié la faisabilité de plusieurs scénarii d'évolution de ce secteur, la commune souhaite faire évoluer l'OAP « Bataille » pour la rendre plus lisible, plus cohérente et plus adaptée aux perspectives de développement de la commune. Le périmètre de l'OAP, correspondant au secteur UAb, ne change pas.

L'évolution va tout d'abord concerner le programme des constructions et les formes urbaines préconisées. La densité de la partie Est du secteur, la plus intégrée au cœur historique du village à proximité directe de la mairie et de l'église, est réévaluée. Cette partie accueillera environ 20 à 25 logements sous la forme d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé.

La partie Ouest du secteur la plus éloignée du cœur historique villageois en remontant le coteau accueillera environ 7 logements sous la forme d'habitat individuel groupé.

La densité est donc réévaluée à l'échelle de l'OAP pour passer d'environ 18 logements dans son ancienne version, à environ 27-32 logements dans sa nouvelle version. Cela correspond à une densité moyenne de 25 logements par hectare.

Cette nouvelle programmation est plus en adéquation avec la situation du secteur en plein cœur de village et entre en cohérence avec la nécessaire optimisation des mutations des fonciers déjà bâtis, cela dans un objectif global d'économie d'espace.

Par ailleurs, cette nouvelle programmation respecte les objectifs d'accueil de population et de production de logements fixés dans le PADD du PLU. En effet, le PADD prévoit entre 2017 et 2025 l'accueil d'environ 62 logements : 22 logements en extension urbaine, 40 logements en intensification du tissu urbain existant.

En 2021, soit à mi-parcours de la durée projetée dans le PADD, ont été produits 9 logements supplémentaires en extension urbaine (sur 22) et seulement 9 logements en intensification urbaine (sur 40).

La réévaluation de la programmation du nombre de logement de l'OAP « Bataille » (possibilité d'environ 10 logements supplémentaires) se justifie donc au regard du retard pris par rapport aux objectifs de production fixés en intensification urbaine.

De même, le PADD fixe un objectif d'accueil de population de 155 habitants supplémentaires sur la durée du PLU (2017-2025) pour atteindre 1420 habitants en 2025. La dernière donnée démographique fait état d'une population donnevilloise à 1080 habitants en 2019 ; très en deçà des objectifs. L'évolution à la hausse de la programmation du nombre de logement de l'OAP, renforçant donc le nombre d'habitants, s'inscrit bien dans les orientations du PADD en termes d'accueil de population.

Concernant les formes urbaines et la qualité paysagère recherchées, l'évolution de l'OAP s'opère dans le maintien et le respect de la qualité architecturale du secteur qui pour rappel est situé intégralement en périmètre de protection des monuments historiques. La nouvelle OAP affirme donc les principes de préservation, de réhabilitation et d'intégration du bâti existant remarquable dans l'opération de renouvellement urbain. Aussi, sur la partie Ouest du secteur, le principe de retrouver un front bâti le long du Chemin du Château d'Eau est maintenu sous la forme d'une bande d'implantation des façades principales des constructions (bande de 5 mètres depuis l'alignement).

Le soin apporté à l'intégration paysagère de l'opération par le végétal, notamment les franges vis à vis de l'espace agricole, est également conforté.

Enfin, l'évolution concerne l'organisation générale de l'aménagement du secteur en cohérence avec les formes urbaines recherchées. Il s'agit de modifier et d'apporter plus de précisions sur les principes d'aménagement concernant les voies, les cheminements piétons, les espaces publics ou les espaces végétalisés à préserver ou à créer.

4.1.2 Les modifications apportées au PLU

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP « Secteur Bataille » est entièrement modifiée tant dans sa partie rédaction écrite et que concernant le schéma des principes d'aménagement.

La nouvelle partie écrite est rédigée comme suit :

OAP « SECTEUR BATAILLE »

Situation et description du secteur

Le secteur « Bataille », classé en secteur UAb au PLU, couvre une superficie de 12 130 m² au cœur de la commune.

Situé au contact direct du centre historique (Mairie, Eglise), le secteur se développe le long du Chemin du Château d'Eau (RD 95) et du Chemin Bataille.



Périmètre de l'OAP « Secteur Bataille »

Adossé à un coteau présentant une pente légère de 10 % de moyenne remontant vers l'ouest, le secteur est une zone de contact entre l'espace agricole et le tissu historique villageois.

Il comporte plusieurs constructions (maisons, ferme, hangar...) dont certains sont des éléments patrimoniaux remarquables d'architecture lauragaise.



Vue haut Chemin du Château d'Eau

**Alignement Rue du Château d'Eau****Chemin Bataille****Ancienne ferme avec hangar**

Le tissu urbain avoisinant a une identité villageoise forte. Il est classé en zone UA du PLU. Nous y retrouvons des bâtiments historiques préservés dont la mairie et l'église (monument historique), un urbanisme de maisons de ville délimitant des rues villageoises, ainsi que des éléments végétaux très présents (arbres, jardins, talus...).

**Mairie et église**

L'arrière du secteur, au Sud-Est, est quant à lui constitué d'espaces agricoles cultivés classés en zone A du PLU.

Concernant les réseaux, le secteur « Bataille » est desservi par le réseau public d'assainissement ainsi que par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

Objectifs et principes d'aménagement

L'objectif de la présente OAP est d'accompagner le renouvellement urbain du secteur de manière cohérente et équilibrée. Il s'agit de favoriser l'accueil de nouvelles constructions tout en préservant certains éléments bâtis anciens remarquables et en assurant l'intégration des opérations dans le paysage et le tissu urbain existant.

C'est en ce sens que l'OAP vient encadrer et définir des principes d'aménagement dans le respect du paysage et de l'identité du village.

Les formes urbaines et la programmation

Le secteur de renouvellement se décompose en deux parties avec des densités et formes urbaines recherchées différentes. Chacune des deux parties pourra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dans un phasage différent.



La partie Est du secteur, la plus intégrée au cœur historique du village à proximité directe de la mairie et de l'église, pourra accueillir environ 20 à 25 logements sous la forme d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé.

La partie Ouest du secteur la plus éloignée du cœur historique villageois en remontant le coteau pourra accueillir environ 7 logements sous la forme d'habitat individuel groupé.

L'ensemble du secteur « Bataille » accueillera donc environ une trentaine de logements ; cela correspond à une densité moyenne de 25 logements par hectare. Une part de ces logements devra se faire sous la forme de logements locatifs sociaux en respect des engagements du PLH.

Le traitement architectural et paysager

Architecturalement, le parti développé devra assurer le respect de l'échelle et du rythme des formes urbaines existantes dans le village sans pour autant produire une uniformité. La matérialité et les tonalités des façades et des toitures, les matériaux mis en œuvre, les variétés de détails (décrochements, redent, décalage...) contribueront à la richesse urbaine et donneront l'impression que le village a simplement été étiré.

Les constructions existantes qui constituent un front bâti sur le Chemin du Château d'Eau depuis l'angle du Chemin Bataille présentent un intérêt patrimonial à préserver. Elles seront conservées et/ou réhabilitées en maintenant leurs caractéristiques architecturales.

L'ancien hangar de ferme situé à l'arrière devra également être conservé et réhabilité en gardant son caractère patrimonial.

L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux et devra s'inspirer de l'architecture traditionnelle lauragaise de type maisons de ville sans pour autant interdire l'architecture contemporaine pour le traitement des façades notamment.

Les volumes seront simples et regroupés au maximum sous une même toiture à deux pentes, les faitages principaux respecteront les sens de faitage indiqués au schéma de principe.

Sur la partie Ouest, afin d'offrir un front bâti le long du Chemin du Château d'Eau, les façades principales des constructions devront s'implanter dans une zone d'implantation indiquée sur le schéma de principe (bande de 5 mètres à partir de l'alignement).

**Exemples de formes bâties recherchées :
« maisons de village » intégrées :**



Auzielle

*Pechbonnieu**Aureville**Avignonet-Lauragais***construction de type « borde » :***Frontonnais*

Afin de favoriser l'intégration des constructions au terrain et notamment à la pente, celles-ci devront être conçues de manière à minimiser au maximum les terrassements. A ce sujet, une attention particulière sera apportée à l'intégration au terrain des constructions le long du Chemin Bataille, qui présente des talus avec un dénivelé important.

Les abords des constructions seront végétalisés par des essences locales et variées afin d'apporter une qualité des espaces de vie mais aussi de favoriser l'intégration du bâti dans le paysage.

L'utilisation du végétal permettra également de gérer les franges vis-à-vis des espaces agricoles. La lisière identifiée au schéma de principe, en bordure de zone agricole, sera traitée de manière à former un écran végétal comprenant à minima une haie champêtre variée et d'essence locale.

Plusieurs espaces végétalisés à conforter ou à créer, ainsi que des éléments remarquables à préserver, sont également identifiés sur le schéma de principe.

Mobilités et stationnement

L'OAP fixe un principe de voirie interne traversante qui dessert l'ensemble du secteur. Celle-ci devra s'adapter aux différents phasages de l'opération.

Les connexions créées sur le Chemin Bataille et le Chemin du Château d'Eau devront être aménagées de manière qualitative et assurant la sécurité des usages.

Un principe de connexion piétonne de type venelle est également prévu pour relier le centre de la partie Est au Chemin du Château d'Eau.

Chaque opération d'habitat devra répondre de manière suffisante en dehors de l'espace public, à ses besoins propres en stationnement adaptés au nombre et à la typologie des logements. Aussi, les opérations devront prévoir en plus des places de stationnement visiteurs sur les espaces communs.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère des espaces de stationnement qui devront être positionnés de manière à limiter leur impact visuel et plantés d'arbres de haute tige offrant de l'ombre et un cadre valorisé.

Exemples d'aménagement de voies avec stationnement intégré et présence de végétal :



Espaces communs

Les espaces communs seront pensés et aménagés de façon à conforter leurs fonctions et usages. L'enjeu est qu'ils soient réellement appropriés par les habitants. Ils devront être traités de manière qualitative avec des matériaux appropriés et en intégrant du végétal.

Complètement à l'Est du secteur, en surplomb du Chemin Bataille, l'espace de type « jardin » sera pérennisé et mis en valeur en résonnance avec le jardin public situé en face en arrière de la mairie.

Les abords du hangar ancien à réhabiliter seront traités qualitativement permettant de constituer un espace commun ouvert et accueillant permettant la rencontre et le lien social entre les habitants.

Exemples d'ambiances recherchées pour le traitement des espaces communs :

Une attention particulière sera également apportée à la transition entre les deux parties Est et Ouest du secteur, faisant une sorte de goulot d'étranglement. Cet espace pourra mêler voirie, stationnement et espaces végétalisés amenant une respiration au centre de l'opération.

Dans le même état d'esprit de respiration et de recherche d'une qualité paysagère certaine, un espace vert intégrant les arbres existants sera développé à la connexion de la voie interne avec le Chemin du Château d'Eau. Cet espace végétalisé permettra de rythmer le front bâti sur la rue.

La gestion des eaux pluviales

Une réflexion particulière devra être menée pour définir des solutions adaptées en favorisant des systèmes alternatifs de gestion des eaux pluviales.

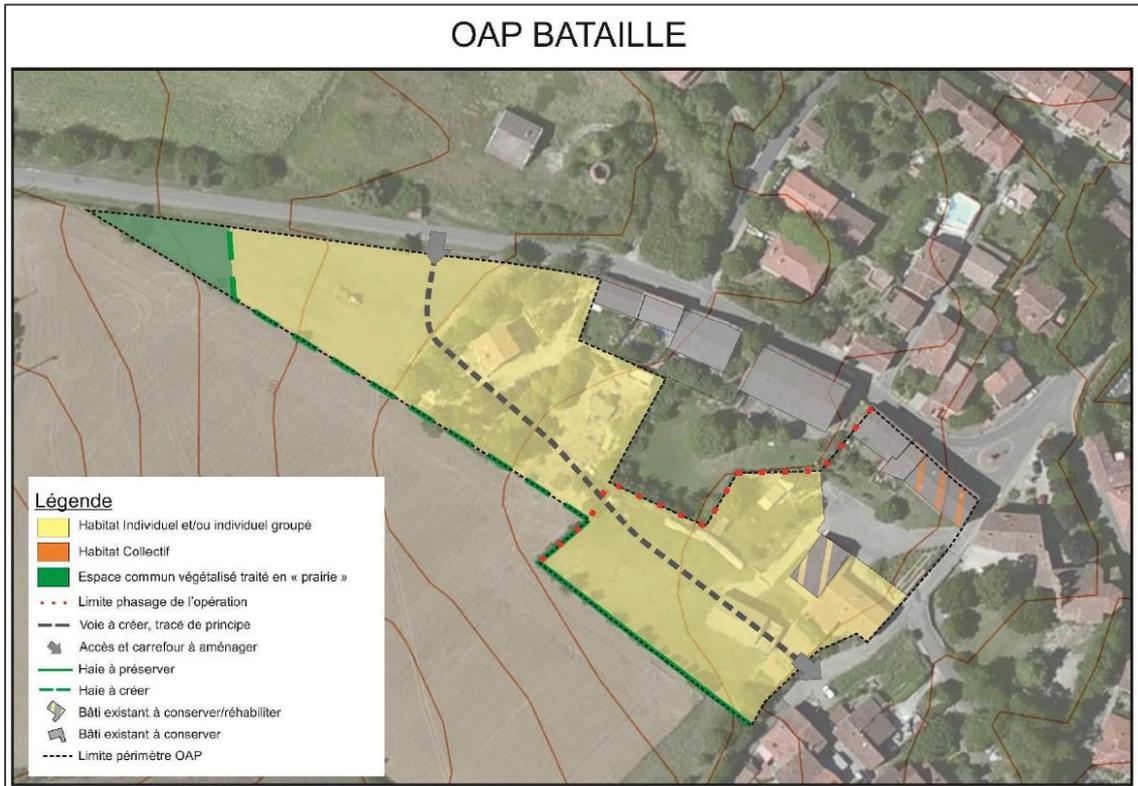
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront en effet répondre aux besoins des constructions mais aussi prendre en compte la topographie et l'imperméabilisation liée à l'urbanisation du secteur. Les dispositifs existants sur le terrain mis en œuvre suite aux événements antérieurs (tranchée existante de récupération des eaux pour limiter les effets du ruissellement) devront être maintenus ou pris en compte dans la réflexion globale sur la gestion des eaux pluviales.

L'objectif est également de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie...

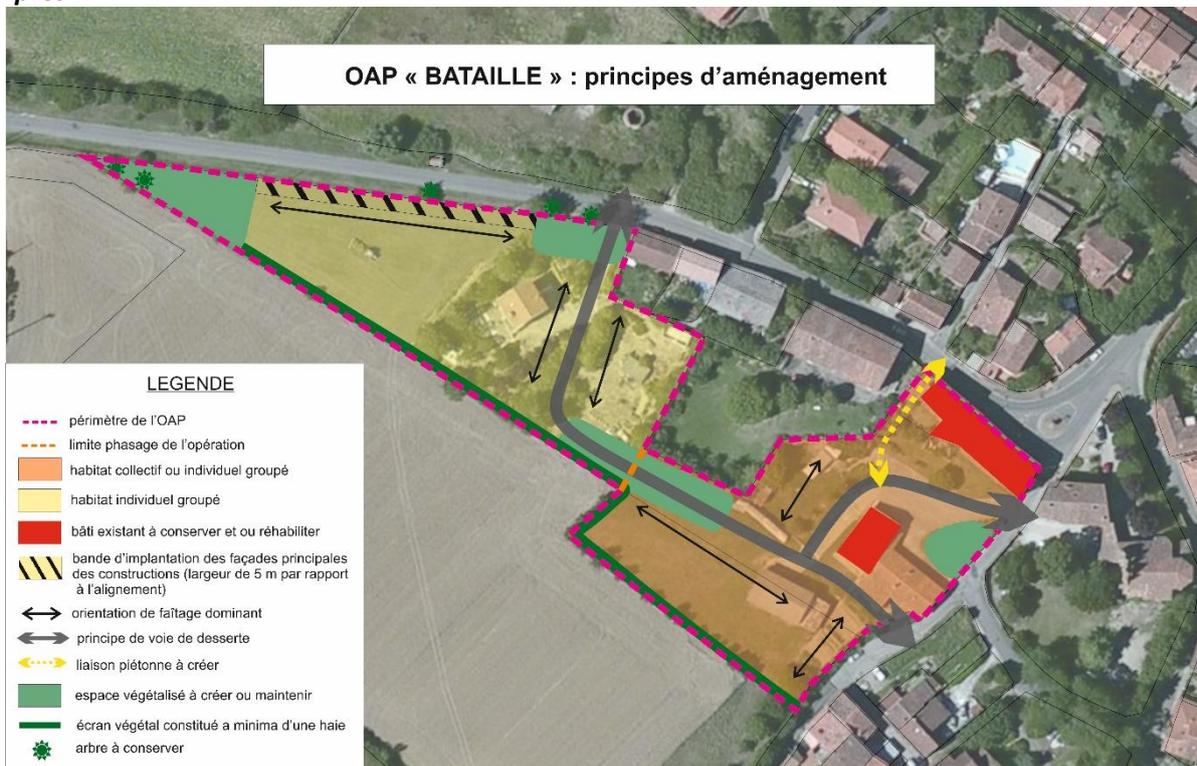
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront également contribuer à la qualité paysagère de l'ensemble du secteur.

Le schéma des principes d'aménagement est modifié comme suit :

Avant :



Après :



Modification du Règlement écrit

L'article 6 de la zone UA est modifié ainsi :

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]

- Dans le secteur UAb :

~~Les constructions* doivent être édifiées soit, à l'alignement* soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* des voies publiques.~~

L'implantation des constructions* devra être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « Bataille », lorsqu'elle le prévoit (« bande d'implantation des façades principales »).

Pour le reste du secteur UAb, les constructions* doivent être implantées à l'alignement* ou être en retrait* d'au moins 5 mètres.

[...]

4.2 Modification de l'OAP « Moulin »

4.2.1 Présentation et justification de l'évolution de l'OAP « Moulin »

La commune souhaite faire évoluer l'organisation des principes de desserte de l'OAP « Moulin » pour mieux l'adapter au site existant. Cette évolution représente une modification mineure et concerne seulement le schéma des principes d'aménagement.

En étudiant plus précisément le site, il est apparu peu opportun de conforter l'accès privé existant qui dessert le moulin comme voie de desserte future de l'opération de renouvellement urbain. En effet, la commune envisage que l'espace constituant les abords du moulin soit pleinement valorisé en un espace vert aménagé et débarrassé de véhicules.

La desserte de l'opération s'effectuera donc uniquement par la nouvelle voie à créer prévue par l'OAP, avec un bouclage optionnel au Nord du secteur vers la Rue du Moulin Guillaume.

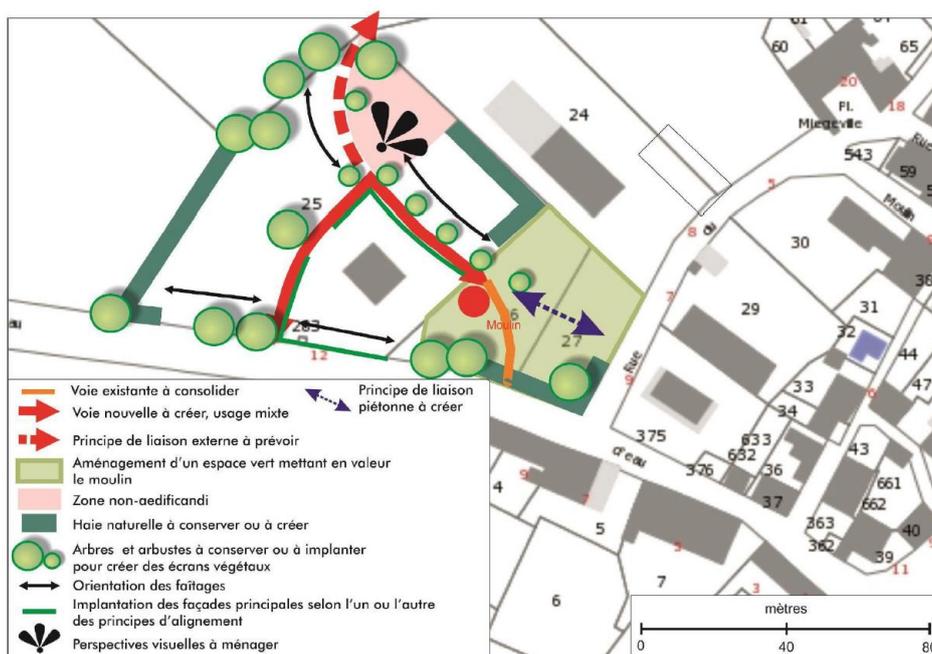
Par ailleurs, l'OAP prévoyait initialement le principe d'une voie de liaison au Nord vers le secteur « Bonheure ». L'opération « Bonheure », maintenant quasiment entièrement réalisée, n'a pas prévu de voie de liaison possible à cet endroit. Par contre, l'opportunité d'une liaison piétonne semble plus réalisable. Il est donc proposé de modifier l'OAP et d'inscrire un principe de liaison piétonne à créer à cet endroit en lieu et place d'une voie.

4.2.2 Les modifications apportées au PLU

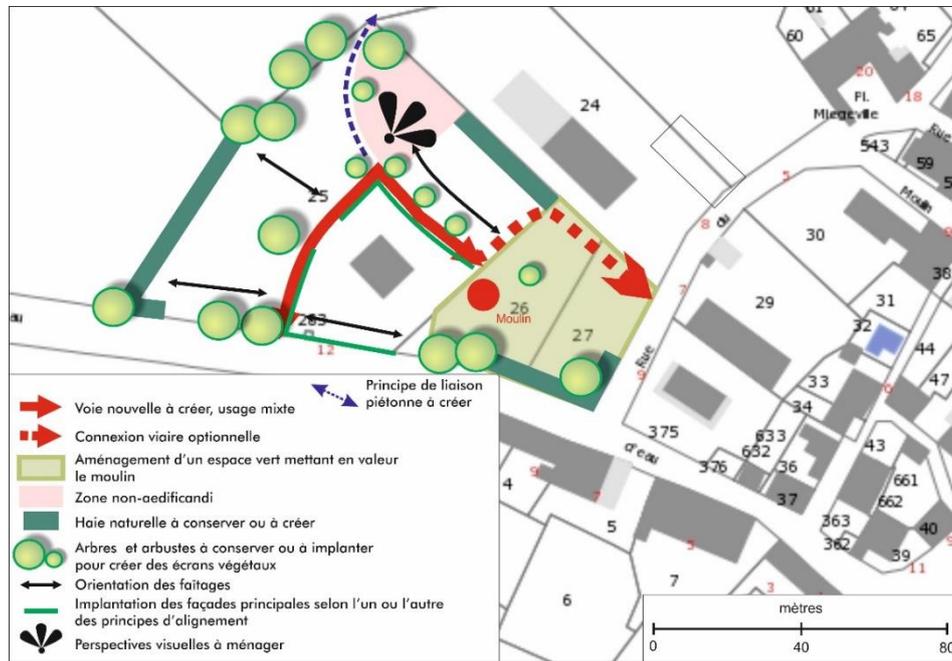
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La modification de l'OAP concerne uniquement le schéma des principes d'aménagement qui est modifié comme suit :

Avant :



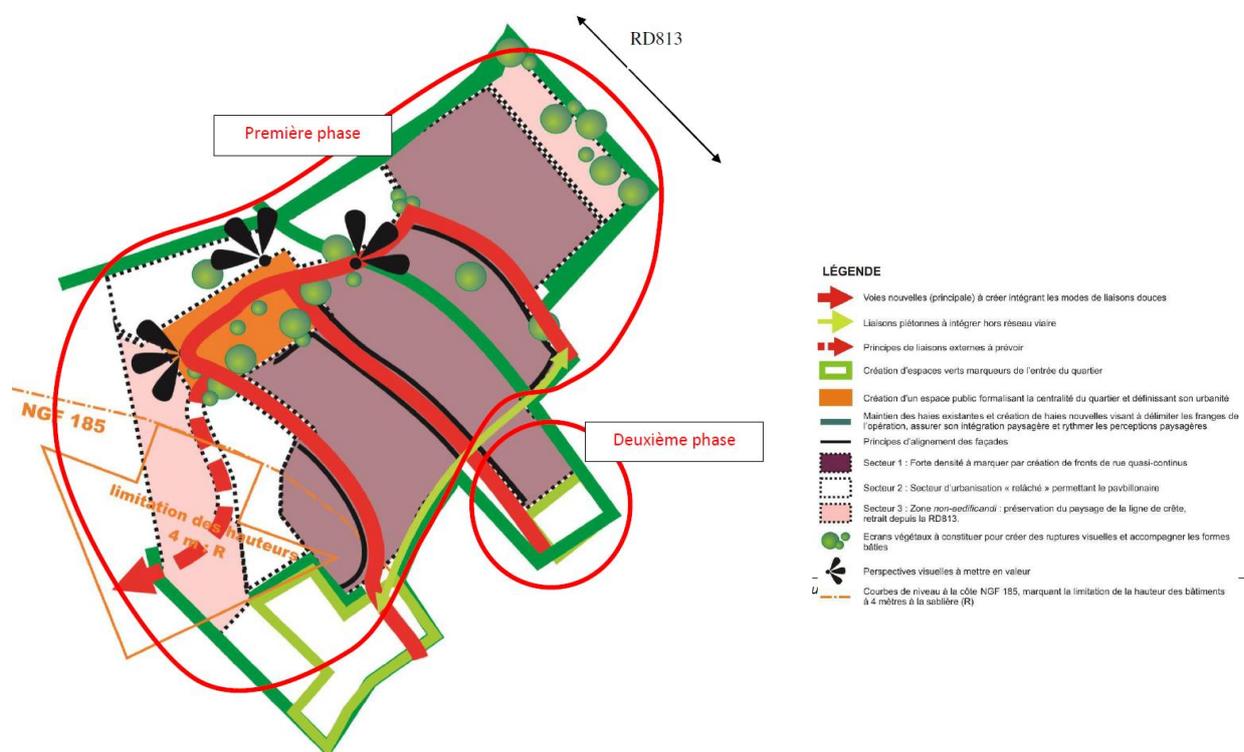
Après :



4.3 Suppression de l'OAP « Bonhoure », suppression de la zone AU1, intégration des terrains en zone UA et UB

4.3.1 Présentation et justification de la suppression de l'OAP « Bonhoure » et de la suppression de la zone AU1

Un des objectifs du PLU antérieur à celui actuellement en vigueur, approuvé le 30 mai 2011, a été de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Bonhoure » (zone AU1) encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP « Bonhoure », assez complexe dans sa mise en œuvre, a été maintenue lors de la révision du PLU approuvée le 16 mars 2017 car l'urbanisation du secteur était encore en cours.



Principes d'aménagement de l'OAP « Bonhoure » à supprimer

Aujourd'hui, la quasi-totalité du secteur « Bonhoure » a été urbanisé et accueille, comme convenu dans les principes généraux d'aménagement de l'OAP, une soixantaine de logements.

L'OAP « Bonhoure » étant assez complexe dans son application et n'ayant aujourd'hui plus lieu d'être, il est proposé de la supprimer.

Aussi, il est proposé d'intégrer les terrains situés jusque-là sous le périmètre de l'OAP et classés en zone AU1 (à urbaniser), en zone UA et UB en fonction des formes urbaines et densités qui y étaient préconisées.

Ainsi, les parties identifiées dans l'OAP « secteur 1 : forte densité à marquer par création de fronts de rue quasi-continus » sont classées en zone UA, les parties identifiées « Secteur 2 : secteur d'urbanisation relâché permettant le pavillonnaire » sont classées en zone UB.

Par ailleurs, pour permettre la préservation des perspectives paysagères et limiter les co-visibilités, il est également proposé de reprendre et d'intégrer dans les règlements écrits et graphiques les zones non-aedificandi qui figuraient dans l'OAP ainsi que la limitation de la hauteur des constructions à 4 mètres au-delà de la côte NGF 185.

Ainsi sur le règlement graphique sont créées deux nouvelles zones non aedificandi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Est également créé un secteur de limitation de la hauteur des constructions à 4 mètres maximum suivant la courbe de niveau 185 et le périmètre supérieur de l'OAP.

De plus, il est prévu de créer un emplacement réservé (voir le 4.4 *Mise à jour des Emplacements Réservés* de la présente notice) afin de maintenir la faisabilité de création d'une voie nouvelle reliant l'opération « Bonheure » vers le centre du village prévue dans l'OAP.

Enfin, il est proposé de supprimer le document intitulé « OAP d'ensemble « Moulin / Bataille / Bonheure » » qui est en réalité un élément de synthèse de trois OAP simplement juxtaposées peu lisible et sans plus-value en terme de principes généraux d'aménagement. Aussi, les OAP « Moulin » et « Bataille » sont par ailleurs modifiées.

4.3.2 Les modifications apportées au PLU

Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

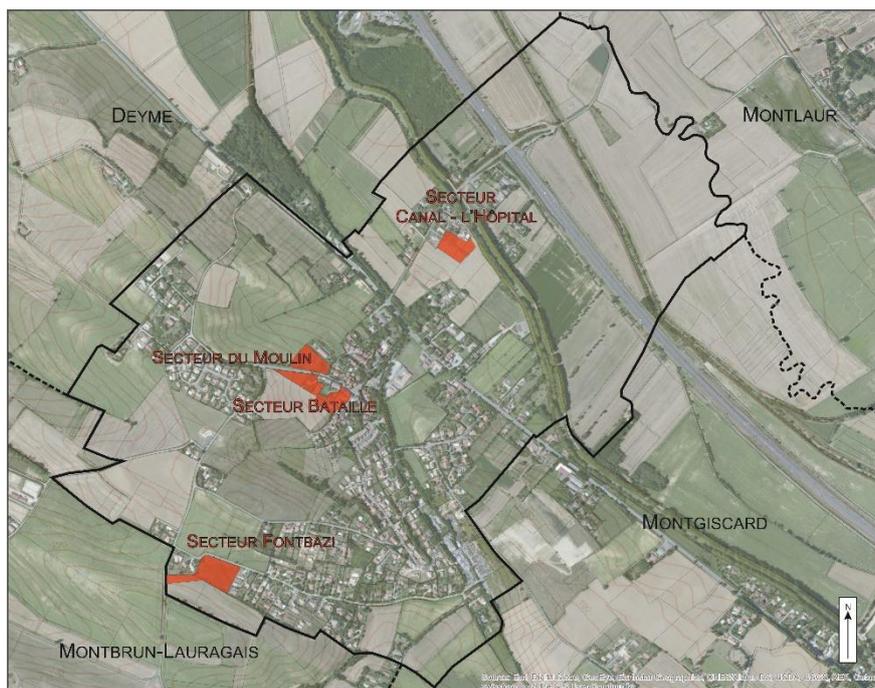
Le document présentant les OAP est modifié pour prendre en compte les éléments d'évolution vus précédemment.

La liste des secteurs soumis à OAP est mise à jour :

Phasage estimé de la réalisation des OAP :

- ~~1~~ Secteur « Bonheure » (en cours)**
- ~~2 & 3~~ Secteur « Canal » + « Fontbazi I » (2017/2019)**
- ~~4 & 5~~ Secteurs « Bataille » / « Moulin »**
- ~~5~~ « Fontbazi II »**
- OAP Secteur « Canal »,
- OAP Secteur « Fontbazi I et Fontbazi II »
- OAP Secteur « Bataille »
- OAP Secteur « Moulin »

En fin de dossier figure une OAP globale « Moulin / Bataille / Bonheure » qui synthétise les liens entre ces trois projets.



Les parties « 1. SECTEUR BONHOURS » et « OAP d'ensemble « Moulin / Bataille / Bonhours » sont supprimées.

Modification du règlement écrit

L'article 3 des Dispositions Générales est modifié ainsi :

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

[...]

2- Les Zones à Urbaniser :

~~**AU1 « Bonhours » :** Zone à caractère naturel et agricole, bénéficiant à sa périphérie des réseaux en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions*. La localisation stratégique de ce secteur, en continuité du centre ancien, dans le périmètre de protection des monuments historiques ainsi que dans la zone sensible du Canal du Midi a généré une orientation d'aménagement et de programmation encadrant les opérations d'urbanisme.~~

AU2 « Fontbazi » : Zone à caractère naturel et agricole enclavée pour partie entre ilots urbanisés, bénéficiant à sa périphérie des réseaux en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions*. Ce secteur bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (phase I « Fontbazi ») qui permet de définir les principes d'aménagement essentiels.

AU0 « Fontbazi » : Zone à caractère naturel et agricole fermée à l'urbanisation qui bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation car il s'agit de la phase II « Fontbazi ».

Les dispositions concernant la zone UA sont modifiées comme suit :

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
 - Les *constructions** à *destination** industrielle ;
 - Les *constructions** à *destination** agricole ou forestière ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
 - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances ;
 - Les habitations légères de loisirs ;
 - Les *affouillements et exhaussements du sol**, non liés à une opération autorisée ;
 - Les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Toute *construction** située à l'intérieur d'un périmètre de « *zone non aedificandi** » délimité sur le règlement graphique.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Les *constructions** ne peuvent excéder 10 mètres.

Toutefois, dans le secteur UAa ainsi que dans le secteur identifié au règlement graphique situé au-delà de la cote NGF 185, la *hauteur** des *constructions** est limitée à 4 mètres.

Pour la construction repérée ci-après (le moulin), la *hauteur** n'est pas limitée.

[...]

Les dispositions de la zone UB sont également modifiées comme suit :

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
 - Les *constructions** à *destination** industrielle ;
 - Les *constructions** à *destination** agricole ou forestière ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges ;
 - Les terrains de camping ;
 - Les habitations légères de loisirs ;
 - Les *affouillements et exhaussements du sol**, non liés à une opération autorisée ;
 - Les dépôts de véhicules, et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- ~~- Dans le périmètre délimitant le cône de vues sur le règlement graphique, toute nouvelle construction* est interdite (zone non aedificandi*).~~
- Toute *construction** située à l'intérieur d'un périmètre de « *zone non aedificandi** » délimité sur le règlement graphique.

Aussi, la partie de règlement concernant la zone AU1 est supprimée.

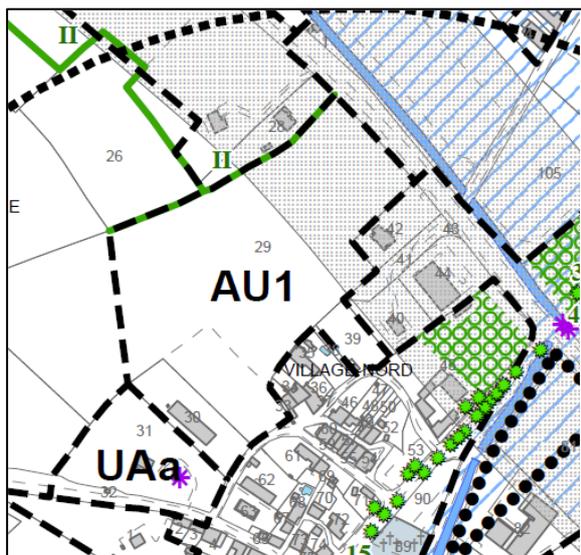
Modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour prendre en compte les éléments vu précédemment, à savoir :

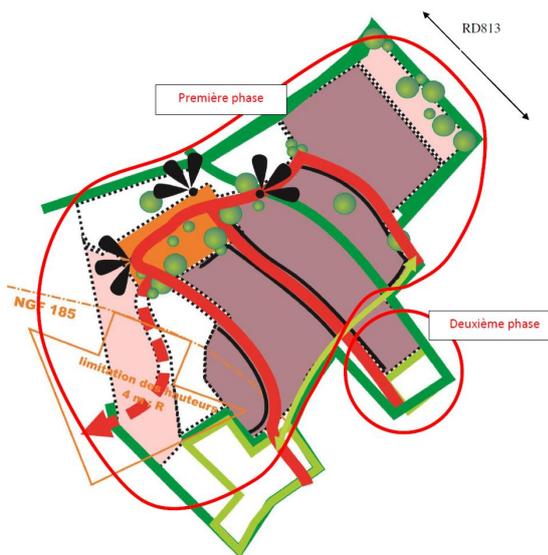
- la zone AU1 est supprimée,

- les terrains concernés sont intégrés en zone UA et UB en fonction des formes urbaines et densité préconisées jusque-là par l'OAP,
- les zones non-aedificandi de l'OAP sont intégrées sur le plan,
- un secteur de limitation de la hauteur à 4 mètres maximum au-delà de la cote NGF 185 est identifié sur le plan,
- un emplacement réservé pour la création de voie est intégré sur le plan.

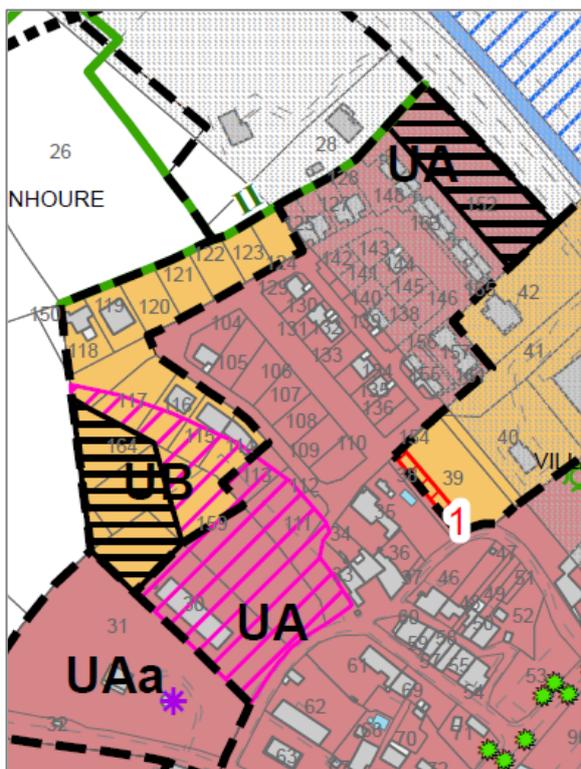
Règlement graphique avant :



OAP « Bonheure » à supprimer :



Règlement graphique après :



Extrait de la Légende :

- Zone non aedificandi au titre de la préservation du paysage et des cônes de vue (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Hauteur maximale limitée à 4 mètres au delà de la cote NGF 185

4.4 Mise à jour des Emplacements Réservés (ER)

4.4.1 Création d'un emplacement réservé pour la création d'une voie

Dans le cadre de la présente évolution du PLU, l'OAP « Bonheure » est supprimée. Cette OAP prévoyait la création d'une voie nouvelle reliant le nouveau quartier « Bonheure » vers le centre du village qui n'a pas pu être réalisée.

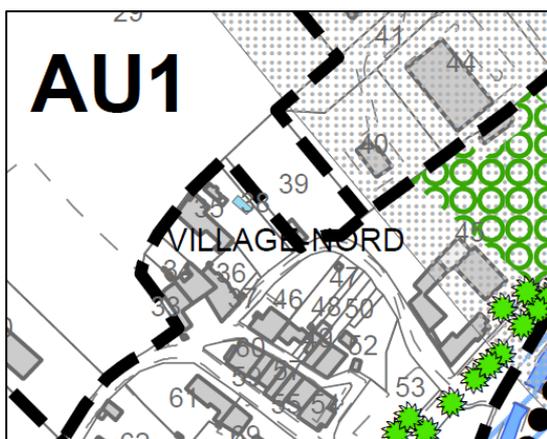
Afin de maintenir la faisabilité de cette future voie de liaison, il est proposé de créer un emplacement réservé d'une largeur de 6 mètres connectant la voie de l'opération « Bonheure » au Chemin Miégeville.

Cet emplacement réservé n°1 d'une contenance de 315 m² sera au bénéfice de la commune pour la création d'une voie publique.

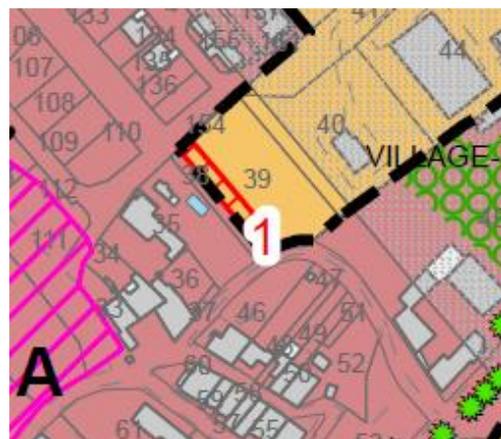
Modification du règlement graphique :

L'emplacement réservé n°1 nouvellement créé est reporté sur le règlement graphique comme suit :

Règlement graphique avant :



Règlement graphique après :

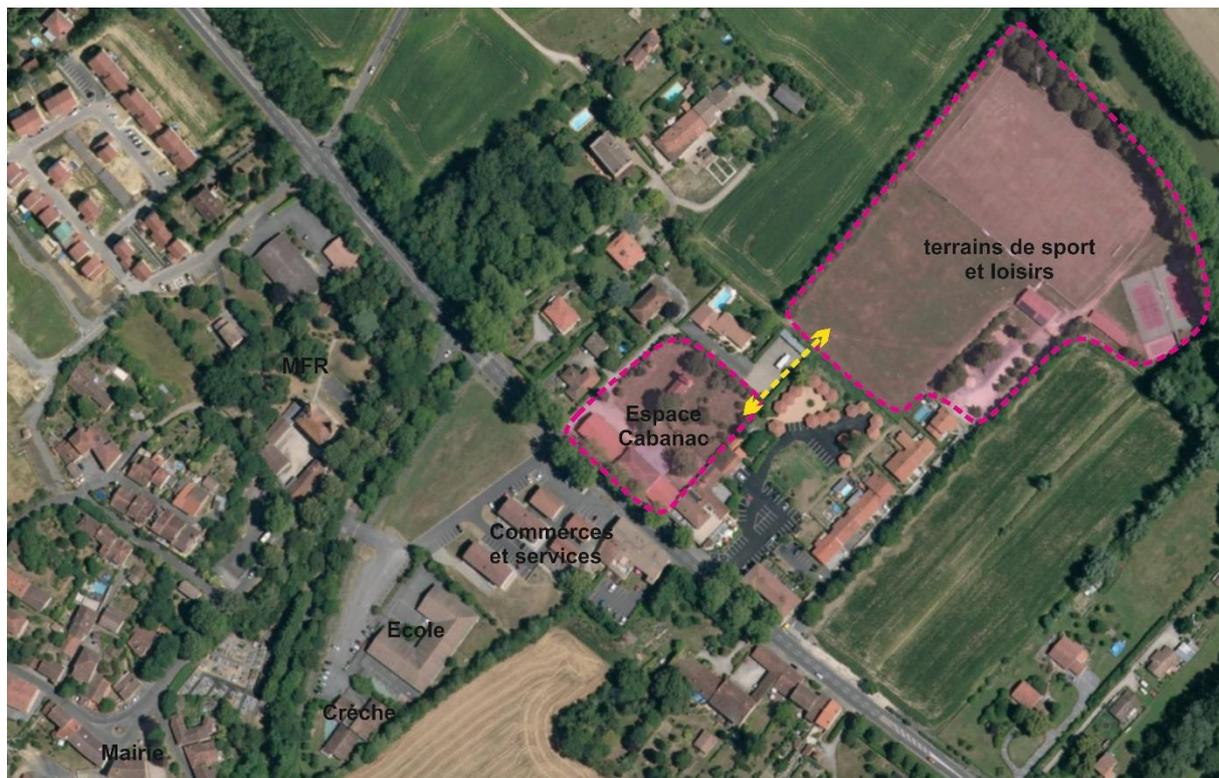


Aussi, celui-ci est également intégré dans la liste des Emplacement Réservés figurant au règlement graphique :

Liste des Emplacements Réservés			
N°	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'une voie publique	315 m ²	Commune
2	Création d'une liaison piétonne	198 m ²	Commune

4.4.2 Création d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne

Dans le cadre d'une réflexion globale sur les liaisons douces à l'échelle du village, la commune envisage de pouvoir relier deux espaces publics dédiés à la culture, au sport et aux loisirs. Il s'agit de connecter « l'Espace Cabanac » (Salle des fêtes, Médiathèque, jardins) à la zone sportive (terrain de football, courts de tennis, terrain de grands jeux...) par une liaison piétonne directe.



Situation du principe de liaison piétonne entre les terrains de sport et l'Espace Cabanac

Ces espaces et équipements publics, qui jouent un rôle fondamental dans la vie sociale et associative du village, sont très utilisés par les habitants de Donneville et des communes avoisinantes. Cette liaison va permettre d'améliorer fonctionnellement et qualitativement leurs usages.

Aussi, cette liaison va venir conforter le maillage de liaisons douces existantes dans le village. Il permettra d'assurer une continuité piétonne sécurisée depuis les abords du Canal du Midi jusqu'au centre historique où sont situées la mairie et l'église.

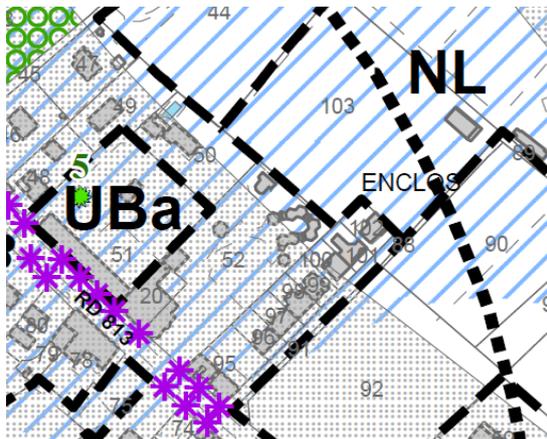
Afin de garantir la faisabilité de cette future voie piétonne, il est proposé de créer un emplacement réservé d'une largeur de 5 mètres afin de permettre un aménagement qualitatif tout en préservant l'intimité du voisinage direct.

Cet emplacement réservé n°2 d'une contenance de 198 m² sera au bénéfice de la commune pour la création d'une liaison piétonne.

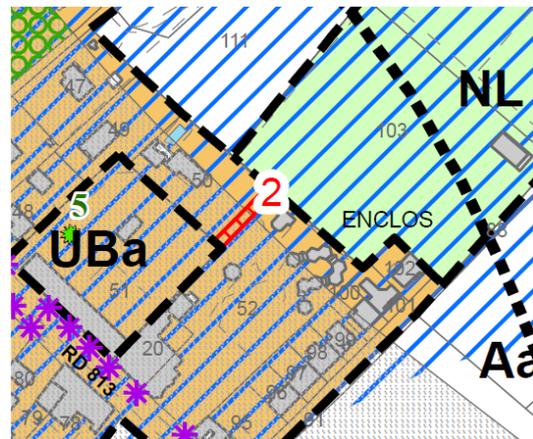
Modification du règlement graphique :

L'emplacement réservé n°2 nouvellement créé est reporté sur le règlement graphique comme suit :

Règlement graphique avant :



Règlement graphique après :



Aussi, celui-ci est également intégré dans la liste des Emplacement Réservés figurant au règlement graphique :

Liste des Emplacements Réservés			
N°	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'une voie publique	315 m ²	Commune
2	Création d'une liaison piétonne	198 m ²	Commune

4.5 Ajustements du règlement écrit

La présente modification prévoit quelques ajustements mineurs du règlement écrit afin d'assurer une meilleure lisibilité du document, mais également d'adapter et de clarifier certaines règles pour permettre la réalisation et la meilleure intégration des futurs projets dans le tissu urbain existant.

4.5.1 Modification d'une disposition concernant l'adaptation des constructions au terrain

Afin de clarifier les dispositions relatives à l'adaptation au terrain des constructions et d'éviter des difficultés d'interprétation d'application entre les notions de « bâtiment » et de « construction », il est proposé de modifier l'article 11 « Aspect extérieur » de l'ensemble des zones comme suit :

ARTICLE XX 11 – ASPECT EXTERIEUR

[...]

Les ~~bâtiments~~* ~~constructions~~* devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile.

[...]

4.5.2 Modification des dispositions concernant la hauteur des murs de clôtures en zone UC et AU2

Par cohérence avec les dispositions des zones UA et UB, il est proposé de permettre en zone UC et AU2 des murets ou murs de clôture pouvant atteindre une hauteur maximale de 0,60 mètre. Aussi, la hauteur maximale jusque-là règlementée à 0,40 mètre a pu quelquefois poser des difficultés de mise en œuvre et d'intégration dans le cas de terrains en pente.

Il est ainsi proposé de modifier l'article UC-11 comme suit :

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

[...]

4- Les clôtures

[...]

- **Les clôtures sur rue** seront constituées de murs ou murets pouvant atteindre une hauteur maximale de ~~0,40 mètres~~ **0,60 mètre**. La hauteur totale intégrant murets et dispositif à clairevoie ne devra pas excéder une hauteur de 1,50 mètre.
- **Les clôtures sur limite séparative** seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur ou muret pouvant atteindre une hauteur maximale de ~~0,40 mètres~~ **0,60 mètre** surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale ne saura dépasser 1,50 mètre.

[...]

Il est également proposé de modifier l'article AU2-11 ainsi :

ARTICLE AU2 11 – ASPECT EXTERIEUR

[...]

3- Les clôtures

[...]

- **Les clôtures sur rue** seront constituées de murs ou murets pouvant atteindre une hauteur maximale de ~~0,40 mètres~~ **0,60 mètre**. La hauteur totale intégrant murets et dispositif à clairevoie ne devra pas excéder une hauteur de 1,50 mètre.

- **Les clôtures sur limite séparative** seront constituées soit d'un grillage, soit d'un mur ou muret pouvant atteindre une hauteur maximale de ~~0,40 mètres~~ **0,60 mètre** surmonté d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale ne saura dépasser 1,50 mètre.
- [...]

4.6 Mise à jour des annexes

4.6.1 Mise à jour des périmètres de Droit de Prémption Urbain (DPU)

Le conseil municipal de Donneville a délibéré le 4 avril 2017, pour instituer le Droit de Prémption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

La présente modification du PLU ayant pour effet de faire évoluer les zones UA, UB et AU1 il s'agit de mettre à jour les périmètres d'application du Droit de Prémption Urbain annexés (annexe 5.3 du PLU).

4.6.2 Nouvel arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le PLU approuvé le 16 mars 2017 intègre, en annexe, un arrêté préfectoral pour le classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui date du 23 décembre 2014. Dans cet arrêté, La commune de Donneville est concernée par deux voies classées :

- l'autoroute A 61 classée catégorie 1, secteur de 300 mètres de part et d'autre,
- la route RD 813, classée catégorie 3, secteur de 300 mètres de part et d'autre.

Un nouvel arrêté préfectoral de mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été pris le 4 décembre 2020. Concernant Donneville, les voies classées, ainsi que les périmètres restent inchangés.

Toutefois, l'annexe 5.4 du PLU doit être mise à jour avec le nouvel arrêté du 4 décembre 2020 et ses annexes (liste + plan).

Aussi, le règlement écrit, dans ses dispositions générales doit prendre en compte ce nouvel arrêté. Il est donc proposé de modifier ainsi l'Article 12 des Dispositions Générales :

ARTICLE 12 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral du ~~23 décembre 2014 sur la base de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995~~ 4 décembre 2020 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les *bâtiments** à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale et d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique. Le périmètre des zones affectées par le bruit des infrastructures de transports terrestres est spécifié en annexe du PLU.

4.7 Synthèse des surfaces modifiées

L'essentiel des surfaces des zones du PLU ne sont pas modifiées. La modification implique simplement un basculement des surfaces classées en zone AU1 vers les surfaces des zones UA et UB. Les surfaces des autres zones restent inchangées.

Ancien PLU	
Zone	Superficie
UA	8,1 ha
UB	38,8 ha
UC	26,5 ha
UF	1,6 ha
AU1	4,1 ha
AU2	1,1 ha
AU0	0,3 ha
A	181,7 ha
N	7,2 ha
Total	269,4 ha

PLU modifié	
Zone	Superficie
UA	10,9 ha
UB	40,1 ha
UC	26,5 ha
UF	1,6 ha
AU1	0 ha
AU2	1,1 ha
AU0	0,3 ha
A	181,7 ha
N	7,2 ha
Total	269,4 ha

V – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les évolutions proposées par la présente modification ne sont pas de nature à avoir d'incidence sur l'environnement. En effet les modifications concernent l'évolution mineure des règles des zones urbaines ainsi que l'évolution de certaines OAP.

Les mesures présentes dans le PLU concernant la préservation du paysage ont été maintenues et confortées que ce soit à travers le règlement graphique (zones non aedificandi) que dans les OAP (haies à planter ou à créer, arbres à conserver, espaces végétalisés, patrimoine bâti à préserver).

Par ailleurs, la commune de Donneville se situe en dehors des sites protégés au titre de Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches sont respectivement situés à plus de 12 km du territoire communal : site FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (zone spéciale de conservation) et site FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (zone de protection spéciale directive oiseaux). La présente modification ne présente aucune menace relative à ces sites.

La commune est également concernée par une ZNIEFF intitulée : « Bords du Canal du Midi de Castanet-Tolosan à Ayguesvives », dont l'identifiant national est le n° 730030491. Les éléments de la présente modification ne viennent pas impacter ce classement.

Conformément aux articles R. 104-28 à 33 du Code de l'Urbanisme, une notice cas par cas a été transmise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), afin de statuer sur la réalisation d'une évaluation environnementale du projet. Suite à cette saisine, la MRAe a décidé, par arrêté du 11 juillet 2022 (arrêté intégré dans le dossier soumis au public) de dispenser d'évaluation environnementale la présente modification.

VI – CONCLUSION

Les dispositions retenues dans la présente modification sont mineures. Elles viennent traduire les souhaits de la commune pour clarifier et adapter certaines dispositions du PLU et permettre la réalisation de projets d'aménagements. Ces évolutions s'inscrivent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et répondent à ses orientations générales.

Il est à noter que les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine ou le PLH du Sicoval.

Cette modification ne réduit 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, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.