

## COMMUNE DE SAUBENS



Département de la Haute-Garonne

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**N°2018/53**

### Objet : Prescription d'une modification simplifiée du PLU

en exercice : 19  
présents : 12  
votants : 14  
exprimés  
pour : 14  
contre : 0  
abstentions : 0

Certifiée exécutoire par le Maire de  
SAUBENS compte tenu de la  
transmission  
à la Sous-préfecture le  
et de la publication le



L'an deux mille dix-huit, le 12 novembre à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de SAUBENS dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la Présidence du Maire, Monsieur Jean-Marc BERGIA

Date de la convocation du Conseil Municipal : 2 novembre 2018

**Présents** : MMES DE BIASI Andrée, GEWISS Mathilde, FAMIN Isabelle, PENNEROUX Béatrice, RILBA Christine, ROUILHET Marie-Claude

MM BERGIA Jean-Marc, GUILLEMET Olivier, MARIUZZO Bernard, MERCI Bernard, PEYRIERES David, UNFER Thomas

**Procurations** : M. MARSAC Alain à M. PEYRIERES David  
Mme DE BIASI Andrée à Mme GEWISS Mathilde

**Absents** : MM. LEVAVASSEUR-MAIGNE Christian, LIVIGNI Gérard, NOVAU Frédéric

MMES DESROUSSEAUX Anne (excusée), GRANIER Dominique (excusée)

**Secrétaire de séance** : M. GUILLEMET Olivier

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36, L.153-37 et L.153-45 ;  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

M. le maire présente les raisons pour lesquelles une modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis.

**D'une part, en réponse au courrier du 23 avril 2018** des services préfectoraux du contrôle de légalité demandant à la commune de reprendre les points suivants qui avaient fait l'objet de remarques des PPA lors de l'élaboration du PLU :

#### **1- Prise en compte du PPR inondation et mouvement de terrain :**

- La carte actualisée de l'aléa inondation et mouvement de terrain sera jointe en annexe du PLU
- Le règlement graphique sera modifié en conséquence
- Le règlement écrit sera modifié en fonction du cadre-type joint au courrier

#### **2- Règlement écrit et graphique :**

##### **Règlement écrit :**

- La commune souhaite maintenir la règle sur les extensions des constructions d'habitation en zone agricole et naturelle telle qu'elle a été approuvée. Au regard du peu de constructions d'habitation en zone agricole (une dizaine), de l'analyse terrain réalisée sur les emprises actuelles des constructions existantes (volume existant de grande surface) et de l'impact limité des extensions et annexes autorisées au regard des règles émises en zone A.
- La disposition sur les logements sociaux telle que rédigée dans le Plu n'a pas fait l'objet de remarque de la part du SCoT qui précise dans son avis : « *Servitude instituée en zone UA (20% de LLS pour toute opération de plus de 5 logements) ainsi que la production récente ou en cours de LLS permet à l'horizon du PLU de répondre à l'objectif de mixité sociale du SCoT* »

##### **Règlement graphique :**

- ⇒ La commune souhaite maintenir la délimitation de la zone UCc telle quelle qui intègre trois constructions d'habitation et leurs jardins situées dans le prolongement du quartier des Garosses.

### 3- Gestion des eaux pluviales :

- Une prescription sera intégrée en zone UE sur le maintien de 30% d'espaces de pleine terre
- Concernant la prise en compte des eaux pluviales, il a été intégré, entre l'arrêt du PLU et l'approbation, le schéma d'assainissement eaux usées/eaux pluviales qui a été approuvé. La carte du zonage est intégrée en annexe du PLU.
- Au regard des remarques émises, la commune envisage de modifier le règlement de la façon suivante : « *Les constructions et/ou les installations devront être conformes aux prescriptions du zonage pluvial annexé au plan local d'urbanisme* »

**D'autre part**, pour corriger une formulation du PLU précédent :

En effet, le règlement tel qu'il est rédigé semble laisser penser que toute la commune est située dans le périmètre des Bâtiments de France. Il faut donc distinguer le périmètre avec ses prescriptions qui lui sont propres et le règlement hors bâtiment de France, en ajoutant les mentions ci-après au règlement du PLU (conformément au POS précédemment applicable) :

#### 2 - EN PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

##### 2.1. Restauration ou modification partielle des constructions existantes :

D'une façon générale, toute restauration ou modification partielle doit être réalisée en harmonie avec l'existant (mêmes matériaux, mêmes teintes.)

##### 2.2. Rénovation et construction nouvelles :

Les constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

En cas de rénovation ou de constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

- **Couvertures** : en tuile canal véritable ou à emboîtement présentant un aspect identique, sauf si l'architecture exige un autre matériau. La tuile romane est proscrite.
- **Façades** : la façade sera enduite au mortier de chaux ou similaire, ocré dans la masse. L'enduit sera taloché fin ou lissé à la truelle. En aucun cas il ne sera projeté, gratté, écrasé, oui appliqué au rouleau.
- La modénature existante (bandeaux, corniches, encadrements) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.
- **Ouvertures** : plus hautes que larges, sauf les portes de garage et les devantures de magasin qui peuvent être carrées.
- Les encadrements seront en brique pleine masse, ou marqués sur une longueur de 18 centimètres d'un enduit lissé plus clair que l'enduit de façade, ou encore un badigeon de chaux teintée.

#### 3 - HORS PERIMETRE DE PROTECTION

- Constructions nouvelles présentant un style contemporain devront par le volume, les proportions, les teintes et les matériaux s'harmoniser avec le bâti existant.

En cas de rénovation et pour des constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle, les règles suivantes doivent être respectées :

Couverture : Les toitures doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle de surface courbe et leur pente comprise entre 27% et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, piscines, annexes d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>.

- Toitures : en complément d'une toiture principale recouverte de tuiles, les toits terrasse peuvent être admis dans le cadre d'un ensemble architectural.
- Les revêtements de façades (matériau coloré) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.
- Les enduits grossiers sont à proscrire.
- Le bardage en bois est autorisé en façade.

Et en ajoutant la cartographie indiquant ce périmètre.

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**CONSIDÉRANT** que cette modification n'a pas pour effet (1) de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'ensemble des règles du plan, (2) de diminuer les possibilités de construire, (3) de diminuer la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et respecte les majorations de droit à construire définies à l'article L151-28 ;

**CONSIDÉRANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

**CONSIDÉRANT** donc qu'il s'agit de rectifier des erreurs matérielles au sens de l'article L153-45 du code de l'urbanisme et donc d'une procédure de modification simplifiée.

Il y a n'y a pas de concertation obligatoire dans le cadre de cette procédure. Le dossier sera en revanche mis à la disposition du public pendant 1 mois.

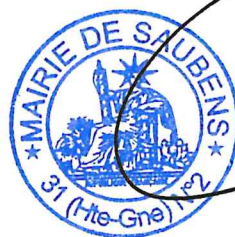
Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

- D'AUTORISER le Maire ou son représentant à engager, par le biais d'un arrêté, la modification simplifiée du PLU pour permettre la réalisation des objectifs suivants :
  - Intégrer dans le corps du règlement écrit les prescriptions du PPR inondation et mouvement de terrain ;
  - Annexer au PLU la carte des aléas inondation avec la dernière connaissance des risques connus ;
  - Ajouter des règles limitant l'imperméabilisation des sols en zone UE.
  - Clarifier le règlement en distinguant le périmètre soumis aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) du périmètre hors ABF, dans le règlement et dans une cartographie spécifique.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise à Madame la Sous-Préfète de Muret.

Les signatures sont au registre.

Fait à Saubens, le 14 novembre 2018



Le Maire,

JM BERGIA

