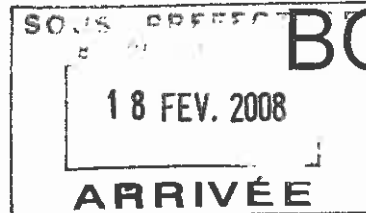


**B1/M3**

DEPARTEMENT DU TARN

**COMMUNE DE  
BOUT DU PONT  
DE L'ARN**



**2<sup>ème</sup> REVISION SIMPLIFIEE  
3<sup>ème</sup> MODIFICATION**

Approuvées le  
29 JAN. 2008

---

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**

---

valant plan local d'urbanisme depuis le 1er avril 2001

**RAPPORT DE PRESENTATION  
DE LA 3<sup>ème</sup> MODIFICATION**

Le P.O.S. en vigueur (valant P.L.U.) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 20 décembre 2001.

Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures :

- une 1<sup>ère</sup> modification approuvée par le conseil municipal le 16 décembre 2004,
- une 2<sup>ème</sup> modification approuvée par le conseil municipal le 5 décembre 2005,
- une 1<sup>ère</sup> révision simplifiée approuvée par le conseil municipal le 19 juin 2006.

Par délibération du conseil municipal en date du 07 août 2006, la commune a prescrit la mise en œuvre de la 3<sup>ème</sup> modification.

## 1 - Objets de la 3<sup>ème</sup> modification

- Modification du schéma d'aménagement d'ensemble et du règlement du secteur 1NAa de "Métairie Neuve"
- Changement de bénéficiaire de l'emplacement réservé n°1
- Réduction de l'emplacement réservé n°10
- Création d'un emplacement réservé n°12 pour prolongement de la voirie de la zone d'activités de La Prado
- Création d'un espace boisé classé à La Combe
- Modifications du règlement des zones UC, 1NA et NB

## 2 - Le contenu et les motifs des changements apportés

### 2.1 - Au plan de zonage (Pièce B2/RS2-M3)

- Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°10.

Le motif du changement apporté : le site d'implantation de la station d'épuration aujourd'hui retenue est sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée un peu plus à l'Est. L'emplacement réservé n°10 devient surdimensionné pour la seule destination restante, à savoir la création d'une aire de stationnement.

La superficie nouvelle est de 2350 m<sup>2</sup>.

- Création d'un emplacement réservé n°12.

Le motif du changement apporté : Il s'agit de permettre le prolongement de la voirie de la zone artisanale de La Prado jusqu'à la voirie de la zone d'activités de la Plane Basse.

La superficie est de 4 460 m<sup>2</sup>.

- Création d'un espace boisé classé à La Combe

Cette modification fait suite à l'extension de la zone NB à La Combe, objet de la révision simplifiée menée parallèlement à la présente troisième modification du P.O.S.

Ce site est occupé par des taillis et des arbres.

Le motif des changements apportés : Il s'agit de préserver le couvert arboré en entrée sur le site, dans un endroit où le ruisseau est proche du chemin.

## 2.2 - Au règlement (Pièce B3/RS2-M3)

### ▫ Zone UC

#### Article UC 1

- Le paragraphe 1 "Rappels" est supprimé.

Le motif du changement apporté : cette disposition, sans effet sur les choix d'aménagement, ne correspond plus à la réalité réglementaire. Par ailleurs, la commune aura la faculté, par délibération, de maintenir le dispositif de la déclaration préalable pour les clôtures pour tout ou partie du territoire communal.

#### Article UC 2

- Au lieu de la mention globale des installations et travaux divers, sont énoncées les occupations et utilisations du sol interdites.

Le motif du changement apporté : la mention des installations et travaux divers a disparu du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme)

- La mention des lotissements à usage d'activités est supprimée.

Le motif du changement apporté : Le P.O.S. ne peut interdire une procédure.

#### Article UC 6

- Est ajoutée au paragraphe 1 une référence aux limites de voies qui n'ont pas le caractère de voies publiques.

Le motif du changement apporté : Il s'agit d'une clarification réglementaire.

- Il est ajouté au paragraphe 2 un alinéa concernant les voies internes des opérations d'ensemble.

Le motif du changement apporté : au P.O.S. en vigueur, cette mention figure par erreur à l'article UC 7.

#### Article UC 7

- Au paragraphe 3 est-il précisé qu'il s'agit des "*constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle énoncée au paragraphe 1*".

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une clarification réglementaire. Des constructions existantes peuvent se trouver à deux mètres par exemple de la limite séparative. Il s'agit d'admettre leur agrandissement à deux mètres de la limite séparative, mais non à 1 mètres. Elles peuvent par contre atteindre la limite séparative.

- Le dernier alinéa est supprimé.

Le motif du changement apporté : cf ci-dessus article UC 6.

#### Article UC 10

La rédaction de l'article est modifiée, mais non son contenu.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une clarification de la rédaction. Le principe est une hauteur de 6 mètres. Il est admis que pour les constructions existantes dont la hauteur excède 6 mètres et faisant l'objet d'une démolition-reconstruction (totale ou partielle), pourront retrouver cette hauteur initiale et même la dépasser d'un mètre. Ce dépassement vise à permettre la réalisation d'un étage plein, si besoin est.

## Article UC 11

- - Est ajouté au paragraphe 1 le qualificatif "typique".

Le motif du changement apporté : Il s'agit d'une précision destinée à faciliter la compréhension de la règle. Les architectures typiques sont celles qui sont attachées à une région particulière (maison basque, chalet alpin ou canadien, case mélanésienne...) ou à une culture (pagode...). Elles sont distinctes des architectures contemporaines qui n'ont pas ce lien.

- Il est ajouté un alinéa au paragraphe 3 de l'article précisant que ses dispositions ne concernent pas les piscines, locaux techniques de piscines, vérandas et abris de jardins.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte la nature spécifique de ces bâtiments (piscines) et aussi leur mode de production (préfabrication légère des abris de jardins par exemple).

- Il est ajouté un paragraphe 5 excluant les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de l'application de certaines des dispositions de cet article 11.

Le motif du changement apporté : les équipements collectifs répondent à des fonctions très diverses qui nécessitent parfois des dispositifs, notamment de sécurité, particuliers.

## Article UC 12

- Le paragraphe 1 est supprimé.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'éviter une contradiction avec la rédaction nouvelle qui suit.

- Il n'est plus fait mention de l'exigence d'une place hors clôture.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation prenant en compte les dispositions de l'article 647 du code civil ("*Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682*")

- Est mentionnée l'exigence de création de places de stationnement hors parcelles privatives.

Le motif du changement apporté : c'est la compensation de l'adaptation intervenue et énoncée ci-dessus.

- Est précisé le caractère particulier des logements locatifs aidés par l'Etat.

Le motif du changement apporté : il s'agit du rappel de la réglementation.

- paragraphe 3 : est introduite la notion de services

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une précision.

## Article UC 15

L'article UC 15 est supprimé.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

## ▫ Zone 1NA

### Article 1NA 1

- Le paragraphe 1 "Rappel" disparaît.

Le motif du changement apporté: Il s'agit d'une adaptation réglementaire. Cf UC 1 ci-dessus

- Il n'est plus fait état des lotissements et groupes d'habitation.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Au paragraphe 2.1 est introduite une disposition exigeant, pour le secteur 1NAa de "Métairie Neuve", la réalisation d'un merlon

Le motif du changement apporté: il s'agit de réaliser, en prévision de la réalisation de la déviation (emplacement réservé n° 1) prévue par le P.O.S. en vigueur, un ouvrage de protection contre le bruit des trafics de la future déviation. Cette réalisation autorise une implantation des constructions à l'abri de la nuisance prévue.

#### **Article 1NA 2**

- Il n'est plus fait état des lotissements.

Le motif du changement apporté: le P.O.S. ne peut interdire une procédure.

- Au lieu de la mention globale des installations et travaux divers, sont énoncées les occupations et utilisations du sol interdites.

Le motif du changement apporté: la mention des installations et travaux divers a disparu du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme)

#### **Article 1NA 6**

- Le recul des constructions à **usage d'habitation** par rapport à l'emplacement réservé n°1 est ramené à 22<sup>1</sup> mètres au lieu de 35 mètres. Il est précisé que cette disposition concerne les seules habitations, ce qui laisse la faculté d'une marge de recul pour les autres constructions.

Le motif du changement apporté: La réalisation d'une large bande plantée n'apparaît pas de nature à assurer une protection suffisamment efficace contre le bruit de la future déviation. La protection par un merlon est apparue prioritaire sur un traitement paysager de bord de voie qui trouvera d'autres formes. Dès lors la marge de recul initiale n'a plus de raison d'être. Par ailleurs, il n'y a plus de raison (paysage, bruit) de soumettre à la même marge de recul les autres constructions. Il n'est pas envisagé de réalisation d'autres constructions sensibles à la nuisance bruits dans le secteur 1NA& de "Métairie neuve" pour lequel une première autorisation d'aménager un lotissement a été accordée récemment.

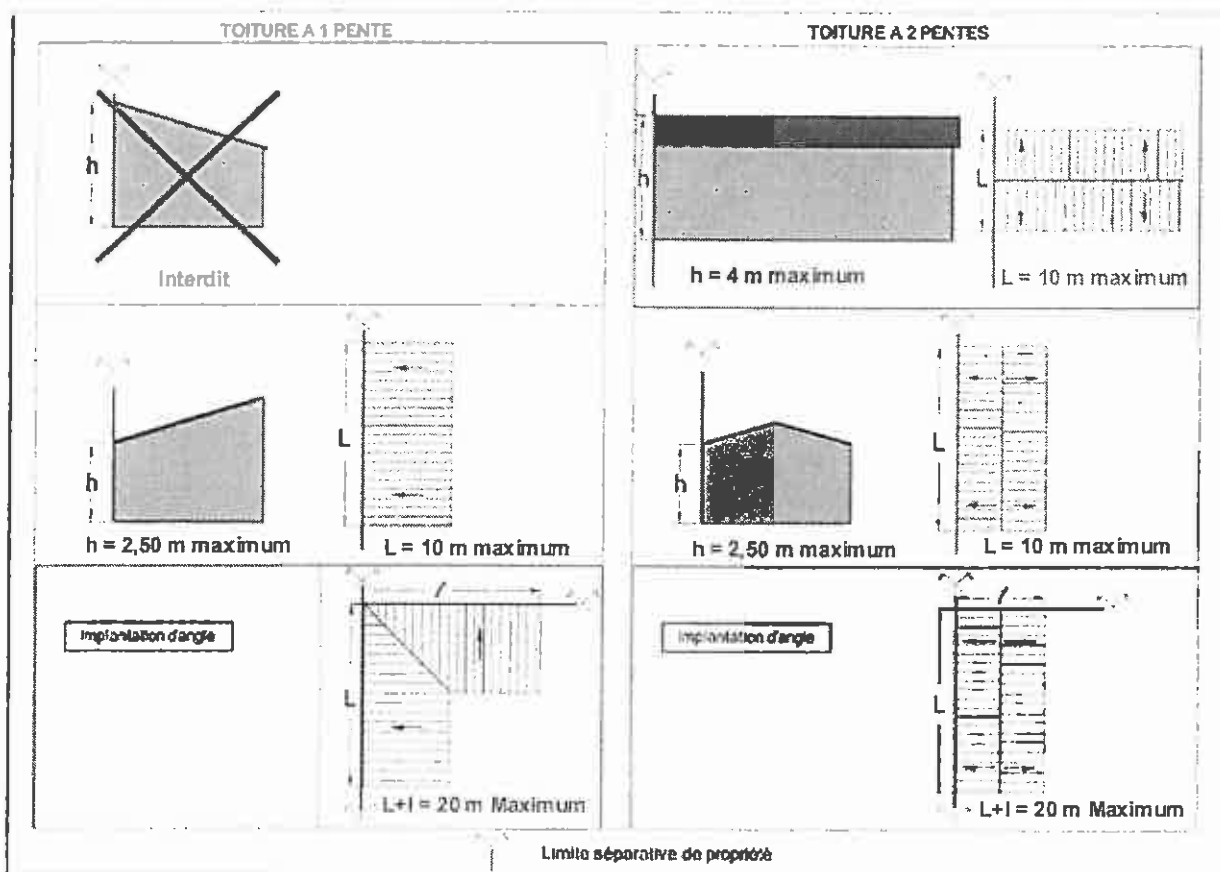
Cette disposition est à corréliser avec la limitation à un étage sur rez-de-chaussée de la hauteur des constructions.

#### **Article 1NA 7**

- La disposition concernant les implantations sur les limites séparatives est modifiée. Une implantation sur les limites séparatives est admise pour les seules annexes. Le dispositif est explicité graphiquement ci-dessous :

---

<sup>1</sup> Cette décision a été prise suite à l'enquête publique lors de la réunion du 16 novembre 2007- Cf annexe



Le motif du changement apporté: Le principe qui prévaut est de permettre la satisfaction du besoin sans nuire au fonds voisin, au delà du trouble normal. Cette nuisance au regard du fonds voisin se mesure en termes d'éclaircissement des pièces d'habitation et de cadre immédiat de vie (hauteur et longueur des éléments bâtis sur limite séparative).

- Au paragraphe 3 est il est précisé qu'il s'agit des "constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle énoncée au paragraphe 1".

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une clarification réglementaire. Des constructions existantes peuvent se trouver à deux mètres par exemple de la limite séparative. Il s'agit d'admettre leur agrandissement à deux mètres de la limite séparative, mais non à 1 mètres. Elles peuvent par contre atteindre la limite séparative.

#### Article 1NA 10

Il est ajouté un paragraphe 3. La hauteur des constructions est limitée à 3 mètres dans une bande de 30 mètres mesurée à compter de la limite d'emprise de l'emplacement réservé n°1.

Le motif du changement apporté : La limitation à un rez-de-chaussée de la hauteur des constructions répond au souci d'efficacité de la réduction de l'effet du bruit de la future déviation par le merlon.

#### Article 1NA 11

- Est ajouté au paragraphe 1 le qualificatif "typique".

Le motif du changement apporté : Il s'agit d'une précision destinée à faciliter la compréhension de la règle. Les architectures typiques sont celles qui sont attachées à une région particulière (maison basque, chalet alpin ou canadien, case mélanésienne...) ou à une culture (pagode...). Elles sont distinctes des architectures contemporaines qui n'ont pas ce lien.

- Au paragraphe 3 concernant les toitures et couvertures, la règle est complétée.

Le paragraphe 3.1 correspond aux toitures et couvertures traditionnelles (à l'exclusion des piscines, locaux de piscines, vérandas et abris de jardins - Cf ci-dessus UC 11)

Le paragraphe 3.2 introduit une possibilité de types de toitures différents. C'est par cette disposition qu'est ouverte la porte à des architectures contemporaines, à des matériaux tels que le bois, puisque la règle concernant les façades l'admet déjà implicitement.

Le paragraphe 3.3 admet les fenêtres de toit et les dispositifs d'économie d'énergie.

Les motifs des changements apportés : il s'agit de permettre aussi des architectures contemporaines et d'admettre des usages nouveaux surtout lorsqu'ils s'inscrivent dans un objectif de développement durable.

- Est ajouté un paragraphe 5, exemptant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de l'application de certaines des règles édictées à l'article 11.

Le motif du changement apporté : les équipements collectifs répondent à des fonctions très diverses qui nécessitent parfois des dispositifs, notamment de sécurité, particuliers.

### **Article 1NA 12**

- Le paragraphe 1 est supprimé.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'éviter une éventuelle contradiction avec la rédaction nouvelle qui suit.

- Il n'est plus fait mention de parcelle privative mais de terrain d'assiette de l'opération.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une clarification plus particulièrement dans le cadre d'opérations où le terrain demeure en totalité privatif tout en distinguant des espaces communs.

Est conservée la notion de logements pour le calcul du nombre d'emplacements, par commodité, bien que dans le nouveau formulaire de permis de construire, cette déclaration est purement statistique et que son absence de mention n'apparaît pas de nature à fonder un rejet de la demande de permis de construire.

- Il n'est plus fait mention de places hors clôture.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire eu égard aux dispositions de l'article 647 du code civil ("*Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682*").

- La règle concernant les lotissements est modifiée. Il est exigé une place pour deux lots et non plus pour trois logements.

Le motif du changement apporté : le nombre de logements n'est pas connu au moment de l'autorisation d'aménager. Il faut s'attendre à ce qu'il y ait dans certains cas plus d'un logement par lot, ce qu'autorise le C.O.S.

- Il est introduit une disposition prenant en compte la réalisation d'opérations successives de lotissements (autorisations successives) dont les lots utilisent la même voirie. Dans ce cas, il est possible de comptabiliser globalement les places de stationnement communes.

Le motif du changement apporté : C'est une situation qui se rencontre à la "Métairie Neuve" où une première autorisation d'aménager va créer la totalité de la voirie et des emplacements de stationnement. Il devient inutile d'exiger la réalisation de places nouvelles si les deux opérations réalisées par le même maître d'ouvrage remplissent les obligations, globalement.

### **Article 1NA 15**

L'article est supprimé.

Le motif du changement apporté : Il s'agit d'une adaptation réglementaire.

## ▫ **Zone NB**

### **Article NB 1**

- Les paragraphes 1.1 et 1.2 du "1- Rappel" disparaissent.

Le motif du changement apporté : Cf UC 1 ci-dessus.

### **Article NB 2**

- Il n'est plus fait état des interdictions de lotissement et groupes d'habitation.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire, le P.O.S. ne pouvant interdire des procédures.

- Il n'est plus fait état des installations et travaux divers. Les occupations et utilisations du sol concernées sont spécifiées.

Le motif du changement apporté : cette catégorie d'occupations et utilisations du sol a disparu du code de l'urbanisme (décret du 5 janvier 2007 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme). Sont énoncées ici celles des occupations et utilisations du sol susceptibles de concerner la zone NB.

### **Article NB 3**

La RN 112 est devenue RD 612.

### **Article NB 4, paragraphe 2.2**

Il est ajouté une disposition concernant les terrains non couverts par la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

Le motif du changement apporté : Cette disposition est à corrélérer avec l'article NB 5.

### **Article NB 5**

Il n'est plus fait mention de taille minimale de parcelle.

Le motif du changement apporté : cette suppression entre dans le cadre d'un usage plus économique du sol. Elle est également rendue possible par la conduite en parallèle des procédures de permis de construire et de déclaration de création d'un assainissement non collectif. Elle entraîne la modification rédactionnelle du paragraphe 2.

### **Article NB 7**

- Au paragraphe 2, est il est précisé qu'il s'agit des "constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle énoncée au paragraphe 1".

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une clarification réglementaire. Des constructions existantes peuvent se trouver à deux mètres par exemple de la limite séparative. Il s'agit d'admettre leur agrandissement à deux mètres de la limite séparative, mais non à 1 mètres. Elles peuvent par contre atteindre la limite séparative.

### **Article NB 11**

- Est introduite une disposition interdisant les architectures typiques étrangères à la typologie locale.

Le motif du changement apporté : Cf 1NA 11 ci-dessus.

- Paragraphe 2.1, B et C – Cf 1NA 11 ci-dessus.



- paragraphe 2.3 - clôtures. Il n'est plus fait mention du recul de clôtures en bordure de fossé ni du recul du portail.

Le motif du changement apporté : c'est la prise en compte de l'article 647 du code civil. ("Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682")

- Est ajouté un paragraphe 3, exemptant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de l'application de certaines des règles édictées à l'article 11.

Le motif du changement apporté : les équipements collectifs répondent à des fonctions très diverses qui nécessitent parfois des dispositifs, notamment de sécurité, particuliers.

#### **Article NB 12**

Cf 1NA 12 ci-dessus.

#### **Article NB 13**

Le paragraphe 1 est supprimé.

Le motif du changement apporté : La règle est d'application délicate tant pour l'instruction que pour le contrôle. Dans le site planté de "La Combe", elle est inapplicable.

#### **Article NB 15**

L'article est supprimé.

Le motif du changement apporté : Il s'agit d'une adaptation réglementaire.

### **2.3 - A la liste des emplacements réservés (Pièce B4/M3)**

- L'emplacement réservé n°1 est porté au bénéfice de la commune.

Le motif du changement apporté : suite au transfert dans le réseau routier départemental de l'ensemble de l'itinéraire de la RN 112 entre l'Hérault et Albi (arrêté préfectoral du 29 décembre 2005), le Département ne se portant pas bénéficiaire, il est convenu que la commune adopte cette position de précaution.

- L'emplacement réservé n°10 est diminué de moitié et désormais destiné uniquement à du stationnement.

Le motif du changement apporté : le site d'implantation de la station d'épuration retenu est sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée un peu plus à l'Est. L'emplacement réservé n°10 devient surdimensionné pour la seule destination restante, à savoir la création d'une aire de stationnement. La superficie nouvelle est de 2350 m<sup>2</sup>.

- L'emplacement réservé n°12 est créé au bénéfice de la commune.

Le motif du changement apporté : il s'agit de permettre la réalisation d'une liaison entre la zone artisanale de "La Prado" et la zone d'activités de "Plane Basse", en prolongeant les voies existantes.

### **2.4 - Au schéma d'aménagement de la zone 1NAa de "Métairie Neuve"**

L'espace planté à créer en bordure de la future déviation est remplacé par un merlon

Le motif du changement apporté : il s'agit d'assurer une protection plus efficace contre le bruit de la future déviation (emplacement réservé n° 1).

# ANNEXE

**COMMUNE DE BOUT DU PONT DE L'ARN (Tarn)**

**3<sup>ème</sup> MODIFICATION DU P.O.S**

**Valant Plan Local d'Urbanisme**

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 16 NOVEMBRE 2007**

Participent à la réunion :

M. Claude AUSSILLOU, Commissaire-Enquêteur

Mme Véronique DELPECH, DDE Castres

M. Jean-Claude GATIMEL, Conseil Général du Tarn, Pôle Sud

MM. ROUANET Michel et Serge, lotisseurs, SARL LE RIO

M. Jean MARTY, Maire

M. Michel TAILHADES, Maire-Adjoint,

Mme Jeanne GORGUES, Secrétaire de Mairie.

Monsieur le Maire ouvre la séance.

Monsieur AUSSILLOU expose la principale observation reçue pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 Octobre au 9 Novembre 2007 : l'insuffisance, notamment pour le Conseil Général, du recul de 13 mètres, prévu dans la modification du POS pour la construction de maisons d'habitation dans le cadre du lotissement « Les Côteaux de l'Arn, par rapport à la limite de l'emplacement réservé n° 1 au profit du Département (déviation MAZAMET-AUSSILLON).

La présente réunion a pour but la recherche d'une solution satisfaisante pour les différents intervenants.

Monsieur GATIMEL indique d'abord qu'une cohérence est nécessaire entre les 4 communes riveraines de la déviation et décrit la situation dans les 3 autres communes :

• A PONT DE L'ARN, l'emplacement réservé se situe dans une zone non constructible.

• A MAZAMET, le tracé passe dans une zone d'habitat déjà construit.

A AUSSILLON, la zone traversée est une zone d'activités ; le PLU prévoit un recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la future voie.

Il précise que le département est désormais bénéficiaire des emplacements réservés et que, dans la perspective de la réalisation de la déviation, le coût des aménagements liés au respect des normes environnementales ne doit pas porter atteinte à l'économie générale de l'opération.

Madame DELPECH ajoute que l'éloignement de l'implantation des maisons permettrait d'éviter d'éventuels recours de la part des riverains et qu'il y a lieu de rechercher une solution pour augmenter la marge de recul des constructions.

Monsieur ROUANET Michel émet une proposition qui permettrait de conserver le plan prévu pour le lotissement, tout en respectant le recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie, comme à AUSSILLON.

L'implantation des maisons situées en bordure de l'emplacement réservé n° 1 peut s'effectuer en limite de la rue desservant ces maisons, ce qui les éloignera suffisamment de l'emprise de la déviation.

Monsieur GATIMEL précise qu'aucune programmation de travaux n'est établie à l'heure actuelle. Il convient donc, pour mesurer le recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la future voie, de considérer le tracé le plus défavorable, c'est-à-dire en limite du lotissement.

Après examen de ces données, la marge de recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la future voie est proposée par les participants, en cohérence avec le projet de PLU d'AUSSILLON. Cependant, s'agissant d'une zone d'habitat et non d'une zone d'activités, une protection supplémentaire par un muret s'avère nécessaire, de même que l'obligation pour les constructeurs de limiter leur habitation à un rez-de-chaussée.

Monsieur le Maire lève ensuite la séance.