



Commune de
SALLELES D'AUDE

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

ADDITIF AU RAPPORT DE
PRESENTATION

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Révision générale du PLU approuvée le 12/12/2019
Modification n°1 du PLU approuvée par DCM le 04/07/2023
Modification n°2 du PLU approuvée par DCM le 06/03/2024

Sommaire

I. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU	5
II. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES POUR LE LOGEMENT	7
II.1. Les besoins en logements	7
II.1.1. Les besoins en logements affichés dans le PLU de 2019	7
II.1.2. Actualisation des besoins en logements en 2022	7
II.2. Analyse des capacités foncières restantes	8
II.2.1. Méthode :	8
II.2.2. Résultats	10
II.3. Nouveau potentiel foncier mobilisable dans le cadre de la modification n°2 du PLU	12
II.4. Compatibilité avec le SCoT	14
II.5. Compatibilité avec le PLH	17
III. DETAIL DES MODIFICATIONS APORTEES	18
III.1. Passage d'une partie de la zone AUJ en AU	18
Présentation de la modification et justification des motifs	18
Modifications apportées au PLU	19
III.2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en AU	24
Présentation de la modification et exposé des motifs	24
Modifications apportées au PLU	25
III.3. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUE en AUJ pour l'implantation d'une caserne	30
Présentation de la modification et exposé des motifs	30
Modifications apportées au PLU	30
III.4. Evolutions du règlement	34

I. Objet de la modification n°2 du PLU

Le PLU de Sallèles-d'Aude a été approuvé par délibération du 12 décembre 2019.

Par délibération du 7 décembre 2022, Le Conseil Municipal de Sallèles-d'Aude a prescrit la modification n°2 de son PLU pour répondre aux objets suivants :

- Procéder à diverses évolutions du règlement des zones urbaines et à urbaniser :
 - « toilettage » et adaptation de diverses règles, en particulier réécriture des règles d'implantations, d'aspects extérieurs (débord de toiture, percements, clôtures, etc.), de stationnement, en vue d'améliorer la lisibilité du règlement et sa mise en œuvre ;
 - intégration d'un % minimum d'espaces libres en pleine terre en zones urbaines (hormis en centre ancien) et en zones à urbaniser ouvertes, en vue de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement ;
 - modification de l'emprise au sol des constructions en zones UC, afin de permettre une évolution maîtrisée du tissu urbain, adaptée à la typologie existante : ajout d'une emprise au sol maximale de 50% de la surface du terrain en zone UC, et augmentation de l'emprise au sol maximale de 20% à 30% en zone UC₁ ;
- Ouvrir une partie de la zone 2AUE (route d'Ouveillan) pour permettre la réalisation d'un équipement public de sécurité (caserne des pompiers ou gendarmerie) ;
- Passer une partie de la zone AUJ (Sallèles à l'étang / St-Cyr), zone dédiée aux équipements, en zone AU admettant la réalisation de logements ;
- Ouvrir une partie de la zone 2AU (Mirepeisset-Truilhas / Empare Sud) pour permettre la réalisation d'une opération de logements. La zone 2AU est une zone à urbaniser fermée, dont « *l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU* ».

Ces deux derniers objets visent à répondre aux besoins de production de logements nécessaires pour remplir les objectifs fixés par le PLU de 2019, en cohérence avec le SCoT et le PLH.

L'évolution du zonage de ces deux zones à urbaniser sera accompagnée de la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et d'un règlement adapté.

La modification n°2 a des incidences sur différentes pièces du PLU :

▪ **Rapport de présentation :**

La présente notice constitue un additif au rapport de présentation.

▪ **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**

Les secteurs ouverts à l'urbanisation impliquent la modification de deux OAP existantes :

- Sallèles d'Aude – Sallèles à l'étang / Saint-Cyr
- Sallèles d'Aude – Mirepeisset-Truilhas / Empare Sud

▪ **Modification du zonage :**

- passage d'une partie de la zone AUJ en 1AU ;
- passage d'une partie de la zone 2AU en 1AU ;
- passage d'une partie de la zone 2AUE en UJ.

▪ **Modification du règlement écrit :**

- Diverses modifications sont apportées, qui sont détaillées en partie 3.4.

II. Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones pour le logement

II.1. Les besoins en logements

II.1.1. Les besoins en logements affichés dans le PLU de 2019

Le PLU de 2019 affiche dans son PADD les orientations suivantes :

- Poursuivre la croissance démographique pour atteindre **3 500 habitants en 2030** ;
- Poursuivre les efforts pour contenir la ville, en fixant notamment un objectif de construction répondant aux réels besoins de la commune (30 à 35 logements en moyenne par an).

Dans son rapport de présentation le PLU précise que le **besoin en logements est de 420 entre 2019 et 2030**, dont :

- 110 servent à maintenir la population à un niveau constant (prise en compte du « point mort »), cad sans croissance démographique, liée à la structure du parc de logement (présence de résidences secondaires) et au phénomène de desserrement des ménages (baisse tendancielle du nombre de personnes par foyer) ;
- 310 servent à répondre aux perspectives de croissance démographique retenue pour la commune dans son PADD, correspondant aux objectifs affichés par le PLH.

II.1.2. Actualisation des besoins en logements en 2022

La population actuelle disponible au dernier recensement INSEE (chiffres parus le 22/09/2022 sur le recensement de population de 2019) est de 3 024 habitants, ce qui s'inscrit dans les perspectives de croissance démographiques envisagées lors de la réalisation du PLU de 2019.

Ainsi, les besoins en logements affichés dans le PLU sont toujours valables. Il convient toutefois de les actualiser afin de prendre en compte la production de logements entre 2019 et 2022.

Entre 2019 et 2022, environ 150 permis ont été accordés, correspondant à 150 logements réalisées ou sont en cours, dans les zones urbaines et à urbaniser ouvertes (cf. tableau ci-après).

Permis accordés 2019-2022		
Opérations d'ensemble (lotissements – PA)	En diffus	Total
72	77	149

Le besoin en logements restant (actualisé à 2022) à réaliser l'horizon 2030 -pour répondre aux objectifs de croissance démographique du PLU de 2019- est de 270 logements (=420 logements – 150 logements).

II.2. Analyse des capacités foncières restantes

Une étude des capacités a été réalisée en juillet 2022 dans le cadre de la présente modification du PLU.

II.2.1. Méthode :

- **Identification du potentiel foncier en renouvellement urbain :**

Surfaces brutes

Le potentiel foncier en renouvellement urbain a été identifié comme suit :

- Actualisation du cadastre de 2020 (dernier cadastre disponible auprès de la DGfip), par un couplage avec la photo aérienne de 2021, ainsi que par le report des permis accordés et réalisés sur l'intervalle ;
- Identification des parcelles non bâties au sein du tissu urbanisé (zones U) de la commune, soit les « dents creuses ». Ce travail a été fait grâce à une requête SIG des parcelles non bâties sur la base du cadastre actualisé à 2022, et adapté par un contrôle visuel afin d'en extraire les voies privées et les petites parcelles ou les reliquats de parcelles liées à une unité foncière bâtie ;
- Identification des parcelles divisibles, soit les parcelles bâties de grande taille (> 1000 m²), disposant d'un potentiel de surfaces libre de 800 m² minimum, et de forme adaptée à la division parcellaire. Ce travail a été réalisé grâce à des requêtes SIG sur la base du cadastre actualisé à 2022, et adapté par un contrôle spatial visuel.

Surfaces nettes

Les surfaces en renouvellement urbain nettes correspondent aux surfaces réellement libres pour réaliser les nouveaux logements. Ont ainsi été déduites

un espace de jardin autour de la maison existante, incluant les piscines quand elles existent. Ce travail a été analysé parcelle par parcelle, selon la configuration du terrain.

▪ **Identification du nombre de logements :**

Potentiel brut

Sur la base du foncier disponible précédemment identifié, une simulation du nombre de constructions pouvant être construites sur lesdites parcelles a été réalisé. Cette simulation a été réalisée « à dire d’expert », à partir de la forme du parcellaire et des découpages possibles que ces formes induisent, et en respectant la typologie du tissu urbain environnant.

Hypothèse de mobilisation à l’échéance du PLU (2030)

Enfin, s’agissant de fonciers privés, en partie urbanisés et soumis aux risques d’inondation, il ne s’agit pas d’un potentiel foncier entièrement mobilisable pour du renouvellement urbain dans les dix prochaines années, mais bien de gisements pouvant pour partie participer à l’accueil de population nécessaire à la mise en œuvre du projet de PLU.

Ainsi, les gisements identifiés sont pondérés, afin d’appréhender le potentiel réellement mobilisé sur la période restante de vie du PLU (2023-2030), soit un temps relativement court. Les coefficients de pondération retenus sont établis comme postulats, ils relèvent de choix qui s’appuient sur une connaissance de terrain et l’observation des dynamiques des dernières années, en vue de s’approcher d’objectifs les plus réalistes possibles.

La mobilisation à venir du foncier a ainsi été établie sur les ratios suivants, adaptés aux types de fonciers visés (le réinvestissement urbain par division parcellaire étant plus difficilement mobilisable que l’urbanisation des parcelles vierges) :

Potentiel foncier en zone urbaines (U)	Ratio de mobilisation du foncier (ratio de pondération)
Dents creuses	50%
Parcelles divisibles	30%

II.2.2. Résultats

▪ **Potentiel foncier et de logements en renouvellement urbain (zones U) :**

La carte ci-après permet de repérer le potentiel foncier en renouvellement urbain dans les zones urbaines à vocation résidentielle, identifié dans les dents creuses et les grandes parcelles (= ou > 1 000 m²) permettant des divisions parcellaires. Y ont été reportés les logements potentiels, après application de la méthode évoquée précédemment.

Les données de synthèse sont reportées dans le tableau ci-après, et localisées sur la carte de synthèse en page 11.

Potentiel foncier en zone urbaines (U)	Surfaces brutes	Surfaces nettes	Nombre de logements potentiels brut	Nombre de logements mobilisables à 2030
Dents creuses	5,4 ha	5,4 ha	60	30
Parcelles divisibles	17,8 ha	14 ha	210	60
Total			270	90

Après application du ratio de pondération, le nombre de logements résultant du potentiel foncier mobilisable à l'horizon du PLU est estimé à 90 logements.

▪ **Potentiel foncier et de logements dans les zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU et AU)**

Sur Sallèles-d'Aude, deux types de zones à urbaniser peuvent être mobilisés immédiatement pour du logement, sans évolution du document de planification. Il s'agit des zones 1AU et AU, zones mixtes pouvant accueillir des logements sous forme d'opération d'ensemble.

Des opérations ont été réalisées récemment sur ces zones (cf plan ci-dessous) :

- AU1 « La Figuerasse » : PA « les terrasses du Rec Audié » de 11 lots ;
- AU1 « Aspres » : PA « au temps des coquelicots » de 8 lots ;
- AU « St-Cyr » : PA « les jardins de Syrah » de 25 lots ;
- AU « Mirepeisset » : PA « l'Ecluse » de 29 lots.

Ces opérations ont été comptabilisées dans les logements créés sur la période 2019-2022 (150 logements) qui a permis d'actualiser le besoin en logements restant. Pour mémoire, ce besoin est de 270 logements à créer entre 2023 et 2030 (Cf II.1.).

Pour identifier le potentiel foncier restant dans les zones à urbaniser ouvertes, les surfaces des opérations réalisées ont donc été déduites. Les surfaces restantes brutes sont reportées sur le tableau ci-dessous. Le nombre de

logements pouvant y être réalisés a été établi sur la base d'une densité de 20 logements à l'hectare (densité brute minimum imposée par le SCoT).

Ces zones sont identifiées sur la carte de synthèse en page 11.

Zones à urbaniser ouvertes	Surfaces restantes brutes	Nombre de logements (15 logements/ha)
Zone AU1 (Aspres)	0,58 ha	12
Zone AU1 (La Figuerasse)	0 ha	0

Au total, la superficie restante nette des zones à urbaniser ouvertes du PLU, permettrait de réaliser environ 12 logements, avec une densité de 20 logements à l'hectare.

▪ **Synthèse : besoin en logements non couvert par les zones U et AU ouvertes**

Au total, les disponibilités foncières mobilisables à l'horizon 2030, sans procédure de modification du PLU en vigueur, sont ainsi estimées à 52 logements.

Besoins en logements actualisés (2023-2030)	Potentiel de logements identifié dans le PLU (sans modification)		Besoins restants non couverts (sans modification du PLU)
	Zones U	Zones AU ouvertes	
270	90	12	168

Avec un potentiel foncier d'environ 100 logements, le PLU actuel ne permet pas de répondre aux besoins en logements actualisés 2023-2030, qui sont de 270 logements. Les besoins non couverts par le PLU sont de 168 logements.

Il est donc nécessaire de modifier le PLU pour dégager un potentiel foncier permettant de poursuivre les objectifs de croissance démographique du PLU.

II.3. Nouveau potentiel foncier mobilisable dans le cadre de la modification n°2 du PLU

Une part des besoins en logements 2023-2030 peut être trouvée :

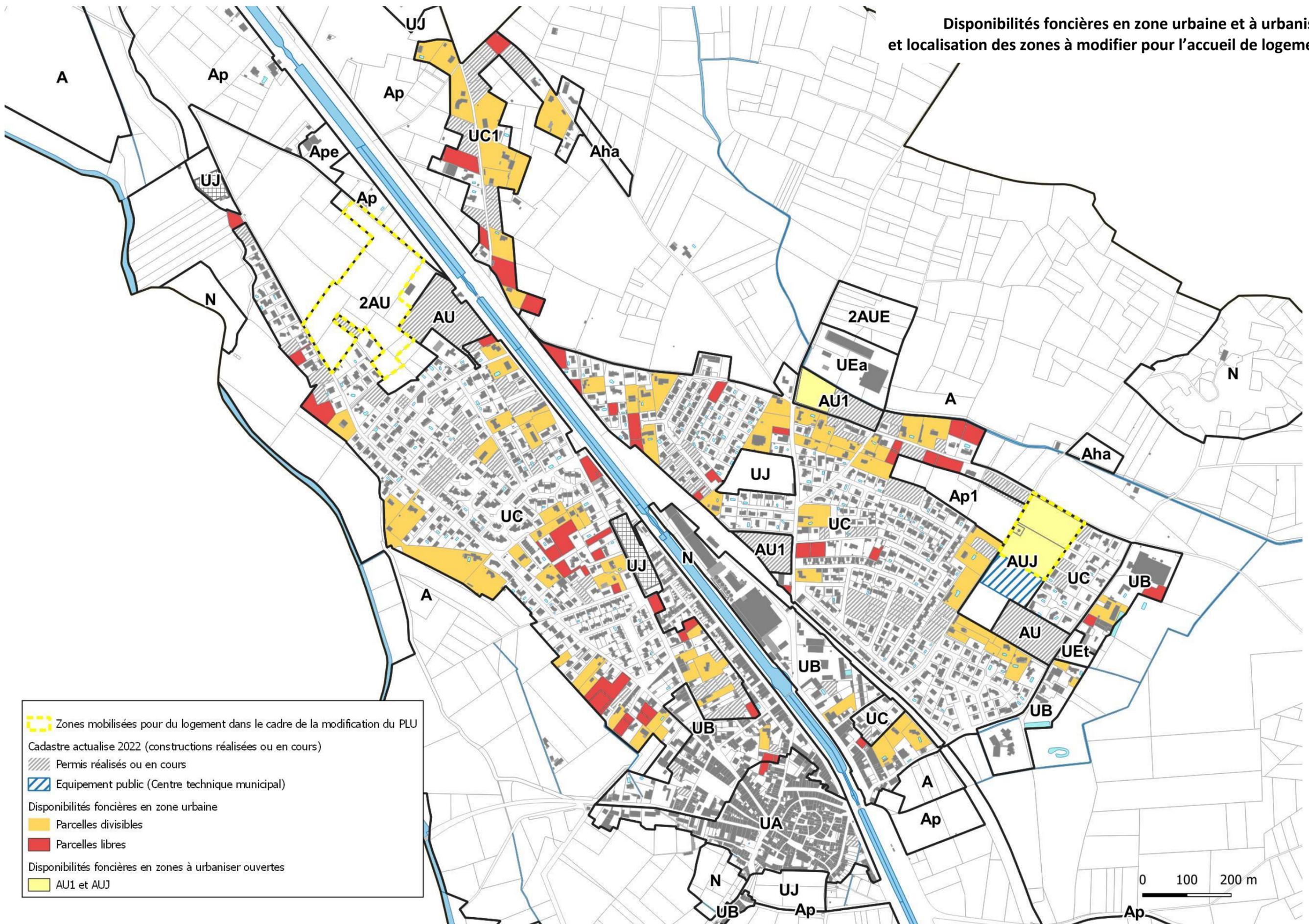
- **en partie dans la zone à urbaniser dédiée à des équipements collectifs (zone AUJ).** Le centre technique municipal a été réalisé sur la zone récemment, et les disponibilités foncières nécessaires sont réservées pour la réalisation d'une salle polyvalente. Ces équipements répondent aux besoins identifiés par la commune sur la zone. Aussi, une partie de la zone AUJ peut être utilisée pour répondre aux besoins de création de logements ;
- **en partie dans la zone à urbaniser fermée (zone 2AU),** qui correspondait au moment de la révision générale de 2019 à la réserve foncière de la commune.

Les surfaces disponibles pour du logement et le nombre de logements correspondants qui pourraient être accueillis dans ces zones, sont identifiés dans le tableau suivant et sont localisés sur la carte de synthèse en page suivante (pointillé rouge) :

Zones à urbaniser mobilisables après modification du PLU	Surfaces brutes	Nombre de logements potentiels (20 logements/ha minimum)
Zone AUJ transformée en AU	2,23 ha	45
Zone 2AU fermée transformée en zone AU ouverte	5 ha	100

Les zones mobilisées pour du logement dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU permettront d'accueillir 145 logements, ce qui répondra en grande partie au besoin de logements à l'horizon 2030.

Disponibilités foncières en zone urbaine et à urbaniser
et localisation des zones à modifier pour l'accueil de logement



II.4. Compatibilité avec le SCoT

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Narbonnaise élaboré pour la période 2021 – 2040, et modifié une première fois par délibération du 10 février 2022.

Dans son orientation 3.1. le DOO définit l'organisation du développement selon une armature territoriale adaptée aux capacités des différents territoires qui compose le SCoT et au sein desquels il fait ressortir des polarités différenciées.

Le Minervois se caractérise par un fonctionnement en réseau de villages, conservant leur identité viticole forte et une dimension de proximité. **La commune de Sallèles-d'Aude y est identifiée -avec Saint-Marcel-d'Aude- comme « pôle possédant des capacités d'accueil plus prononcée ».**

Le DOO prescrit notamment sur ces polarités :

- « Maintien du poids démographique grâce à l'accueil de population, avec un objectif de revitalisation des centres et de diversification de l'offre d'habitat ;
- Renforcement de leurs rôles de polarités commerciales et/ou d'équipements et/ou de services irriguant l'ensemble du bassin Minervois pour des besoins quotidiens et hebdomadaires ;
- [...] »¹

L'objectif de croissance démographique du SCoT de 1% au global n'a pas vocation à se décliner commune par commune. L'objectif est d'optimiser les capacités en fonction du niveau de pression sur les enjeux environnementaux et les capacités urbaines.

Sur le pôle Minervois, **les besoins en nouveaux logements à l'horizon 2040 ont été identifiés pour la seule commune de Sallèles-d'Aude à 500 logements.** Ce chiffre identifie les besoins après résorption de la vacance et opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction).²

Les perspectives de croissance définies par le SCoT pour la commune de Sallèles-d'Aude (besoin de 500 nouveaux logements) prennent en compte les objectifs de la commune en la matière, tels qu'affichés dans le PADD du PLU de 2019 (besoin de 420 nouveaux logements entre 2019 et 2030). La modification n°2 du PLU permet de répondre aux besoins de création de logements définis par le PLU de 2019. Le PLU de 2019 étant compatible avec le SCoT de 2021 modifié en 2022, la modification n°2 du PLU est de ce fait compatible avec le SCoT en vigueur en matière de production de logements.

¹ Page 61 du DOO

² Page 62 du DOO

Dans son orientation 3.2. le SCoT veille à « optimiser l’espace pour composer avec les spécificités du territoire narbonnais », en faisant de la limitation de la consommation d’espaces une priorité. Pour ce faire, les disponibilités foncières existantes au sein des enveloppes urbaines seront mobilisées en priorité.

Pour la commune de Sallèles-d’Aude, sur les 500 logements à construire à l’horizon 2040, 65% minimum devront être mobilisés dans l’enveloppe urbaine, correspondant à **un besoin maximal en extension de 175 logements à construire en extension à l’horizon 2040, avec une consommation maximale d’espace en extension de 9 ha.**

Le tableau suivant fait un état de la production de logements et de la consommation d’espaces en extension autorisés pour la commune de Sallèles-d’Aude sur la période 2021-2040 :

Sallèles d’Aude	Création de nouveaux logements			Consommation d’espace en extension
	Total (besoin)	Part en renouvellement et densification	Part en extension	
SCoT - total période 2021-2040	500 (maximum)	325 (minimum)	175 (maximum)	9 ha (maximum)
Réalisés 2021 -2022	86	86	0	0 ha
Modification 2 du PLU (2023-2029)	270 ³	130	140 ⁴	7 ha
SCoT - Restant période 2030- 2040	144 ⁵	109	35	2 ha (maximum)

Les parts comptabilisées en renouvellement urbain/densification ou en extension correspondent respectivement aux logements comptabilisés au sein ou en dehors de l’enveloppe urbaine de Sallèles-d’Aude, telle que définie par le SCoT du Grand Narbonne en 2021.

³ Le besoin en logements actualisé en 2023 pour répondre aux objectifs du PLU est de 270 logements, correspondant à 420 logements (besoin identifié sur la période du PLU 2019 à 2029- cf PADD) moins 150 logements (créés sur la période 2019 à 2022).

⁴ Conformément aux dispositions du SCoT, sont considérés comme de l’extension, les espaces qui se situent hors de l’enveloppe urbaine. Sur Sallèles-d’Aude, les secteurs Empare Sud et St-Cyr sont concernés.

⁵ Le besoin en logements restant identifié par le SCoT pour Sallèles-d’Aude sur la période post PLU (2030-2040) est de 144 logements, correspondant à 500 logements (besoin identifié par le SCoT sur la période 2021 à 2040) moins 356 logements (86 logements réalisés entre 2021 et 2023 + 270 logements^(cf3)).

La part de logements en renouvellement urbain sur la période du PLU et dans le temps du SCoT (soit 2021-2029) est de 216 logements, soit 60 % du total des logements à créer sur la même période⁶, avec une consommation d'espace de 7 ha.

Les objectifs du SCoT s'inscrivant à 2040, la compatibilité du PLU avec le SCoT doit s'établir dans ce temps plus long. Ainsi, pour atteindre les objectifs du SCoT, la part de production de logements en extension sera limitée à 35 logements maximum sur un maximum de 2 ha. L'essentiel du besoin de logements à créer devra être réalisé en renouvellement urbain (109 logements, soit près de 76% des logements à créer sur la période 2030-2040).

Le SCoT s'engage dans une diminution de plus de moitié de la consommation d'espaces par rapport à la période précédente, soit 40 ha/an au lieu de 97 ha en moyenne par an entre 2003 et 2015. Cet objectif permet de répondre au besoin de foncier total en extension de 800 ha sur la période 2020-2040, identifié sur le territoire, qui se répartit comme suit :

- 550 ha en extension à vocation résidentielle ;
- 200 ha en extension à vocation économique ;
- 50 ha en extension pour les équipements.

La surface ouverte à l'urbanisation pour la réalisation de la caserne le long de la route d'Ouveillan (AUJ) de 0,98 ha entre dans la consommation d'espace dédiée aux équipements.

Le SCoT précise en son objectif 3.4. « Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont du développement », notamment, que « les collectivités garantissent l'adéquation entre les objectifs de développement démographiques inscrits dans leurs documents d'urbanisme et leur capacité à assurer durablement l'approvisionnement en alimentation en eau potable pour la population permanente comme pour la population touristique ».

La modification n°2 du PLU répond aux objectifs environnementaux du SCoT, en particulier en matière de prévention des risques et de protection des ressources et des milieux. Ces éléments sont précisés dans l'évaluation environnementale qui complète la présente notice de présentation.

⁶ Le total des logements à créer sur la période 2021-2029 est de 356, correspondant aux logements réalisés en 2021 et 2022 (86) plus le besoin de logements à créer à l'horizon du PLU (270).

II.5. Compatibilité avec le PLH

Le programme local de l'habitat 2015-2021 du Grand Narbonne impose pour la commune de Sallèles-d'Aude les objectifs de production de logements suivants :

- 192 logements entre 2015 et 2021, soit 32 logements/an en moyenne ;
- 58 logements locatifs sociaux, ou 30% de la production neuve entre 2015 et 2021.

Le PLU avant modification répond aux objectifs de production globale de logements, le PADD prévoyant la production de 30 à 35 logements en moyenne par an.

La modification n°2 du PLU prend en compte les objectifs du PLH, puisqu'elle permet de répondre aux objectifs de production de logements affichés dans le PADD, en compatibilité avec le PLH.

Par ailleurs la modification n°2 du PLU a complété le règlement de la zone à urbaniser en imposant une obligation pour les nouvelles opérations de logements « d'intégrer le besoin en logements locatifs sociaux de la commune ».

La modification n°2 du PLU précise dans les OAP que sur ces zones « entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux seront réalisés, conformément au PLH ».

Cela concernera les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur ces secteurs.

III. Détail des modifications apportées

III.1. Passage d'une partie de la zone AUJ en AU

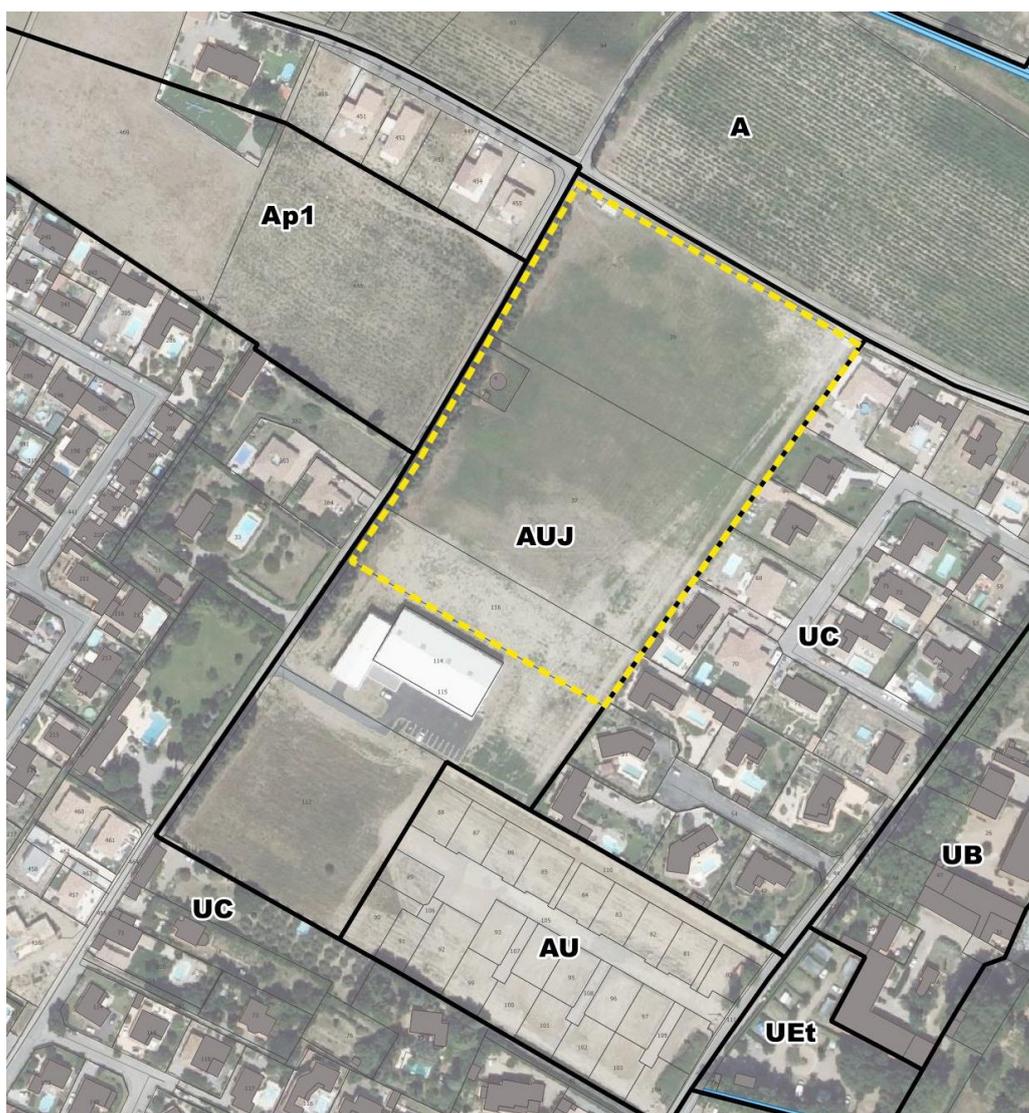
Présentation de la modification et justification des motifs

Le secteur concerné fait partie de la zone AUJ situé au nord-est de la zone urbanisée, le long du chemin de Sallèles à l'étang et au sud de l'avenue de Saint-Cyr.

Il concerne les parcelles AS37, AS39 et AS116 et couvre une superficie totale de 2,3 ha.

La zone AUJ est une zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'équipement public.

Une partie de la zone a été utilisée récemment pour la construction du centre technique municipal (parcelle AS 35). La partie Sud (parcelle AS112) est réservée pour la réalisation d'une salle polyvalente (surface de 7 000 m²). Ces équipements répondent aux besoins identifiés par la commune en matière d'équipements sur ce secteur.



 partie de la zone AUJ déclassée en AU

Aussi, la partie restante au nord de la zone AUJ peut être déclassée pour être utilisée pour du logement. Cette nouvelle vocation vise à répondre aux besoins de production de logements nécessaires pour atteindre les objectifs de développement affichés par le PLU (cf. partie II précédente « Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones pour le logement »).

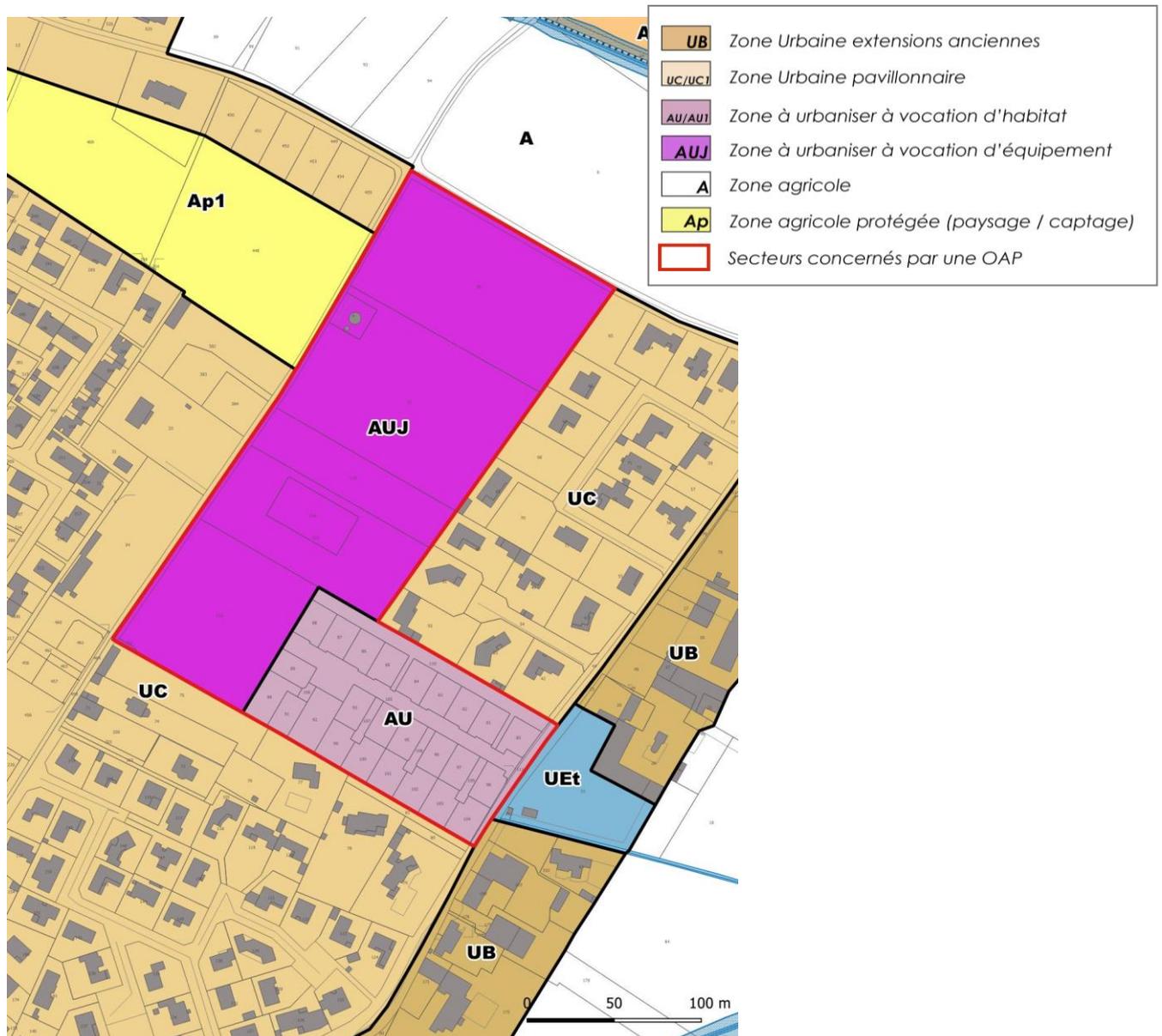
Modifications apportées au PLU

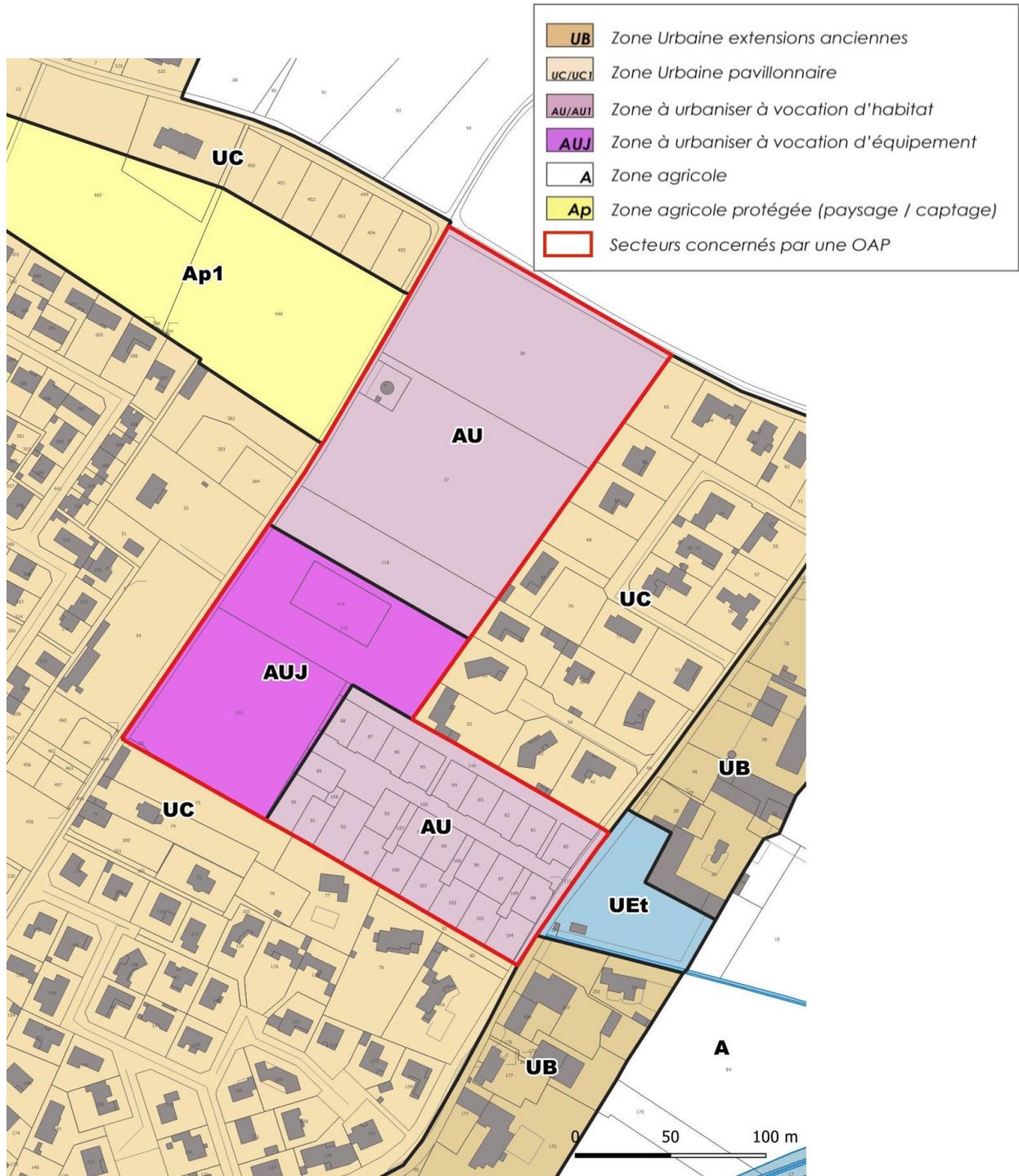
Cette modification impacte différentes pièces du PLU : le zonage, les OAP et le règlement.

- **Modification du zonage**

Le plan de zonage est modifié (pièce n°4).

Extrait du plan de zonage avant modification n°2 du PLU





▪ **Modification de l'OAP « Sallèles à l'étang / St Cyr »**

Etant une zone à urbaniser ouverte, la zone AUJ était couverte par une orientation d'aménagement et de programmation intitulée « St-Cyr » dans le PLU en vigueur. La modification de la vocation de la zone implique une modification de l'OAP existante. Le périmètre de l'OAP n'est pas modifié.

La modification porte sur la vocation de l'aménagement, les orientations programmatiques et le schéma d'aménagement global. Les principes de desserte, d'organisation viaire et de composition urbaine restent similaires.

Le programme de logement affiche une densité de l'ordre de 20 logements par hectare, ce qui correspond à la densité minimale exigée par le SCoT. Cela permettra de réaliser entre 65 à 75 logements, sur le nouveau secteur d'habitat objet de la modification n°2 et sur le secteur déjà prévu pour l'habitat par l'OAP avant modification n°2 du PLU (opération « les jardins de Syrah » en cours). Les typologies envisagées sont principalement de l'habitat individuel et intermédiaire en R+1.

La modification n°2 du PLU précise qu'entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux seront réalisés, conformément au PLH.

Schéma d'aménagement de l'OAP « St-Cyr » avant modification n°2 du PLU

Principes d'aménagement

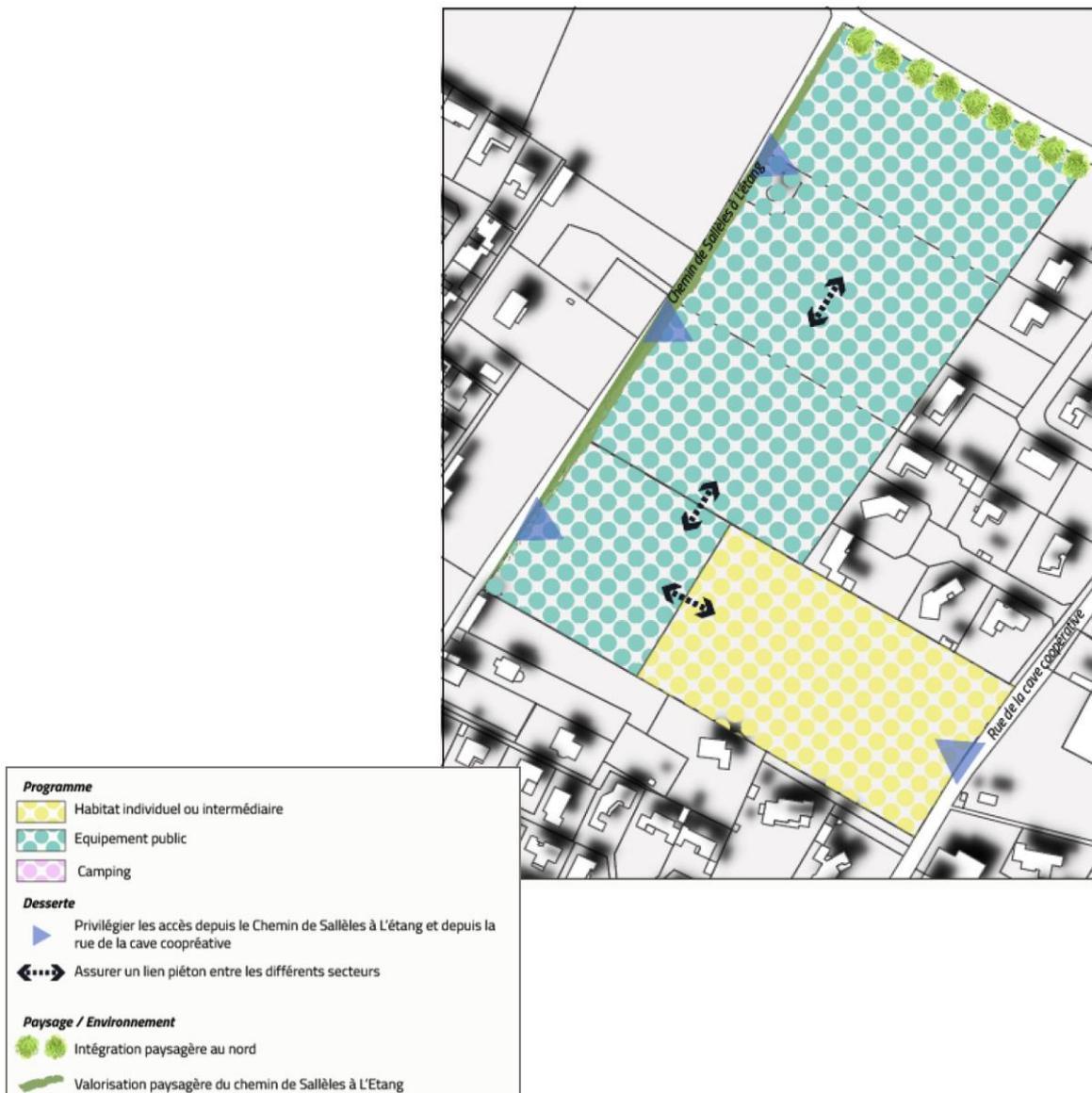
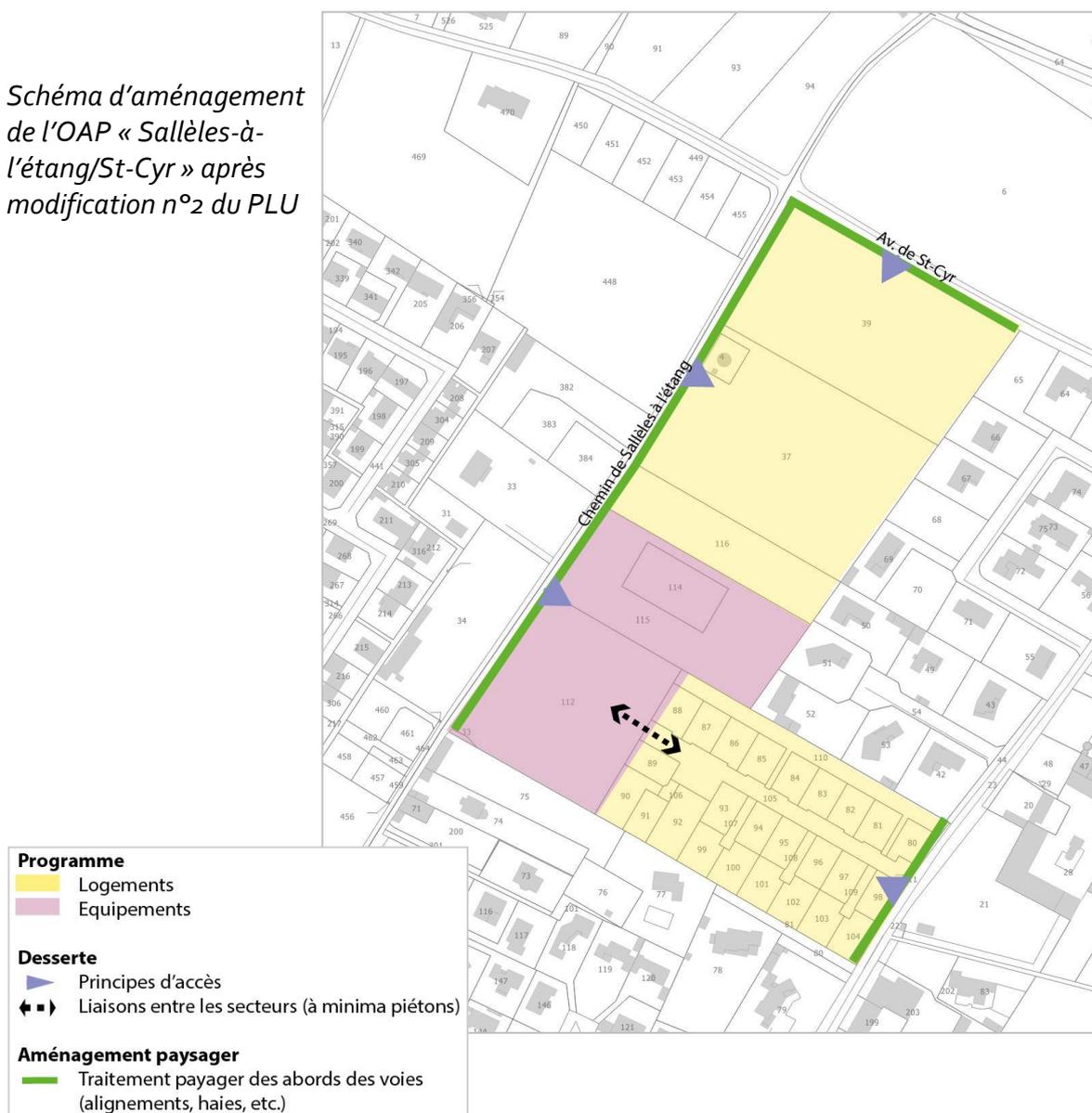


Schéma d'aménagement de l'OAP « Sallèles-à-l'étang/St-Cyr » après modification n°2 du PLU



▪ Nouveau règlement

Le secteur étant intégré à la zone AU, le règlement applicable au secteur est celui de la zone AU.

Le règlement de la zone AU est complété par la présente modification n°2 du PLU pour imposer que les besoins en logements locatifs sociaux soient pris en compte dans les nouvelles opérations.

Le plan de localisation des zones AU en page introductive du règlement est modifié (p41 du règlement modifié joint).

D'autres modifications, génériques à toutes les zones et à l'ensemble de la zone AU sont intégrées. Elles correspondent à :

- **Un meilleur encadrement de la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser et de l'imperméabilisation des sols**, en intégrant une emprise au sol maximale et un pourcentage d'espaces libres en pleine terre végétalisés minimum.

En zone AU, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération (préalablement l'emprise au sol n'était pas règlementée), et les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

- **un « toilettage » de l'ensemble du règlement pour améliorer sa lisibilité et faciliter sa mise en œuvre** (précisions en partie 3.4. de la présente notice – Evolution du règlement et exposé des motifs).

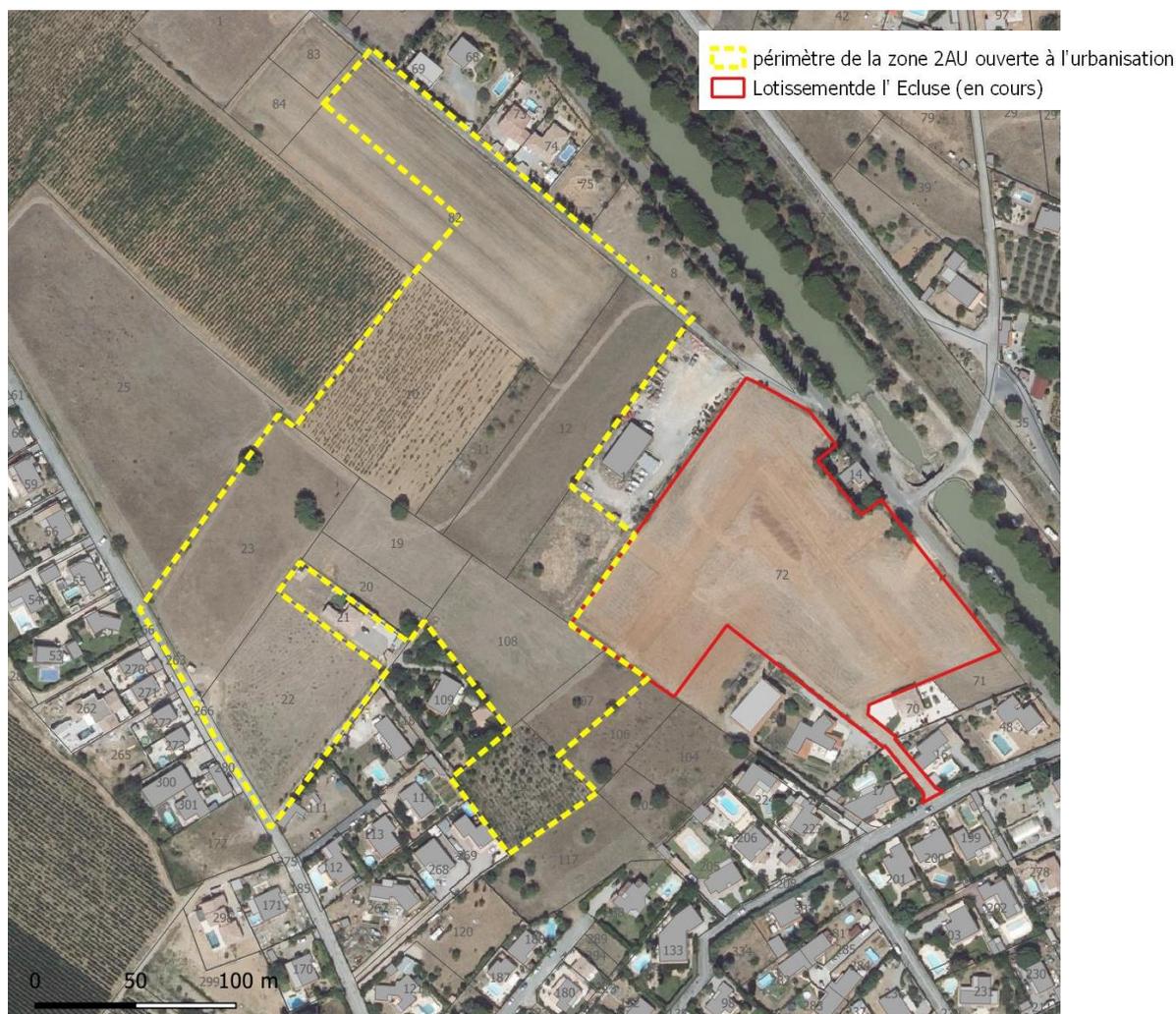
III.2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en AU

Présentation de la modification et exposé des motifs

La zone 2AU située au nord-ouest du village est ouverte en grande partie à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification. Comme vu en partie précédente (II), cette ouverture est nécessaire pour répondre aux besoins de construction de logements identifiés dans la période temps du PLU (2030), qui ne peuvent être couverts par le foncier disponible actuellement.

Le site de projet constitue une extension de l'urbanisation en continuité des zones pavillonnaires du nord du village. La partie ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU représente 5 ha. Il s'agit de terrains en friche. La zone AU préexistante à cette modification est en cours de construction (parcelle A172, lotissement l'Ecluse, 29 lots).

Le site ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification est encadré par le chemin des Oliviers au nord-est et l'avenue de Truilhas au sud-ouest. Il n'est pas situé en covisibilité avec le canal de jonction.



Modifications apportées au PLU

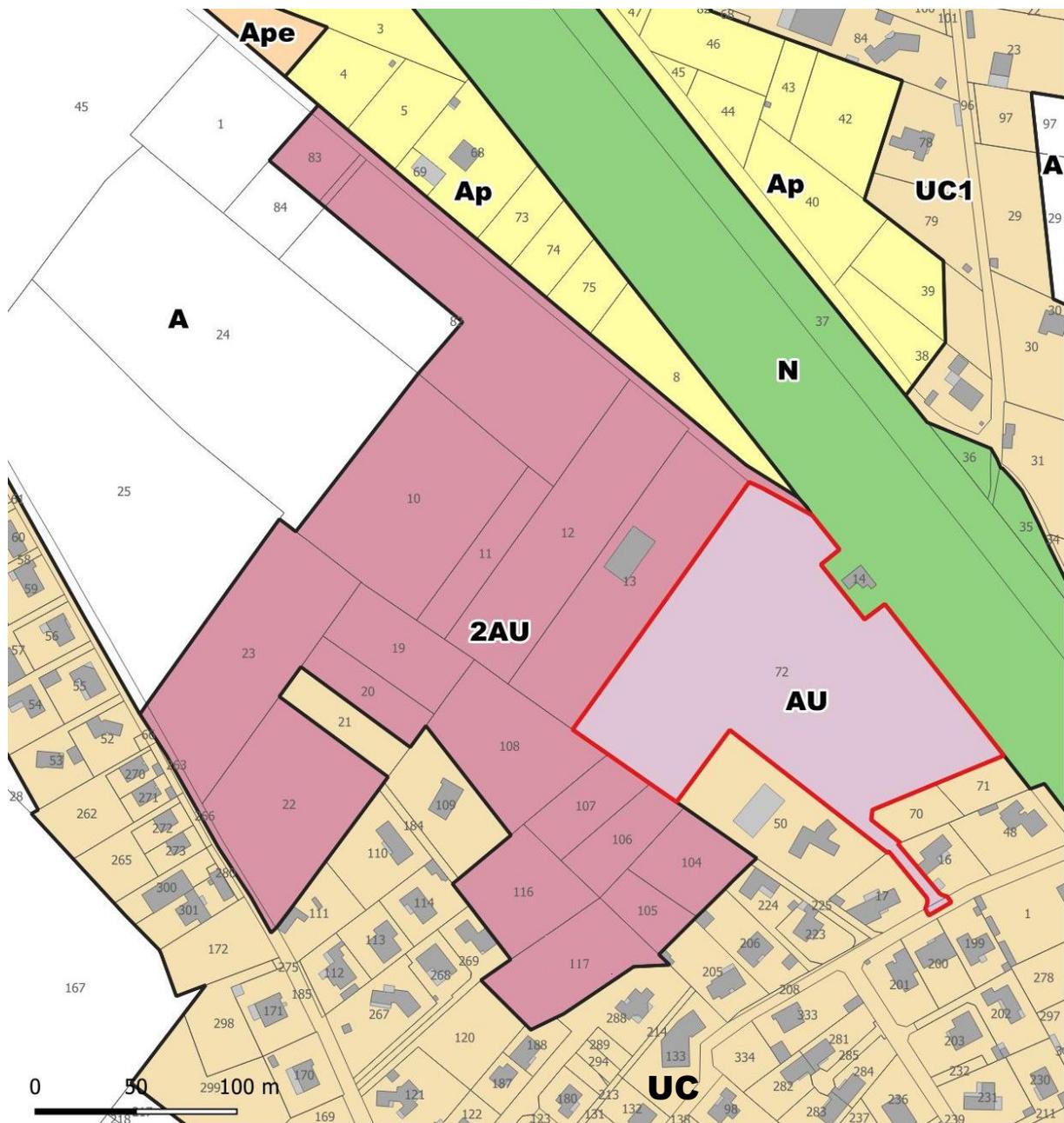
Cette modification impacte différentes pièces du PLU : le zonage, les OAP et le règlement.

▪ Modification du zonage

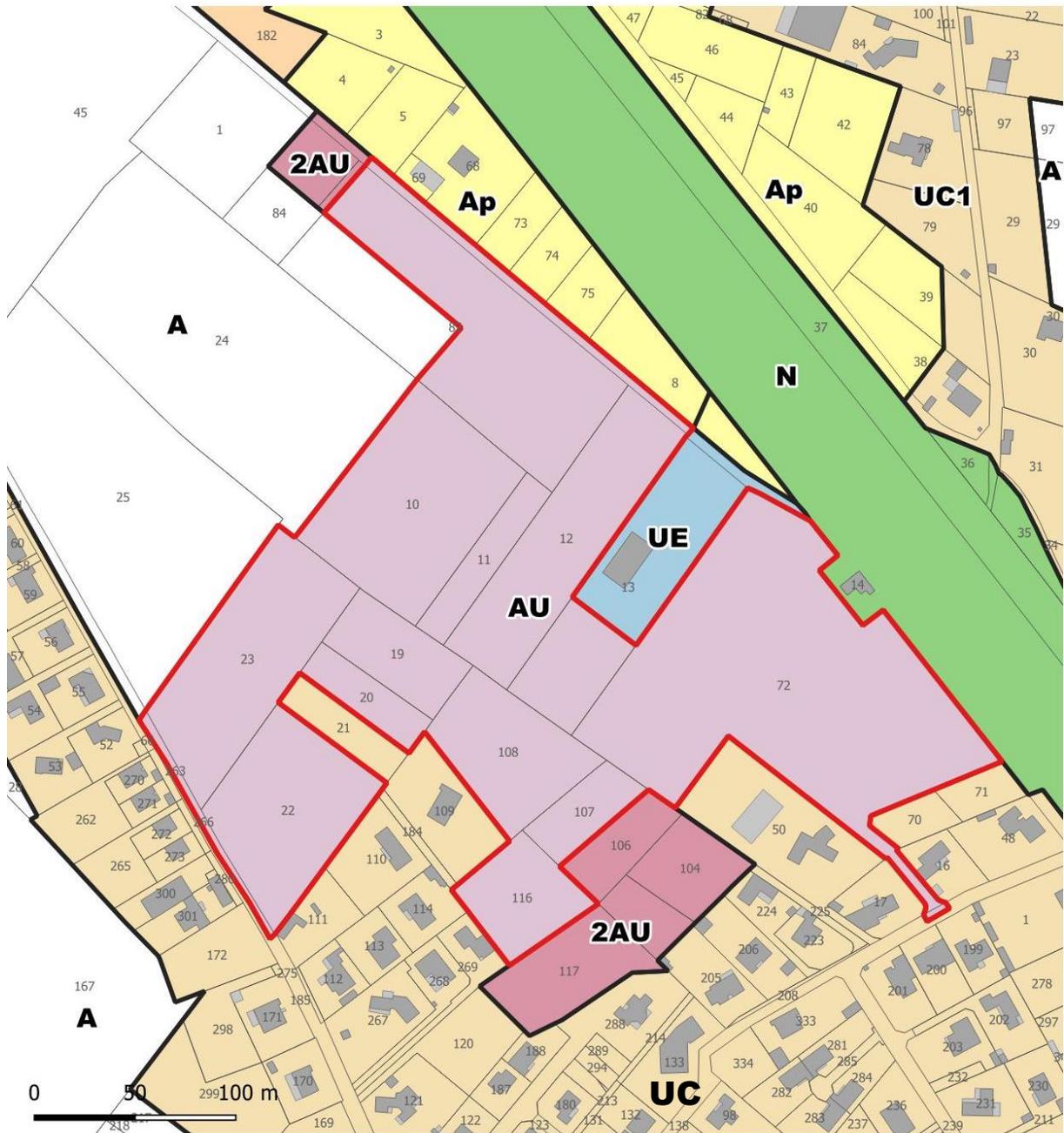
Le plan de zonage est modifié (pièce n°4).

5 ha de la zone 2AU passent en AU. Le bâtiment d'activités (parcelle A113), intégré dans la zone 2AU dans le PLU, est inscrit en UE dans le cadre de la modification n°2 du PLU, en vue de maintenir cette activité et permettre son extension éventuelle.

Extrait du plan de zonage avant modification n°2 du PLU



Extrait du plan de zonage après modification n°2 du PLU



 UC/UC1	Zone Urbaine pavillonnaire	 A	Zone agricole
 UE/UEa UEx/UEf	Zone Urbaine à vocation économique	 Ap	Zone agricole protégée (paysage / captage)
 AU/AU1	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	 Ah/Aha Ape	Seacteur d'accueil d'habitat ou activité en zo
 2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat	 N	Zone naturelle
	Secteurs concernés par une OAP		

▪ **Modification de l'OAP « Mirepeisset », qui devient « Mirepeisset-Truilhas / Empare Sud »**

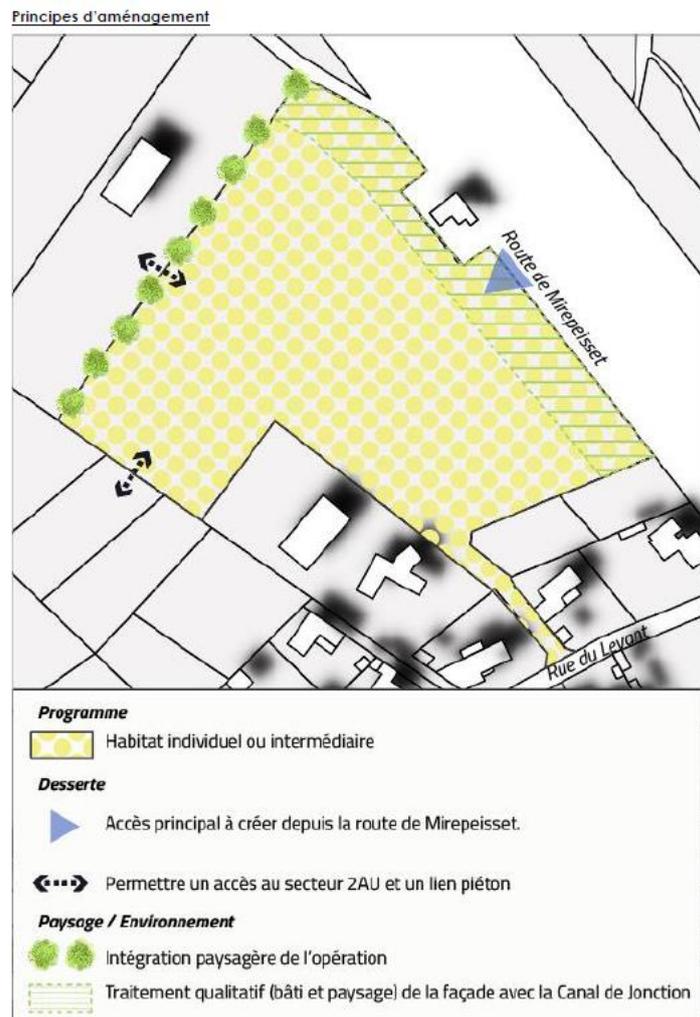
La zone à urbaniser (AU) bénéficiant d'une OAP située au nord de la commune, intitulée « Mirepeisset » est agrandie pour y intégrer les parcelles de la zone 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU.

La modification porte ainsi sur l'agrandissement du périmètre de l'OAP « Mirepeisset », qui devient « Mirepeisset-Truilhas/Empare Sud » et la définition des principes d'aménagement applicables sur le site ouvert à l'urbanisation. Un traitement paysager des bordures du site est imposé, de manière à favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement : haies paysagères à créer en limite avec la plaine agricole, et principe de traitement qualitatif (bâti et paysager) à définir par les porteurs de projets afin de veiller à une bonne prise en compte des enjeux de covisibilité vis-à-vis du canal de jonction. Les principes d'aménagement de l'OAP existante qui s'appliquent sur le lotissement l'Ecluse en cours de réalisation restent identiques.

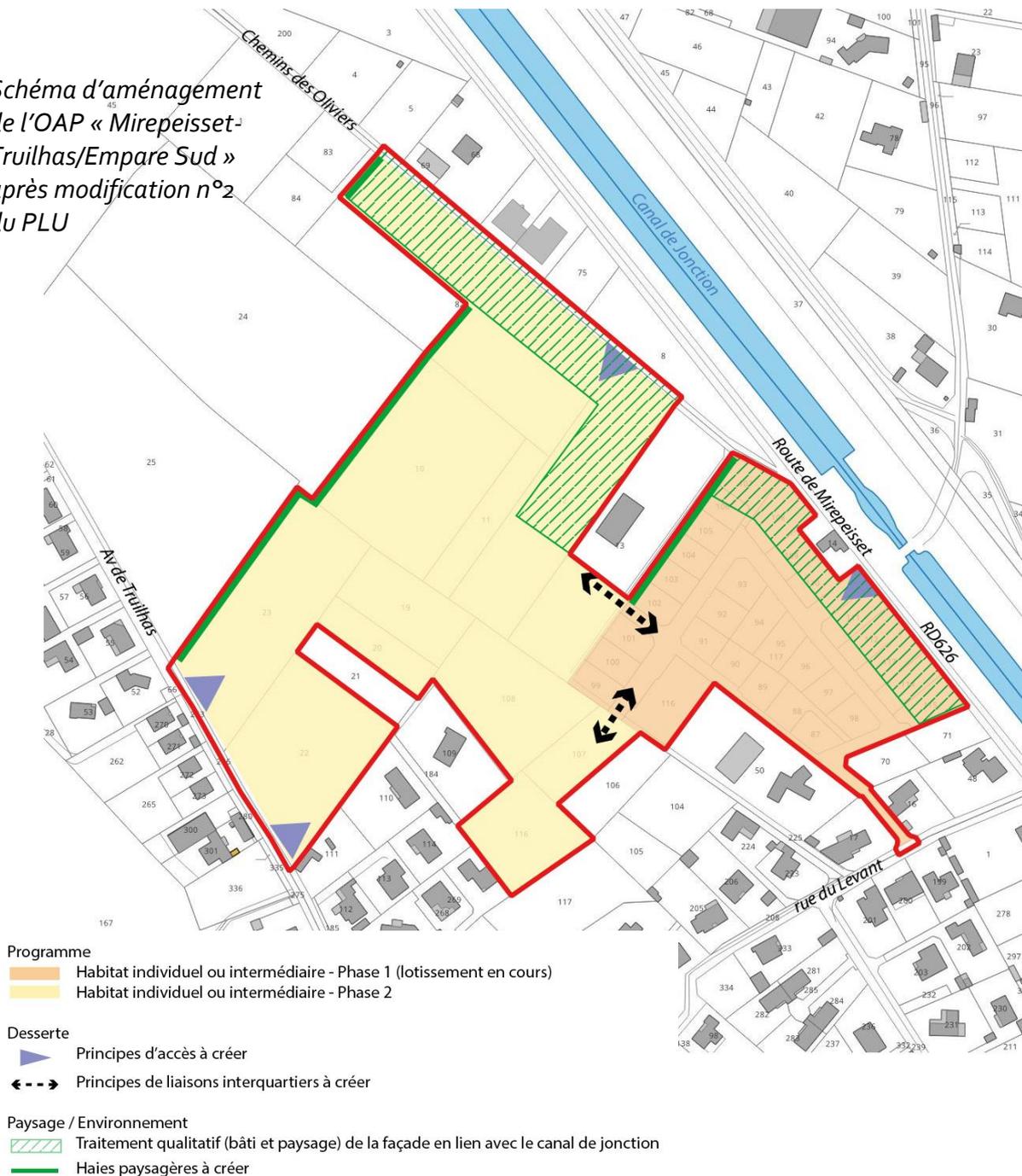
Le programme de logement global affiche une densité de 20 logements par hectare, ce qui correspond à la densité minimale exigée par le SCoT. Cela permettra de réaliser environ 140 logements sur l'ensemble de la zone AU (y compris le projet en cours). La modification n°2 précise qu'entre 20% et 30% de logements locatifs sociaux seront réalisés, conformément au PLH.

Les typologies envisagées sont principalement de l'habitat individuel et intermédiaire en R+1.

Schéma d'aménagement de l'OAP « Mirepeisset » avant modification n°2 du PLU



*Schéma d'aménagement
de l'OAP « Mirepeisset-
Truilhas/Empare Sud »
après modification n°2
du PLU*



▪ **Modification du règlement**

Le règlement associé à la zone ouverte à l'urbanisation est celui des zones AU.

Le règlement de la zone AU est complété par la présente modification n°2 du PLU pour imposer que les besoins en logements locatifs sociaux soient pris en compte dans les nouvelles opérations.

Le plan de localisation des zones AU en page introductive du règlement est modifié (p41 du règlement modifié joint).

D'autres modifications, génériques à toutes les zones et à l'ensemble de la zone AU sont intégrées. Elles correspondent à :

- **Un meilleur encadrement de la constructibilité des zones urbaines et à urbaniser et de l'imperméabilisation des sols**, en intégrant une emprise au sol maximale et un pourcentage d'espaces libres en pleine terre végétalisée minimum.

En zone AU, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération (préalablement l'emprise au sol n'était pas règlementée), et les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.

- **un « toilettage » de l'ensemble du règlement pour améliorer sa lisibilité et faciliter sa mise en œuvre** (précisions en partie 3.4 de la présente notice – Evolution du règlement et exposé des motifs).

III.3. Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUE en AUJ pour l'implantation d'une caserne

Présentation de la modification et exposé des motifs

Les parcelles BN 8, 9, 10 et 11, d'une superficie de 9 458 m², sont prévues pour la réalisation de la caserne des pompiers ou/et de gendarmerie. Cette localisation, directement accessible depuis la RD418, route d'Ouveillan se justifie par l'amélioration de l'accessibilité à ces équipements d'intérêt public de sécurité, nécessaire à la commune et plus largement au bassin de vie.

Il s'agit de terrains actuellement en friche, prévus pour l'extension de la zone d'activités (2AUE). La modification n°2 procède à un changement de zonage vers de la zone à urbaniser ouverte d'équipement public (AUJ), la parcelle étant équipée à proximité immédiate et en quantité suffisante pour desservir la zone.

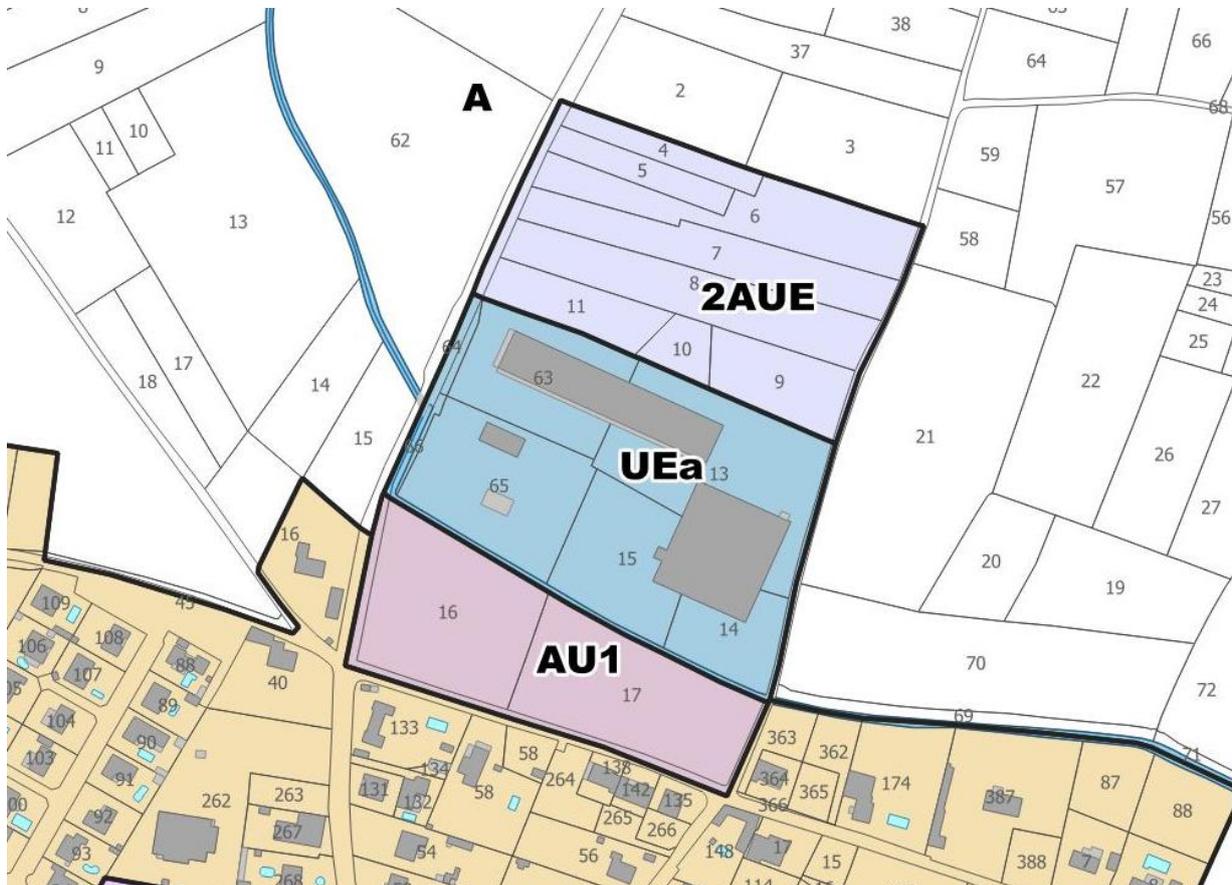


Cette modification impacte différentes pièces du PLU : le zonage, les OAP et le règlement.

▪ **Modification du zonage**

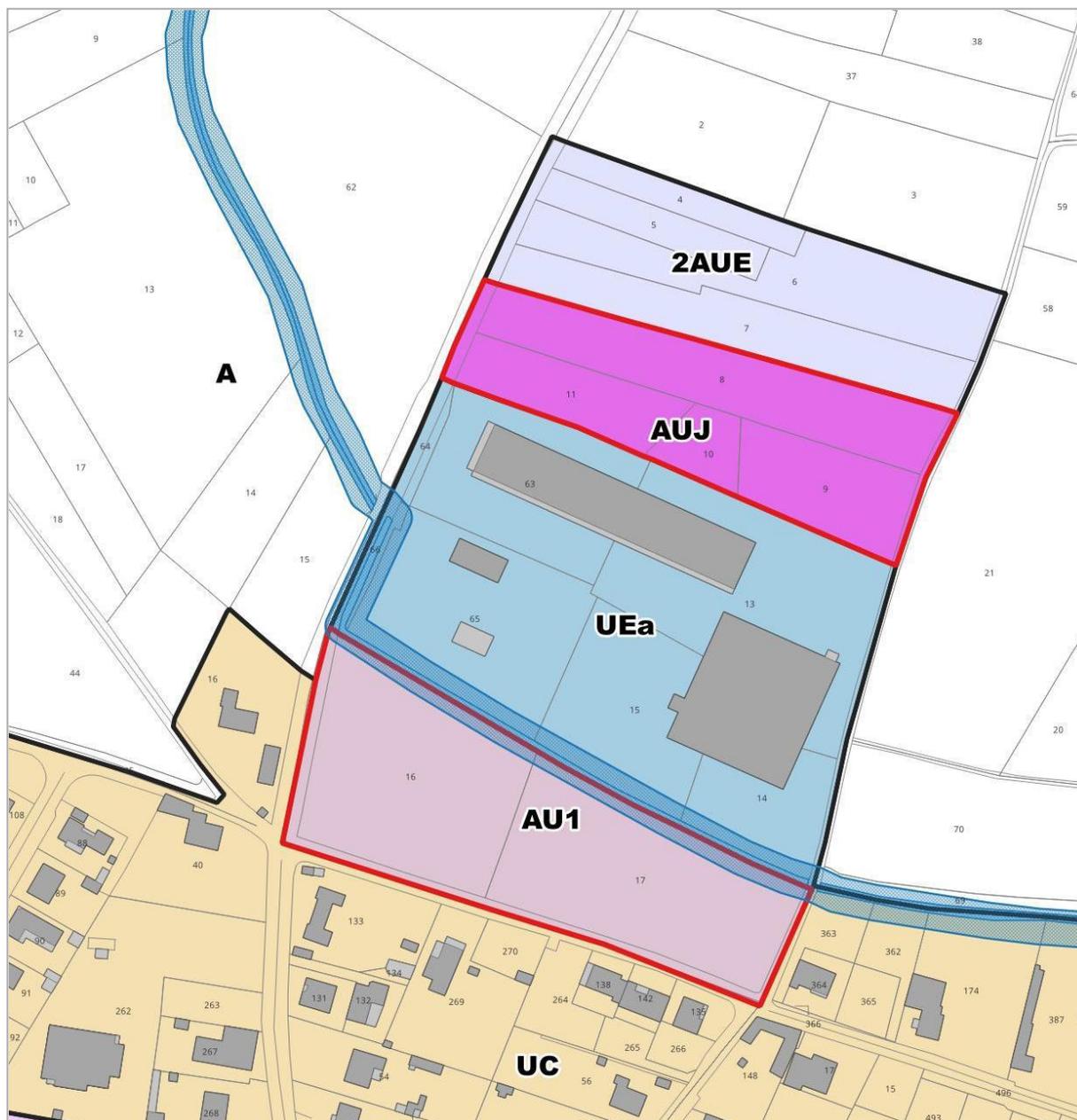
Le plan de zonage est modifié (pièce n°4).

Extrait du plan de zonage avant modification n°2 du PLU



- UC/UC1 Zone Urbaine pavillonnaire
- UE/UEa
UEX/UEH Zone Urbaine à vocation économique
- AU/AU1 Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 2AUE/
2AUEI Zone à urbaniser à long terme à vocation économique
- A Zone agricole

Extrait du plan de zonage après modification n°2 du PLU



-  **UC/UC1** Zone Urbaine pavillonnaire
-  **UE/UEa**
UEx/UE1 Zone Urbaine à vocation économique
-  **UJ** Zone Urbaine d'équipement
-  **AU/AU1** Zone à urbaniser à vocation d'habitat
-  **2AUE/**
2AUE1 Zone à urbaniser à long terme à vocation économique
-  **A** Zone agricole

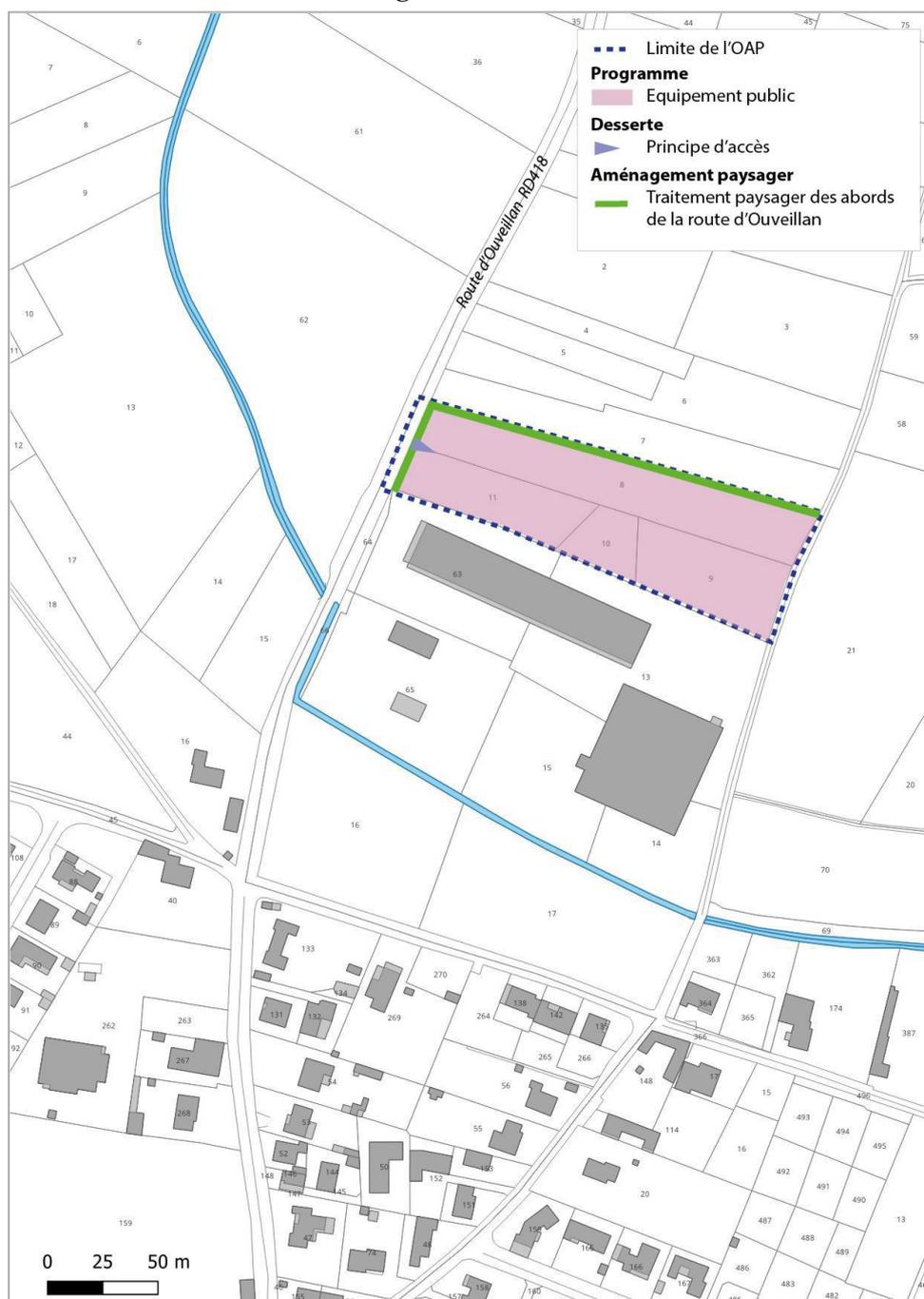
Ajout d'une OAP

Le site étant ouvert à l'urbanisation, il est accompagné par une OAP dans le cadre de la présente modification n°2 du PLU, qui s'ajoute à la pièce n°2 « OAP » du PLU.

Un traitement paysager des bordures du site visibles depuis la route d'Ouveillan est imposé, de manière à favoriser l'intégration de l'opération dans son environnement et marquer qualitativement l'entrée Nord du village : haies paysagères à créer en limite avec la plaine agricole et le long de la route d'Ouveillan.

La programmation de l'OAP précise que le site accueillera un équipement collectif, de type caserne des pompiers ou/et de gendarmerie.

Schéma d'aménagement de l'OAP « Route d'Ouveillan Nord »



Modification du règlement

Le règlement associé à la zone ouverte à l'urbanisation est celui des zones AUJ. Le règlement de la zone AUJ ne comporte pas de modifications spécifiques à ce nouveau secteur.

Seul le plan de localisation des zones AUJ en page introductive du règlement est modifié (p36 du règlement modifié joint).

III.4. Evolutions du règlement

La modification n° 2 du PLU procède à un « toilettage » général du règlement en vue d'en améliorer la lisibilité, d'une part, et d'adapter certaines règles aux besoins de la commune, mis à jour par l'usage du PLU initial.

Les tableaux ci-après présentent les modifications apportées et en expose les motifs.

	MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT	EXPOSE DES MOTIFS
Dispositions générales	Ajout d'un article 5 - Définitions : les notions d'emprise au sol, d'espaces libres en pleine terre et espaces perméables sont définies par le PLU.	Clarifier l'application du règlement. Ces définitions ont valeur réglementaires.
	Ajout d'un article 6 – Dispositions liées aux routes départementales : Les conditions de desserte et d'accès sur les routes départementales sont précisées dans le PLU.	Dispositions intégrées suite à la demande du Conseil Départemental (courrier du 04/12/2023).

MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT (Ajouts en rouge – Suppressions en rouge barré)							EXPOSE DES MOTIFS
ARTICLE	ZONE UA	ZONE UB	ZONES UC	AU	UE	UJ / AUJ	
Caractère de la zone	<p>Centre-villageois</p> <p>Zone urbaine générale à caractère central d'habitat, de commerces et de services.</p> <p>La zone UA est entièrement soumise au risque inondation défini par le PPRi du bassin de la Cesse. Les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en complément des dispositions du PLU et prévalent sur celles-ci (Cf. annexe 6 du PLU).</p> <p>La zone UA est comprise dans le périmètre de protection autour du Monument Historique du château. Les autorisations d'urbanisme y sont soumises à l'avis conforme de l'ABF (Cf annexe 6 et 7 du PLU).</p>	<p>Zones d'extension du centre-villageois à densité élevée</p> <p>Zone urbaine générale correspondant aux extensions anciennes du centre du village, d'habitat de densité moyenne à élevée et où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu.</p> <p>Une partie de la zone UB est concernée par les dispositions du PPRi soumise au risque inondation défini par le PPRi du bassin de la Cesse. Les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en complément des dispositions du PLU et prévalent sur celles-ci (Cf. annexe 6 du PLU).</p> <p>Une partie de la zone UB est comprise dans le périmètre de protection autour du Monument Historique du château. Les autorisations d'urbanisme y sont soumises à l'avis conforme de l'ABF (Cf annexe 6 et 7 du PLU).</p>	<p>Zones d'extension récentes du centre-villageois de densité modérée</p> <p>Zone urbaine générale, correspondant aux extensions résidentielles récentes, de densité modérée. Cette zone comprend un secteur UC1 en frange avec les espaces agricoles où la densification est limitée par la mise en place d'une bande de constructibilité principale.</p> <p>Cette zone est soumise de manière très limitée au risque d'inondation identifié par le PPRi du bassin de la Cesse. Les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent en complément des dispositions du PLU et prévalent sur celles-ci (Cf. annexe 6 du PLU).</p>	<p>Sans changement de texte</p> <p>Actualisation de la carte de localisation des secteurs</p>	<p>Sans changement</p>	<p>Sans changement de texte</p> <p>Actualisation de la carte de localisation des secteurs</p>	<p>Complément de texte apportés afin d'améliorer l'information du public concernant les servitudes impactant la constructibilité : PPRi et monuments historiques.</p> <p>Adaptation des cartes de localisation aux évolutions de zonage liés à la modification n°2 du PLU.</p>

ARTICLE	MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT (Ajouts en rouge – Suppressions en rouge barré)						EXPOSE DES MOTIFS
	ZONE UA	ZONE UB	ZONES UC	AU	UE	UJ / AUJ	
Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières	Sans changement	Sans changement	<p>Les constructions à destination Commerces et activités de services sont admis sous réserve que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.</p> <p>Les projets d'aménagement devront respecter des préconisations contenues dans le dossier «Orientation d'aménagement et de Programmation» du PLU lorsqu'elles existent.</p> <p>Dispositions applicables aux ruisseaux identifiés aux titres de l'article L.151-23 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au titre de cet article, les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport aux ruisseaux identifiés. 	<p>Les constructions destinées au logement ne pourront être autorisées qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les principes d'aménagement définies par les «Orientation d'aménagement et de Programmation» du PLU.</p> <p>Les nouvelles opérations de logements devront intégrer le besoin en logements locatifs sociaux de la commune.</p> <p>Les constructions à destination Commerces et activités de services sont admises sous réserve que leur présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.</p> <p>Dispositions applicables aux ruisseaux identifiés aux titres de l'article L.151-23 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au titre de cet article, les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 m minimum par rapport aux ruisseaux identifiés. 	Sans changement	<p>Les projets d'aménagement devront respecter des préconisations contenues dans le dossier «Orientation d'aménagement et de Programmation» du PLU lorsqu'elles existent.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés sous conditions :</p> <p>Les logements de fonction directement nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des équipements d'intérêts collectifs et services publics.</p>	<p>Corrections d'erreurs manifestes : oubli d'un mot.</p> <p>Prise en compte de l'évolution de la dénomination des orientations d'aménagement en orientation d'aménagement et de programmation avec la loi urbanisme et habitat.</p> <p>Ajout de l'obligation de prendre en compte les besoins en logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble à venir dans les zones à urbaniser.</p> <p>Cette disposition s'inscrit en complémentarité avec les OAP qui précisent qu'entre 20% et 30% de LLS devront être réalisées dans ces zones.</p> <p>Ces dispositions visent à respecter les objectifs du PLH et à anticiper le rattrapage de logements locatifs sociaux qui sera imposé à terme à la commune par la loi SRU.</p>

ARTICLE	MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT (Ajouts en rouge – Suppressions en rouge barré)						EXPOSE DES MOTIFS
	ZONE UA	ZONE UB	ZONES UC	AU	UE	UJ / AUJ	
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation</p>	<p>Les constructions sont implantées en limite de propriété du côté de la parcelle donnant sur la voie publique sauf dans le cas où cette disposition reviendrait à briser l'alignement des bâtiments existants et voisins par rapport à la voie publique. Dans ce cas, respecter l'alignement des bâtiments existants voisins.</p> <p>Les constructions sont implantées obligatoirement à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation. Les débords au-delà de l'alignement peuvent être admis dans la limite de 80 cm de profondeur et de 3,5 m de hauteur minimum par rapport au niveau de l'espace public ou privé ouvert au public.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin de s'aligner sur une construction implantée sur la limite latérale voisine et en retrait vis-à-vis de la voie ou de l'emprise publique ; - Ou en vue de préserver un élément de paysage ou de patrimoine bâti ; <p>Non règlementé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif ; - les piscines. 	<p>Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit en recul de 3 m minimum vis-à-vis de cet alignement.</p> <p>Dans les opérations groupées, un plan masse pourra énoncer des dispositions différentes.</p> <p>Le recul est mesuré depuis l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit, brises soleil ou balcons de moins de 80 cm de profondeur). Les débords au-delà de l'alignement peuvent être admis dans la limite de 80 cm de profondeur et de 3,5 m de hauteur minimum par rapport au niveau de l'espace public ou privé ouvert au public.</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas, tonnelles ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif ; - les piscines. 	<p>L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 m. Cette disposition ne concerne pas les piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée. Si le bâtiment est en retrait, une clôture dans l'alignement est obligatoire.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 m vis-à-vis de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Le recul est mesuré depuis l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit, brises soleil ou balcons de moins de 80 cm de profondeur).</p> <p>Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.</p> <p>En zone UC1</p> <p>Les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25m à partir de l'alignement de la voie publique d'accès ou privée ouverte à la circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles ne disposant pas d'un linéaire sur voie au moment de l'approbation du PLU.</p> <p><u>A l'intérieur de cette bande</u></p> <p>Les constructions (hors annexes) devront être implantées à minimum 5 mètres des voies publiques.</p> <p>Les aménagements ou les extensions des constructions existantes pourront être implantées</p>	<p>L'implantation des bâtiments par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit en recul d'au moins 5 m vis-à-vis de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne concerne pas les piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée. Si le bâtiment est en retrait, une clôture dans l'alignement est obligatoire.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5 m vis-à-vis de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Le recul est mesuré depuis l'alignement de la voie ou emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit, brises soleil ou balcons de moins de 80 cm de profondeur).</p> <p>Lorsque les travaux concernent un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme aux règles précédemment édictées, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.</p> <p>En zone AU1</p> <p>Les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent être implantées dans une bande d'implantation obligatoire de 25m à partir de l'alignement de la voie publique ou privée ouverte à la circulation sur laquelle est prévue l'd'accès.</p> <p><u>A l'intérieur de cette bande</u></p> <p>Les constructions (hors annexes) devront être implantées à minimum 5 mètres des voies publiques.</p> <p>Les aménagements ou les extensions des constructions existantes pourront être implantées dans le prolongement des bâtiments existants.</p>	<p>L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.</p> <p>Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de la moitié de la hauteur de la construction vis-à-vis de l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, sans pouvoir être inférieur à 5 m.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être 	<p>L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <p>Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.</p> <p>Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site</p>	<p>Modifications de forme, visant à améliorer la lisibilité de l'application de la règle.</p> <p>Ajout d'exceptions en zone UA afin de prendre en compte les particularités existantes.</p> <p>Harmonisation des règles entre les zones de même « famille » : UC/AU ; UE/UJ/AUJ.</p> <p>Ajout d'exceptions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les structures légères démontables et non fermées, type tonnelles et pergolas ; - les équipements publics ou d'intérêt collectifs, dont la vocation justifie l'exception ; - les piscines. <p>En zone UC1 : ajout d'une disposition permettant à une parcelle qui ne disposait pas d'une façade sur rue au moment de la révision du PLU de construire, ce que la création de la bande d'implantation empêchait. Cette dérogation ne peut pas être appliqué en cas de division parcellaire qui intervient après la révision.</p>

			<p>dans le prolongement des bâtiments existants.</p> <p>Au-delà de la bande de 25m, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement dans le volume existant et les extensions des constructions existantes ; - les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50m au point le plus haut. - Les piscines. <p>Des implantations différentes peuvent être admises en UC et UC1 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas, tonnelles ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif ; - les piscines. 	<p>Au-delà de la bande de 25m, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement dans le volume existant et les extensions des constructions existantes ; - les constructions annexes qui ne devront pas dépasser une hauteur totale de 3,50 m ; - Les piscines. <p>Des implantations différentes peuvent être admises en AU et AU1 pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas, tonnelles ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif ; - les piscines. 	<p>conservée ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site. 	<p>Non réglementé</p>	
--	--	--	--	--	---	-----------------------	--

ARTICLE	MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT (Ajouts en rouge – Suppressions en rouge barré)						EXPOSE DES MOTIFS
	ZONE UA	ZONE UB	ZONES UC	AU	UE	UJ / AUJ	
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives « droite et gauche » déterminées comme telles lorsqu'on regarde la parcelle depuis la voie publique.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives latérales dans une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ; - en retrait des limites séparatives latérales au-delà des 15 mètres par rapport à l'alignement, ainsi que en retrait vis-à-vis du fond de parcelle. Dans ces cas, le retrait sera au minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré de tout point du bâtiment (hors débords de toit, brises soleil ou pergolas, mais y compris balcons et terrasses accessibles) vis-à-vis de la limite séparative, avec un minimum de 3 mètres. <p>Des implantations différentes peuvent être admises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes, qui peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que dans la bande de retrait leur hauteur soit limitée à 3 m ; - les piscines, qui peuvent s'implanter jusqu'à 1 m vis-à-vis des limites séparatives ; - les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas, tonnelles, dont la hauteur est limitée à 3 m ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Les constructions neuves doivent s'implanter sur une limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m.</p> <p>Les constructions neuves doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les limites séparatives latérales ou en retrait vis-à-vis de celles-ci. En cas de retrait, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 m ; - en retrait vis-à-vis de la limite de fond de parcelle, de la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 5 m. <p>Le retrait est mesuré depuis la limite séparative jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit et brises soleil de moins de 80 cm de profondeur et hors structures légères, démontables et ouvertes de type pergolas ou tonnelles de moins de 3 m de hauteur, mais y compris balcons ou terrasses accessibles situées à plus de 3 m de hauteur).</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes, qui peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative, à condition que, dans la bande de retrait leur hauteur soit limitée à 3 m ; - pour les piscines, qui peuvent s'implanter jusqu'à 1 m vis-à-vis des limites séparatives ; - pour les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas ou tonnelles, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que dans la bande de retrait de 3 ou 5 m leur hauteur soit limitée à 3 m ; - à l'intérieur des opérations d'ensemble ; - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimale de la limite séparative de 5 m.</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 4 m.</p> <p>Le retrait est mesuré depuis la limite séparative jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit et brises soleil de moins de 80 cm de profondeur et hors structures légères, démontables et ouvertes de type pergolas ou tonnelles de moins de 3 m de hauteur, mais y compris balcons ou terrasses accessibles situées à plus de 3 m de hauteur).</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes non affectées à l'habitation constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m dans la bande de retrait, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives ; à l'égout du toit et 4 m au faitage sur la limite séparative ; - pour les piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée, qui pourront s'implanter jusqu'à 1 m vis-à-vis des limites séparatives ; - dans le cas où la construction peut s'adosser sur une construction voisine implantée en limite séparative, dans la limite du gabarit de ladite construction ; - dans le cas d'un accord entre voisins, spécifié par acte authentique ; - pour les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas ou tonnelles, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à 	<p>Les constructions devront être implantées à une distance minimale des limites séparatives de 3 m.</p> <p>Dans le cas où la façade comporte une ou plusieurs baies principales, le retrait est au moins égal à 5 mètres.</p> <p>Les annexes non affectées à l'habitation pourront s'implanter en limite séparative sans que leur hauteur ne dépasse 3 m à l'égout du toit et 4 m au faitage sur la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait vis-à-vis des limites séparatives de 4 m minimum.</p> <p>Le retrait est mesuré depuis la limite séparative jusqu'à tout point du bâtiment (hors débords de toit et brises soleil de moins de 80 cm de profondeur et hors structures légères, démontables et ouvertes de type pergolas ou tonnelles de moins de 3 m de hauteur, mais y compris balcons ou terrasses accessibles situées à plus de 3 m de hauteur).</p> <p>Des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes non affectées à l'habitation constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m dans la bande de retrait, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives ; à l'égout du toit et 4 m au faitage sur la limite séparative ; - pour les piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée, qui pourront s'implanter jusqu'à 1 m vis-à-vis des limites séparatives ; - dans le cas où la construction peut s'adosser sur une construction voisine implantée en limite séparative, dans la limite du gabarit de ladite construction ; - dans le cas d'un accord entre 	<p>L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.</p> <p>Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de 5 m vis-à-vis des limites séparatives.</p> <p>Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée. - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. 	<p>L'implantation des bâtiments ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies et autres emprises publiques.</p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Les modifications apportées sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Des modifications de forme, visant à améliorer la lisibilité de l'application de la règle, et ajoutant des exceptions améliorant la prise en compte de l'existant ; o Des modifications de fond, intégrant des règles dites « morphologiques » visant à conserver la forme des tissus urbains existants en particulier dans le centre ancien (UA) et les faubourgs (UB). <p>> En zone UA : ajout d'une réglementation différenciée en bande « principale » de 15 m par rapport à l'alignement de la voie, et en bande « secondaire », au-delà de ces 15 m. Cette disposition vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - conserver la forme urbaine du centre ancien, basée sur des construction implantées en continu le long des rues ; - aérer les cœurs d'îlot -dans un tissu déjà très dense- en imposant un recul vis-à-vis des limites séparatives à l'arrière des parcelles. <p>> En Zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintien de la possibilité de s'implanter en limites séparatives sur les limites latérales ; - ajout de l'obligation de s'implanter sur une limite latérale ; <p>Ces dispositions visent à maintenir la forme des faubourgs, implantés non systématiquement, et en préservant les fonds de parcelle pour les jardins.</p>

			<p>condition que dans la bande de retrait leur hauteur soit limitée à 3 m ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'intérieur des opérations d'ensemble ; - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. <p>En zone UC :</p> <p>Les constructions devront être implantées à une distance minimale vis à vis des de la limites séparatives de 5 m.</p> <p>Les annexes non affectées à l'habitation pourront s'implanter en limite séparative sans que leur hauteur ne dépasse 3 m en limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles la distance n'est pas réglementée.</p>	<p>voisins, spécifié par acte authentique ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les structures légères démontables et non fermées, de type pergolas ou tonnelles, qui peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives, à condition que dans la bande de retrait leur hauteur soit limitée à 3 m ; - à l'intérieur des opérations d'ensemble ; - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. 	<p>Ceux-ci pourront être implantés en limite de propriété ou en retrait de celle-ci en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique, sous réserve toutefois de leur bonne intégration dans le site.</p>	<p>> En zone UC : réduction de la distance de retrait vis-à-vis des limites séparatives de 5 m à 4 m en vue de favoriser le renouvellement urbain, sans pour autant modifier les formes urbaines existantes. Suppression de la possibilité de s'implanter sur une limite séparative sans condition, en vue de limiter les conflits d'usage.</p> <p>Des implantations différentes sont toutefois ajoutées pour prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les dispositifs de protection solaires, tonnelles, brises solaires, structures légères de hauteur mesurée en vue d'éviter les conflits de voisinage ; - l'intérieur des opérations d'ensemble (harmonisation avec les zones AU) ; - les équipements publics ou d'intérêt collectifs, dont la vocation justifie l'exception. <p>> En zone AU :</p> <p>> En zone UJ et AUJ : le règlement est simplifié afin de ne pas entraver les projets d'intérêt publics qui répondent à des nécessités collectives, et sont maîtrisés par la puissance publique.</p>
--	--	--	--	--	--	---

ARTICLE	MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT (Ajouts en rouge – Suppressions en rouge barré)						EXPOSE DES MOTIFS
	ZONE UA	ZONE UB	ZONES UC	AU	UE	UJ / AUJ	
Emprise au sol des constructions	Sans changement	Sans changement	<p>L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70%, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p>Pour les secteurs UC1, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20% 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.</p>	<p>L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70%, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p>Pour les secteurs AU1, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 30% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.</p>	<p>L'imperméabilisation des parcelles bâties ne pourra excéder 70%, sauf à pouvoir justifier l'évacuation des eaux pluviales.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.</p>		<p>Ajout d'une emprise au sol maximale dans l'ensemble des zones d'extension en vue de maîtriser leur densification et de l'adapter aux caractéristiques bâties, paysagères et de dessertes en réseaux de ces quartiers.</p> <p>Le secteur UC1 passe d'une emprise au sol maximale de 20% à 30%, afin de prendre en compte les densités existantes dans la bande de constructibilité de 25 m.</p>
Hauteur des constructions	<p>Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat doit être édifié à 0,4 m minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher), sauf dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ancien qui n'a pas été édifié selon ces dispositions. Dans ce cas, la même hauteur de plancher peut être admise.</p>		<p>La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel avant travaux. Les éléments de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques en toiture ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.</p> <p>Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat doit être édifié à 0,4 m minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher) sauf dans le cas d'extension d'un bâtiment existant qui n'a pas été édifié selon ces dispositions. Dans ce cas, la même hauteur de plancher peut être admise.</p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction, et 1 niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée.</p> <p>En zone UC1 La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 6 m à l'égout de toiture en cas de toiture en pente ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.</p>	<p>La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel avant travaux. Les éléments de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques en toiture ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.</p> <p>Le plancher de toute construction neuve destinée à l'habitat doit être édifié à 0,4 m minimum au-dessus du terrain naturel (distance entre le terrain naturel et la sous-face du plancher).</p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 m au faîtage ou au point le plus haut de la construction, et 1 niveau maximum au-dessus du rez-de-chaussée.</p>	<p>La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel avant travaux. Les éléments de superstructure tels que cheminées et ouvrages techniques en toiture ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.</p> <p>En zone UEt, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8,5 m au point le plus haut de la construction.</p> <p>Non réglementée en AUE : pas de changement</p>	Pas de changement	<p>Ajout d'une exception à la surélévation du premier plancher en UA et UB pour l'extension de bâtiments anciens dont le premier plancher n'est pas surélevé. Cette disposition vise à permettre l'extension de bâtiments anciens ou d'en améliorer l'intégration à la forme du bâti existant.</p> <p>Ajout de précisions concernant la mesure de la hauteur (point le plus bas/ point le plus haut), en vue de faciliter l'application de la règle.</p> <p>Suppression de la notion d'habitation « principale » qui n'est pas applicable (sujette à interprétation) et ajout de précisions concernant la mesure de la hauteur métrée en cas de toiture en pente ou toiture terrasse.</p>

ARTICLE	MODIFICATION APPOREE AU REGLEMENT (Ajouts en rouge – Suppressions en rouge barré)					EXPOSE DES MOTIFS
	ZONE UA	ZONE UB	ZONES UC	AU	UE	
Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords	<p>Il est rappelé que tout projet situé dans le périmètre de protection autour des monuments historiques fera l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France et pourra être refusé en dépit du respect des règles du PLU.</p> <p>Matériaux : Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terre cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. Les capteurs solaires sont interdits. Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles de terre cuite de couleur claire.</p> <p>Débords : Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâti au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit.</p> <p>Les toitures des constructions neuves comprendront obligatoirement un débord de toiture. En cas d'extension de constructions existantes, les débords de toits et génoises emprunteront au bâti existant.</p> <p>Ouvertures : des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.</p> <p>Les crevés de toiture sont interdits.</p> <p>Des ouvertures dans la toiture (fenêtre de toit, tropézienne) peuvent être autorisées à conditions de n'être pas visibles depuis l'espace public, de ne pas modifier l'aspect de la façade et de la rue, ni dénaturer la perception d'ensemble depuis le monument historique.</p> <p>Autres éléments : Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.</p> <p>Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côté voies et espaces publics. En cas d'impossibilité technique avérée, une implantation en façade sur l'espace public peut exceptionnellement être admise, à condition d'être la plus discrète possible et d'être obligatoirement habillée d'un cache ajouré réalisé en matériaux naturels ou d'aspect similaire à celui de la façade. Ils devront également être positionnés de manière à apporter la moindre gêne visuelle et auditive au voisinage.</p> <p>PERCEMENTS : Sur le bâti existant, les encadrements anciens seront conservés ou restaurés. Les nouveaux seront plus hauts que larges et la composition de la façade favorisera l'alignement vertical. Les matériaux anciens (pierre, ferronneries,) seront respectés. Les volets roulants sont proscrits.</p> <p>PERCEMENTS, MENUISERIES ET FERRONNERIE : Sur le bâti existant ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les percements et encadrements anciens seront conservés, restaurés ou restitués ; - les nouveaux percements respecteront : 	<p>Matériaux : les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terre cuite de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. couleur claire.</p> <p>Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures seront de préférence intégrés au volume ou au rampant de la toiture de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.</p> <p>Débords : les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâti au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit. Les toitures des constructions neuves comprendront obligatoirement un débord de toiture. [...] Ouvertures : des ouvertures dans la toiture sont autorisées uniquement si elles respectent le volume général du bâti et les pentes de toiture. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture.</p> <p>FACADE : Hauteur : la hauteur maximale des façades sur rue est celle de la plus haute des façades sur rue de l'îlot.</p> <p>Autres éléments : Les canalisations autres que les descentes d'eaux pluviales, les antennes et les câbles apparents en façade sont interdits.</p> <p>Les blocs de climatiseurs en extérieur sont interdits, côté voies et espaces publics.</p> <p>Les blocs de climatiseurs doivent être positionnés de manière à ne pas être perçus depuis l'espace public et à apporter la moindre gêne visuelle et auditive au voisinage.</p> <p>CLÔTURES : Les murs existants anciens et murets de pierre sèche seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.</p> <p>Les nouvelles clôtures bâties sur rue seront de préférence limitées à 0,8 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, grillage, claustra...) sans excéder 2 m.</p> <p>Le traitement des clôtures et des franges urbaines devra se conformer aux dispositions décrites dans les OAP correspondantes.</p> <p>En bordure des zones agricoles et naturelles : les clôtures seront obligatoirement végétales, composées d'essences variées et présentant une forme de haies vives, d'aspect naturel. Les murs en dur sont interdits.</p> <p>[...]</p>	Sans changement	Sans changement	<p>Ajout de dispositions visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Rappeler la présence du périmètre de monuments historiques en UA et UB et la nécessité de se référer à l'avis conforme de l'ABF dans ces périmètres, indépendamment du respect des règles du PLU ; o Diverses modifications visant à améliorer la qualité de l'aspect extérieur du bâti (débords de toit, ouverture de toit, climatisation, etc.) ; o Réglementation poussée concernant les percements est développée mais limitée au bâti ancien ; o Clôtures de préférence basses et portails ajourés pour favoriser les transparences visuelles avec les jardins privés « de devant », qui participent ainsi à la qualité visuelle de la rue ; o Préservation des murets de pierre sèche, patrimoine bâti de la commune o Obligation de haies végétales vives en bordure avec les zones agricoles ou naturelles, afin de favoriser l'insertion des constructions et quartiers dans le grand paysage, en créant des limites urbaines qualitatives. 	

	<ul style="list-style-type: none"> o la composition d'ensemble traditionnelle de la façade, généralement faite d'un alignement vertical et horizontal entre les ouvertures ; o les proportions traditionnelles des portes et fenêtres, où la hauteur domine la largeur, hormis sur les derniers niveaux en combles ; o Les menuiseries et ferronneries anciennes seront conservées, restaurées ou restituées dans leurs formes et matériaux. <p>Les volets roulants sont proscrits.</p> <p>CLÔTURES :</p> <p>Les murs existants seront rétablis dans leur état d'origine et pourront être doublés d'une haie vive. Les ouvertures qui y seront pratiquées devront conserver ce même aspect notamment par un traitement soigné des angles.</p> <p>Les nouvelles clôtures bâties sur rue seront de préférence limitées à 0,8 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille, grillage, claustra...) sans excéder 2 m.</p> <p>Aux abords des ruisseaux, seules les clôtures en grillage seront autorisées.</p> <p>Les portails doivent être maintenus ajourés.</p>				
<p>Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</p>	<p>Pas de prescriptions.</p> <p>Les espaces libres en pleine terre végétalisés devront représenter au minimum 20% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux extensions en hauteur de constructions existantes dont l'emprise au sol existante ne permet pas de respecter ce minimum d'espaces libres.</p>	<p>Espaces libres :</p> <p>Les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p>Plantation des aires de stationnement :</p> <p>A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 3 places, plantés de manière à ombrager les places de stationnement. Les voies internes devront également être plantées à l'alignement, d'alignements d'arbres de moyenne ou haute tige.</p>	<p>Espaces libres :</p> <p>Les espaces libres en pleine terre végétalisée devront représenter au minimum 30% de la surface totale du terrain d'assiette de l'opération.</p> <p>Plantation des aires de stationnement :</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées, à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige pour 3 places de stationnement, à réaliser de manière à ombrager les places de stationnement.</p>		<p>Ajout d'un minimum d'espaces libres en pleine terre végétalisée : de 20% (UA et UB) à 30% (autres zones U et AU).</p> <p>Cette disposition permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'imperméabilisation des sols ; - maintenir la nature en milieu urbain, favorables à : <ul style="list-style-type: none"> o la conservation de la biodiversité ; o limitant les îlots de chaleur ; o la qualité de vie (paysage, santé, etc.).

ARTICLE	MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT (Ajouts en rouge – Suppressions en rouge barré)						EXPOSE DES MOTIFS
	ZONE UA	ZONE UB	ZONES UC	AU	UE	UJ / AUJ	
Stationnement	<p>L'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement.</p> <p>Les constructions à usage d'activité devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.</p> <p>Les constructions destinées à l'habitation devront comporter au minimum 1 place de stationnement par logement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas à la réhabilitation de logements existants, à condition de ne pas créer de nouveaux logements. En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant avec création de logement, il sera imposé 1 place minimum de stationnement par logement.</p> <p>Les places de stationnement sont à prévoir en dehors de la voie publique.</p> <p>Une superficie minimale de 10 à 12,5 m² est à prévoir par place de stationnement, hors accès et manœuvre.</p>	<p>L'aménagement de locaux existants ne pourra avoir pour conséquence de supprimer des places de stationnement sans solution de remplacement.</p> <p>Les constructions à usage d'activité devront présenter une capacité de stationnement, en dehors de la voie publique, compatible avec leur objet. Le nombre de stationnement à créer sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, de leur utilisation et du personnel fréquentant quotidiennement l'établissement.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement dont une non close, accessible depuis la voie publique.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas à la réhabilitation de logements existants, à condition de ne pas créer de nouveaux logements. En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant avec création de logement, il sera imposé 1 place minimum de stationnement par logement.</p> <p>Les places de stationnement sont à prévoir en dehors de la voie publique.</p> <p>Une superficie minimale de 10 à 12,5 m² est à prévoir par place de stationnement, hors accès et manœuvre.</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation individuelle devront comporter au minimum 2 places de stationnement par logement dont une non close, accessible depuis la voie publique.</p> <p>Dans les lotissements ou groupes d'habitation, par logement, il sera exigé deux places de stationnement sur la parcelle et une deux à l'extérieur à la disposition du public.</p> <p>Pour la construction de logements à caractère social bénéficiant de financement de l'Etat, il sera exigé par logement, 1 place privative et une place à la disposition du public.</p> <p>Les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 devront comporter au minimum une place de stationnement par logement.</p>				<ul style="list-style-type: none"> - Ajout de l'obligation de réaliser une place de stationnement par logement en UA, afin de ne pas surcharger les espaces publics dédiés au stationnement dans le centre, ceux-ci étant déjà insuffisants au regard des besoins. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les logements existants qui ne disposent pas de stationnement, afin de favoriser la réhabilitation du bâti ancien du centre. - Cette disposition dérogatoire s'applique également à la zone UB, dont le tissu urbain est en partie semblable à celui de la zone UA, pour les mêmes raisons. Pour les constructions nouvelles, 2 places minimum restent imposées, la zone disposant par ailleurs de foncier disponible. - Suppression de la notion d'habitation <u>individuelle</u>, l'obligation de stationnement ne s'appliquant pas à cette seule catégorie d'habitations. De plus il s'agit d'une disposition illégale, le code ne permettant pas de distinguer ces types d'habitation ; - Modification des dérogations pour les logements à caractère social, afin de les adapter aux évolutions réglementaires.
Alimentation en eau potable, assainissement, réseaux	<p>Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et à l'assainissement collectif. Les branchements ne pourront être effectués qu'après avis des services gestionnaires. Le raccordement des piscines au réseau collectif d'assainissement est interdit.</p>		Idem	Idem	Idem		<p>Les constructions ne le nécessitant pas n'ont pas besoin de prévoir un raccordement (annexe, hangard, etc.).</p>

Les règlements des zones 2AU, AUE et 2AUE ne sont pas modifiés.

Des modifications sont apportées en zones A et N :

Article	Changements apportés		Exposé des motifs
	ZONE A	ZONE N	
Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation	<p>La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres. Par rapport au Domaine Public Fluvial : 20 m.</p> <p>Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m vis-à-vis de l'axe des routes départementales ; - 5 m vis-à-vis de l'axe des voies rurales ; - 20 m par rapport au Domaine Public Fluvial. 	<p>La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres minimum. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres minimum. Par rapport au Domaine Public Fluvial : 20 m minimum.</p>	<p>Correction d'une erreur manifeste : la distance de recul imposé est à comprendre comme un minimum, non une implantation obligatoire fixe, qui ne serait pas cohérent avec le caractère agricole ou naturel de ces zones.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions devront observer un recul de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 7 m à la crête de la berge des ruisseaux.</p>		<p>Correction d'une erreur manifeste</p>
Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	<p>La mise en œuvre de dispositifs d'économies d'énergies ou d'énergies renouvelables peut être admise en dérogation des règles ci-dessus, à condition de veiller à une bonne insertion dans le bâtiment et à ne pas porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.</p>		<p>Favoriser la transition énergétique</p>