



# **Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

**Modification simplifiée n°1 du plan Local d'Urbanisme**

### **RAPPORT DE PRESENTATION**

#### **SOMMAIRE**

- I – Présentation de la modification simplifiée n°1
  - 1) Rappel sur la procédure de modification simplifiée
  - 2) Etape de la procédure de modification simplifiée
  - 3) Objet de la modification simplifiée n°1
  - 4) Dispositions modificatives retenues
  
- II – Descriptions et justifications des modifications proposées
  - 1) Description
  - 2) Justification
  - 3) Modification du règlement du PLU

I –

PRESENTATION DE LA MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°1

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) initial de la commune de Pavie a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 avril 2005.

Depuis, son application a fait l'objet d'une révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2017. Le PLU de Pavie est opposable depuis le 24 février 2018.

Le PLU a permis d'offrir à Pavie un nouveau cadre réglementaire, mais aussi un véritable projet de développement urbain.

## 1) **Rappel sur la procédure de modification simplifiée**

Le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié selon les critères suivants :

▪ Les adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (articles L153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme) :

1° - Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° - Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° - Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4° - Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

▪ Les mesures où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (article L153-41 du code de l'urbanisme) :

1° - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

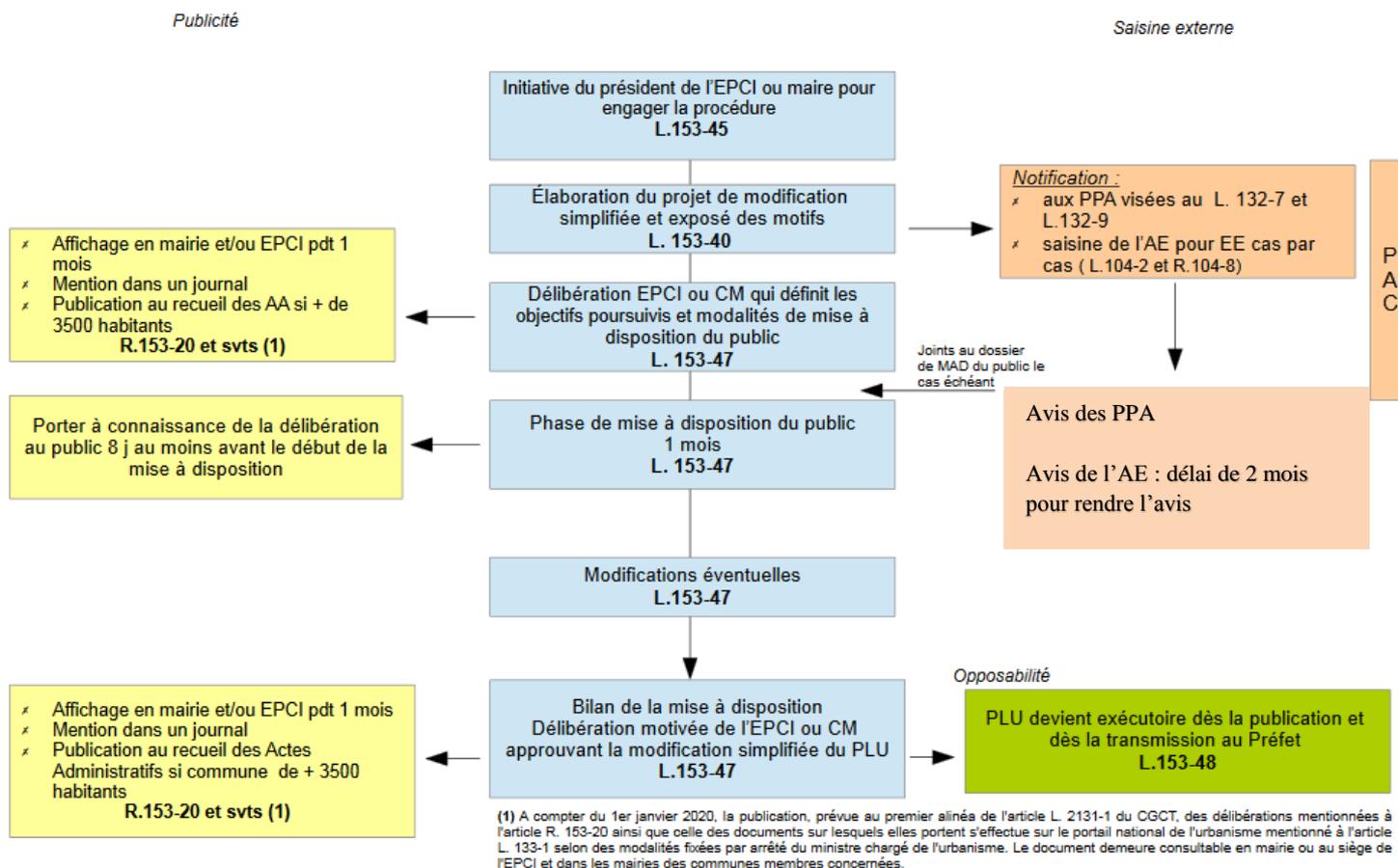
▪ La mise en œuvre de la procédure de modification en sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 (après notification du dossier à celles-ci) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

▪ Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

▪ A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## 2) Etape de la procédure

Schéma de la procédure :



### Les étapes de la modification simplifiée du PLU n°1 de Pavie

- Arrêté n° 6/2018 du 3 Avril 2018 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Pavie.
- Délibération du conseil municipal du ..... fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU
- Parution dans un journal huit jours avant la mise à disposition du public
- Un registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le maire de la commune de Pavie sera déposé en mairie et sera mis à la disposition du public du 8 juin 2018 au 9 juillet 2018 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :  
Lundi, mardi, mercredi, jeudi: de 8h30 à 12h00 et de 13h30h à 17h et vendredi :  
8h30 à 12h00 et de 13h30h à 16h
- Le projet sera soumis au conseil municipal après l'expiration du délai de mise à disposition du public.

### **3) Objet de la modification simplifiée n°1**

Dans le cadre de l'application de l'article L 153.45 du code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée n°1 porte sur :

- **Correction des prescriptions sur les toitures pour l'ensemble des zones comportant de telles prescriptions, sauf celle de la bastide historique (Zone UA modifiée à la marge)—et de la zone UHZ)**

### **4) Disposition modificatives retenues**

La modification envisagée concerne la pièce du PLU suivante :

- **Le règlement écrit**

II –

DESCRIPTIONS ET JUSTIFICATIONS DES  
MODIFICATIONS PROPOSEES

## 1) **Description**

Des prescriptions sur les toitures ont été introduites dans chaque zone urbanisée.

### **Zone UA :**

- 1 - Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal d'aspect vieilli, pose traditionnelle, avec tuile de courant et tuile de couverture, si possible en réemploi pour les chapeaux.
- 2 - Les constructions récentes ou neuves pourront recevoir tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe (pas de tuile romane).
- 3 - La pente des toitures sera de l'ordre de 35 %. Des pentes plus importantes existantes sur des bâtiments anciens pourront être conservées.
- 4 - Le sens des faîtages des bâtiments principaux sera parallèle aux voies.

### **Zone UH1, UH3 :**

- 1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.
- 2 - Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de la toiture.

### **Zone UH2:**

- 1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. La tuile romane est également autorisée. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.
- 2 - Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de la toiture.
- 3 - Pour les extensions à usage d'activité agricole : l'aspect et les couleurs des matériaux de parement et de peinture extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

### **Zone AUc**

- 1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. La tuile romane est également autorisée. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.
- 2 - Les toitures terrasses sont autorisées.

### **Zone A :**

- 1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. Les tuiles romanes sont également autorisées. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.
- 2 - Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de la toiture.
- 3 - Pour les constructions à usage d'activité agricole : l'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

## 2) **Justification**

L'inadaptation du nouveau PLU s'est révélée dès l'une des premières demandes de permis de construire : projet d'une maison contemporaine, en zone UH1, couverte par une toiture terrasse et après relecture du règlement, il s'avère que les prescriptions concernant les toitures des zones urbanisées ou à urbaniser sont trop restrictives.

Le document n'a pas pris en compte l'aboutissement du travail de concertation avec les différents partenaires (DDT/ Service instructeur du Grand Auch/ STAP), ni les recommandations du groupe de travail qui avait préconisé que le texte finalement adopté pour la zone AUC soit étendu aux autres zones, précédemment abordées.

Concernant les diverses zones UH, AUc et A, il convient donc d'adopter les stipulations de la zone AUc en simplifiant son écriture. La mesure aura en outre pour effet d'uniformiser le texte pour l'ensemble des zones constructibles sauf en UA et UHZ et donc de faciliter son application.

La modification proposée ne concerne pas la zone UA protégée par un texte spécifique, n'a pas pour effet ni de modifier le périmètre des diverses zones, ni d'accroître ou de réduire les capacités de construction.

Par ailleurs, considérant l'état existant sur la zone UA, il n'apparaît pas cohérent d'interdire la tuile romane, déjà très présente sur cette zone.

### 3) **Modification du règlement du PLU**

La modification simplifiée n°1 envisagée a pour objet de corriger les prescriptions sur les toitures (sauf dans la zone UHZ) dans le règlement afin de rectifier une erreur matérielle.

#### *Règlement du PLU en vigueur*

##### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **AUC-4B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **Toitures :**

1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. La tuile romane est également autorisée. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.

2 - Les toitures terrasses sont autorisées.

#### **UH1-3B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **Toitures :**

1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. La tuile romane est également autorisée. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.

2 - Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de la toiture.

#### *Règlement du PLU après la modification simplifiée*

##### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **AUC-4B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **Toitures :**

Les constructions neuves à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture

#### **UH1-3B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### **Toitures :**

Les constructions neuves à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture.

### **UH2-3A : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Toitures :**

1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. La tuile romane est également autorisée. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.

2 - Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de la toiture.

3 - Pour les extensions à usage d'activité agricole : l'aspect et les couleurs des matériaux de parement et de peinture extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

### **UH3-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Toitures :**

1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. La tuile romane est également autorisée. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.

2 - Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de la toiture.

### **UA-3B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Toitures :**

1 - Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal d'aspect vieilli, pose traditionnelle, avec tuile de courant et tuile de couverture, si possible en réemploi pour les chapeaux.

2 - Les constructions récentes ou neuves pourront recevoir tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe (pas de tuile romane).

3 - La pente des toitures sera de l'ordre de 35 %. Des pentes plus importantes existantes sur des bâtiments anciens pourront être conservées.

4 - Le sens des faîtages des bâtiments principaux sera parallèle aux voies.

### **UH2-3A : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Toitures :**

Les constructions neuves à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture.

### **UH3-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Toitures :**

Les constructions neuves à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture

### **UA-3B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Toitures :**

1 - Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal d'aspect vieilli, pose traditionnelle, avec tuile de courant et tuile de couverture, si possible en réemploi pour les chapeaux.

2 - Les constructions récentes ou neuves pourront recevoir tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe.

3 - La pente des toitures sera de l'ordre de 35 %. Des pentes plus importantes existantes sur des bâtiments anciens pourront être conservées.

4 - Le sens des faîtages des bâtiments principaux sera parallèle aux voies.

**A-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Toitures :**

1 - Les constructions neuves recevront des tuiles de terre cuite de teinte rouge cuivré, tuile canal traditionnelle ou à emboîtement mécanique à forte casquette et fond courbe. Les tuiles romanes sont également autorisées. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25 % de la surface de toiture.

2 - Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25 % de la surface de la toiture.

3 – Pour les constructions à usage d'activité agricole: l'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

**A-2B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Toitures :**

Les constructions neuves à usage d'habitation recevront, sauf toitures terrasses également autorisées, une couverture en tuiles de terre cuite. D'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture

Les modifications sont portées dans les encadrés à droite.

Les autres dispositions règlementaires sont inchangées.