Altereo
Délégation urbanisme Sud-Ouest
26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59
E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE PAVIE

DEPARTEMENT DU GERS

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU

Pièce 1 : RAPPORT COMPLEMENTAIRE

Historique du PLU	
Approbation du PLU	**20 Décembre 2017**
Modification simplifiée n°1	**24 Septembre 2018**
Modification simplifiée n°2	**10 juillet 2020**

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Sommaire

1. NOTICE EXPLICATIVE 3

2. MODIFICATION SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT 5

1. La mise à jour des dispositions générales et du lexique 5
2. La réécriture des chapitres 1 dans tout le règlement pour faciliter la compréhension des destinations des constructions 16
3. La réécriture du chapitre concernant la volumétrie et l'implantation des constructions en zone UA pour préserver la bastide 24
4. La réécriture des éléments d'intégration des toitures dans tout le règlement pour integrer les dispositifs d'energies renouvelables. 25
5. Précision dans le règlement écrit que les dispositions pour les clôtures s'appliquent également sur les limites séparatives et adaptation technique des hauteurs. 25
6. Suppression des dispositions coercitives pour favoriser la mixité sociale. 26
7. Modification des dispositions de l'article N-1d pour élargir les types d'activités de nature possible dans la zone NL 27
8. La réécriture dans tout le règlement des dispositions du concernant le stationnement pour faciliter l'instruction et limiter le stationnement sauvage 27
9. La prise en compte dans tout le règlement de l'absence ou de l'insuffisance de certains réseaux d'eaux pluviales par l'intégration de dispositions de substitution. 31
10. La réécriture des dispositions en zone UH1, UH2, UH3, UHZ, UE, UI, UD, AU pour autoriser la mitoyenneté notamment par les garages pour les secteurs à vocation d'habitat et les annexes. 36
11. La réécriture des règles en zone UPHV pour éloigner les constructions et installation des limites séparatives 44
12. La réécriture des dispositions de hauteurs dans tout le règlement pour faciliter leur compréhension 44
13. La réécriture dans tout le règlement des dispositions concernant l'implantation des clôtures pour assurer leur intégration dans les espaces urbanises existants. 45
14. La réécriture des dispositions d'intégration environnementale pour les stationnements (arbres, noues…) 46
15. La précision dans le titre de la zone que UD correspond au centre d'enfouissement et dechetterie 48
16. L'ouverture en zone agricole des nouvelles dispositions offertes par la loi Elan pour la réalisation d'espace de vente à la ferme 48
17. La précision dans le titre de la zone que UHZ correspond au parc urbain de Fleurian 51
18. L'ajout d'un lieu au titre de la zone AUC 51
19. La prise en compte des règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en zone AUc, UA, UE, UH1, UH2, UH3, UHZ, UI 52
20. La réécriture des dispositions concernant les toitures en zones A, AUc, UH1, UH2, UH3 afin de favoriser une harmonie visuelle 54
21. Modification des règles d'implantation des constructions en zone A 55

3. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES 57

1. Modification de la zone UH1* Chemin de Las Pacheres et mise en œuvre de deux zones AUc pour faciliter son urbanisation. 57
2. Repositionnement de la zone N, entrainant la modification residuelle de la zone A2 au lieu-dit en Liages 58

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

1. NOTICE EXPLICATIVE

La commune de Pavie dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 avril 2005. Il a fait l'objet d'une **révision générale en date du 20 Décembre 2017 dont l'opposabilité est intervenue le 24 Février 2018 et d'une modification simplifiée n°1 permettant de corriger les prescriptions concernant les toitures**, approuvée en septembre 2018.

Afin de faciliter l'instruction du droit des sols et la compréhension du document d'urbanisme, des adaptations réglementaires sur les documents écrit et graphiques doivent être effectuées.

Cette modification simplifiée n°2 porte à la fois sur des modifications du règlement écrit et du document graphique et notamment :

- *La mise à jour des dispositions générales et du lexique*
- *Suppression de la zone UH1* Chemin de Las Pachères et de la mise en œuvre de deux zones AUc pour faciliter son urbanisation avec réécriture du règlement et des OAP pour tenir compte de ces changements.*
- *La réécriture des chapitres 1 dans tout le règlement pour faciliter la compréhension des destinations des constructions*
- *La réécriture du chapitre concernant la volumétrie et l'implantation des constructions en zone UA pour préserver la bastide*
- *La réécriture des éléments d'intégration des toitures dans tout le règlement*
- *La réécriture dans tout le règlement des dispositions du règlement concernant le stationnement pour faciliter l'instruction et limiter le stationnement sauvage*
- *La prise en compte dans tout le règlement de l'absence ou de l'insuffisance de certains réseaux d'eaux pluviales par l'intégration de dispositions dérogatoires.*
- *La réécriture des dispositions en zone UH1, UH2, UH3, UE, UI, UD, AU pour autoriser la mitoyenneté notamment par les garages pour les secteurs à vocation d'habitat et les annexes*
- *La réécriture des règles en zone Uphv pour éloigner les constructions et installation des limites séparatives.*
- *La réécriture des dispositions de hauteurs dans tout le règlement pour faciliter leur compréhension : mesure à l'égout du toit.*
- *La réécriture dans tout le règlement des dispositions concernant l'implantation des clôtures pour assurer leur intégration dans l'urbain existant.*
- *La réécriture des dispositions d'intégration environnementale pour les stationnements (arbres, noues…)*
- *La précision dans le titre de la zone que UD correspond au centre d'enfouissement*
- *La suppression des dispositions concernant la mixité fonctionnelle et sociale : les règles précédentes ne permettaient pas de mobiliser des opérateurs sociaux : taille trop peu importante des opérations*
- *L'ouverture en zone agricole des nouvelles dispositions offertes par la loi Elan pour la réalisation d'espace de vente à la ferme*
- *La précision dans le titre de la zone que UHZ correspond au parc urbain de Fleurian*
- *L'ajout d'un lieu au titre de la zone AUC*
- *La prise en compte des règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en zone AUC, UA, UE, UH1, UH2, UH3, UHZ et UI*
- *La réécriture des dispositions concernant les toitures en zones A, AUC, UH1, UH2 et UH3 afin de favoriser une harmonie visuelle*
- *La modification des règles d'implantation des constructions et installations en zone A*

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4° N'ouvrent pas 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.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet ces modifications :

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

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.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

2. MODIFICATION SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT

1. La mise à jour des dispositions générales et du lexique

a) *Mise à jour des dispositions concernant les adaptations mineures*

Le règlement du PLU approuvé ne détaillait pas suffisamment les dispositions du Code de l'Urbanisme en matière d'adaptation mineure et ne faisait pas référence à l'intégralité des articles. En outre, il ne mentionnait pas les possibilités de reconstruction après sinistre. La modification reprend l'intégralité des dispositions du Code sur la question des adaptations mineures.

Avant modification :

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

Adaptations mineures

1 - Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

Règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics

1 - Sont concernés par les règles édifiées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées en partie « Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » de chaque zone si elles existent, les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans toutes les zones.

3 – Concernant les prescriptions définies aux parties « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » de chaque zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Après modification :

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

Adaptations mineures

Article L 152-3 du Code de l'Urbanisme :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L 152-4 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L 152-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Reconstruction des bâtiments

En application de l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

b) *Précision à l'article 4 des dispositions générales concernant les règles spécifiques au lotissement.*

L'article L 442-14 du Code de l'urbanisme auquel fait référence ce paragraphe n'était pas complet et ne précisait pas les subtilités de la règle. La modification reprend l'intégralité des dispositions de l'article L 442-14 pour les règles spécifiques au lotissement.

Avant modification :

ARTICLE 4 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Application des règles des lotissements

1 - Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues au code de l'urbanisme;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Après modification :

ARTICLE 4 : REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Application des règles des lotissements

Article L442-14 du Code de l'urbanisme,

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

c) *Précision de la définition des annexes :*

Cette modification intervient suite à des retours du service instructeur du droit des sols précisant la difficulté d'interprétation des règles proposées. Elle ne prenait en compte que les espaces de surface de plancher créés en dessous de 20 m² dont la hauteur était intérieure à 3 m et présentait une définition réductrice des annexes ne permettant pas de réglementer clairement ce type de construction. Une nouvelle rédaction, plus simple et intégrant les piscines est proposée dans le cadre de la modification. Elle précise également le lien fonctionnel que n'entretient pas l'annexe avec le logement.

Avant modification :

Annexe :

1 - Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères (liste non exhaustive) ;
- ne pas être contiguë à une construction principale.

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

3 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes.

4 - La destination et la sous-destination des annexes correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.

Après modification :

Annexe :

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal, constituant des dépendances. Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement. Elles comprennent notamment :

- Les abris de jardin ;
- Les piscines ;
- Les remises ;
- Les ateliers ;
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement ;
- Les garages extérieurs au logement ;
- Les locaux techniques.

Les annexes ne font pas corps avec le bâtiment principal et ne présentent pas de lien fonctionnel avec la construction à usage d'habitation. Ainsi un garage, un cellier ou une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes mais des extensions.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

d) *Mise à jour de la définition d'emprise au sol.*

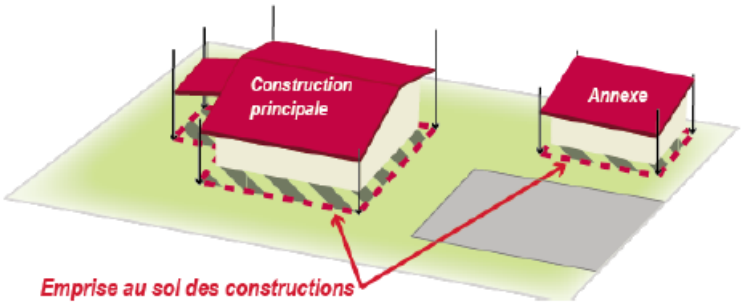
La définition proposée dans le document d'urbanisme actuel ne permet pas une vision réaliste de la définition d'emprise au sol. Le schéma ajouté au document complexifiait la compréhension et ne prenait pas en compte la totalité des éléments comptabilisés dans l'emprise au sol. Pour simplifier la définition et ne pas provoquer d'interprétation subjective, la modification envisage de supprimer le croquis et d'intégrer la définition claire et précise indiquée à l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme

Avant modification :

Emprise au sol :

1 - L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus.

2 - Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus.



Après modification :

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

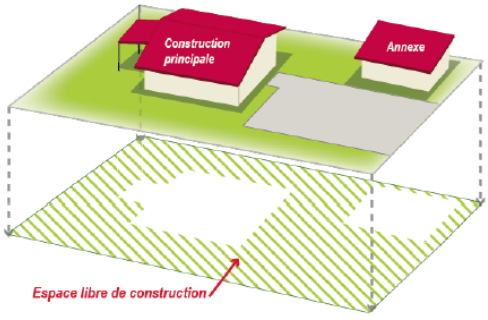
e) *Suppression du croquis concernant la définition des espaces libres.*

Pour ne pas engendrer d'interprétation erronée de la notion d'espaces libres, le croquis est supprimé de la définition.

Avant modification :

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entrainant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Après modification :

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entrainant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

f) *Modification de la définition d'extension des constructions.*

Cette modification fait suite à l'audit du service instructeur indiquant que la définition des extensions était trop réductrice par rapport au cadre général des possibilités d'aménagement de chacune des zones. Afin de simplifier la compréhension, une définition plus générique, faisant appel à un cadrage plus large est envisagée. Les dispositions spécifiques à chacune des zones du PLU préciseront ensuite les possibilités d'extensions des constructions.

Avant modification :

Extension :

1 - Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. L'extension d'une construction consiste en l'augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

2 - Les surélévations constituent un type d'extension.

3 – L'extension doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

Après modification :

Extension des constructions :

L'extension d'une construction consiste en l'augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante (surélévation, excavation ou agrandissement). L'extension présente un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

g) *Modification des définitions de hauteurs des constructions.*

Afin de simplifier l'instruction, de lisser les définitions entre les zones, d'assurer les continuités des égouts de toitures (notamment dans l'ancien) et le préserver les gabarits urbains, sur l'ensemble du document, les hauteurs seront mesurées à l'égout du toit (ou l'acrotère pour les toits terrasses). La mesure au faîtage ne parait pas cohérente avec les possibilités de densification et le maintien des formes urbaines de la commune. Le croquis est également supprimé pour éviter toute possibilité d'interprétation erronée.

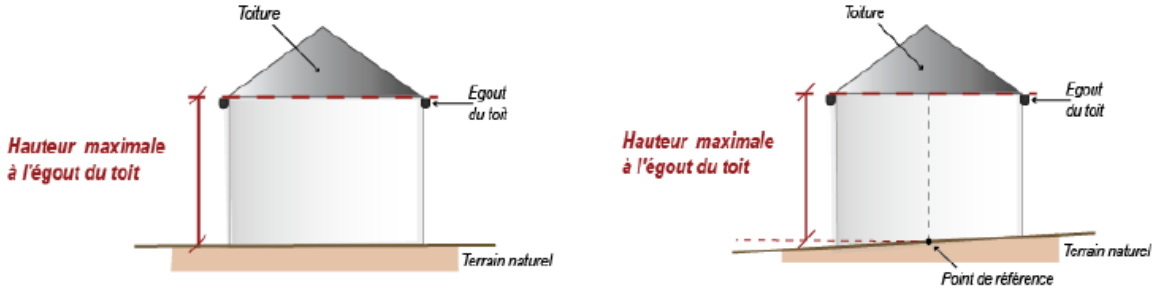
Avant modification :

Hauteur :

1 – Que cela soit précisé ou non dans le règlement de chaque zone, la hauteur des constructions est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

2 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture). Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir.

3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un pont de référence situé à la distance égale de chaque façade opposée.



Après modification :

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses).

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique ainsi que les constructions techniques agricoles.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé à la distance égale de chaque façade opposée.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

h) *Suppression du croquis et simplification de la définition des limites séparatives.*

La définition du document existant distinguait les limites aboutissant aux voies des limites de fonds de parcelle, or aucune disposition spécifique n'est prescrite pour les prospects des constructions par rapport au fond de parcelle. En outre, les formes et caractéristiques propres à chacune des parcelles peuvent engendrer des difficultés d'interprétation du croquis (ex : une parcelle à la forme particulière ou aboutissant sur deux voies). Ce dernier est par conséquent supprimé.

Avant modification :

Limite séparative :

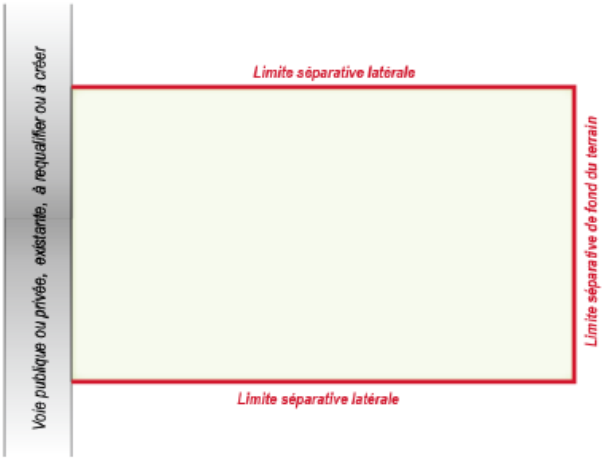
1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le présent règlement distingue deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique ou de domaine public qui s'y substitue. On assimile à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure à un mètre.
- les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

3 - Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

4 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.



Après modification :

Limite séparative :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

i) *Suppression de la définition de Niveau des constructions.*

La réécriture de la définition des hauteurs et l'indication dans le règlement du nombre d'étage souhaité engendre la suppression de la définition du terme « niveau » des constructions. Cette définition n'a plus de sens au regard des nouveaux principes de rédaction.

j) *Ajustement des dispositions concernant la définition des piscines.*

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

La définition des piscines est cohérente, or, elle ne correspond pas aux dispositions concernant le choix des implantations indiquée dans chacune des zones du PLU. Par ailleurs, la taille des margelles et des plages de piscines pouvant varier suivant les projets, les définitions des distances d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives est précisée au bassin. Cette modification facilitera l'instruction.

Avant modification :

Piscine :

La dénomination de piscine inclut le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

Après modification :

Piscine :

La dénomination de piscine inclut le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Les distances d'implantations des piscines sont toutefois mesurées à partir du bassin.

k) *Ajustement des dispositions concernant la définition du recul/retrait par rapport à l'alignement.*

Afin de préciser la notion permettant de réglementer les reculs par rapport l'alignement, la définition de recul/retrait ainsi que d'alignement sont modifiées, il est ajouté à la définition qu'il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

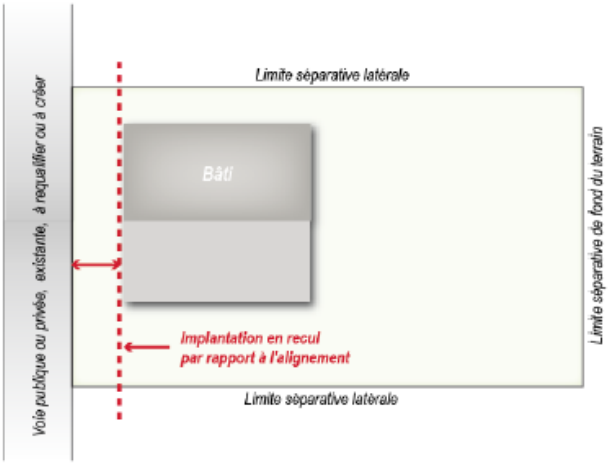
Définition de Recul/retrait avant modification :

Recul/retrait par rapport à l'alignement *(voir alignement)* **:**

1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

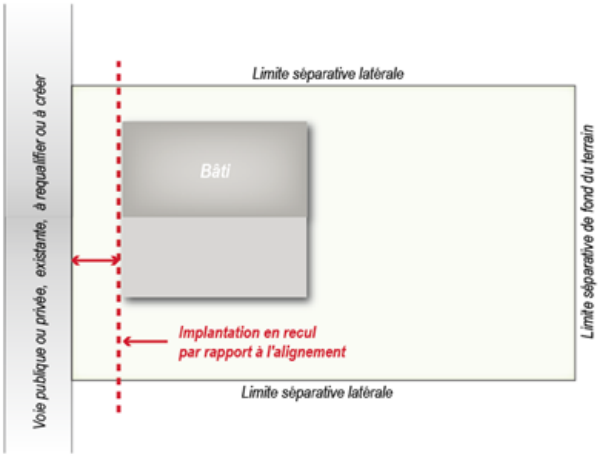
Définition de Recul/retrait après modification :

Recul/retrait :

1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

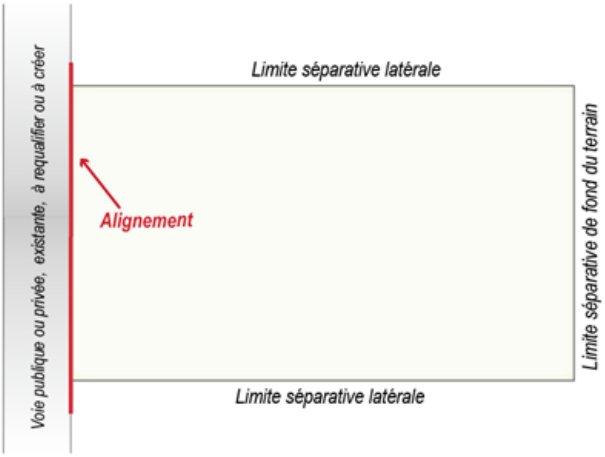


Définition d'alignement avant modification

Alignement :

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public, ou du plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

2 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, la référence prise sera l'alignement actuel.



Définition d'alignement après modification

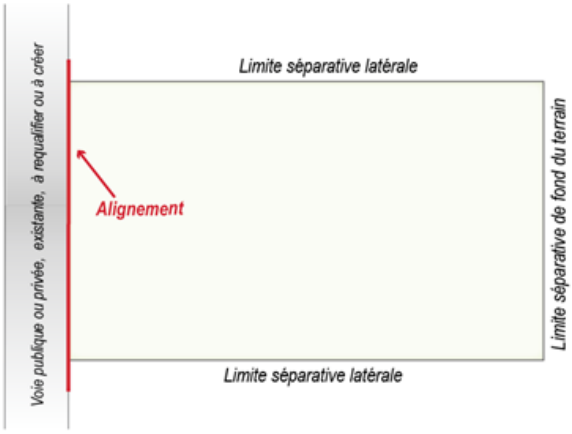
Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Alignement :

1 - Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage.



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

2. La réécriture des chapitres 1 dans tout le règlement pour faciliter la compréhension des destinations des constructions

Dans l'intégralité des zones du PLU, les dispositions du chapitre premier sont réécrites dans la même logique des possibilités d'urbanisation offertes par le PLU. En outre, sont ajoutés, afin de protéger les secteurs d'habitat des nuisances engendrées par le développement industriel, l'impossibilité d'édifier des entrepôts. Il mentionnera clairement la prise en compte du risque. Deux articles complémentaires sont ajoutés notamment pour autoriser les ICPE soumis à déclaration et enregistrement n'engendrant pas de nuisance pour la population et pour interdire (dans les secteurs à vocation d'habitat) les ICPE soumis à autorisation. Les dispositions relatives à la zone UHZ (ZAC de Fleurian), UI, UPHv, UD, 2AU, 2AUI restent inchangées sur ce point au regard des enjeux en présence.

Avant modification dans la zone UA :

UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- les constructions destinées à l'artisanat sauf celles autorisées à l'article UA-1b
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article UA-1b

UA-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles.
- les entrepôts, à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles et dans la limite d'un bâtiment de 300 m² d'emprise au sol.
- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Après modification dans la zone UA :

UA-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

UA-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

UA-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

UA-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Avant modification dans la zone UH1 :

UH1–1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH1-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière.
- les constructions destinées à l'artisanat sauf celles autorisées à l'article UH1-1b
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article UH1-1b

UH1-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles.
- les entrepôts, à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles et dans la limite d'un bâtiment de 300m² d'emprise au sol.
- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

UH1-1C : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

1 - Au sein du secteur UH1* de Laspachères, les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

2 – Au sein du secteur UH1** de la Paguère du Cédon, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès ne soit pas assuré par la RD929 (route de Masseube). L'accès devra être assuré depuis une voie communale ou privée.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Après modification dans la zone UH1 *(cette visualisation intègre également les modifications apportées suite au changement de zone de UH1*)* ***:***

UH1–1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

UH-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels
- Au sein du secteur UH1** de la Paguère du Cédon, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès ne soit pas assuré par la RD929 (route de Masseube).

UH-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

UH-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Avant modification dans la zone UH2 :

UH2-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH2-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle.
- les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- les constructions destinées à l'artisanat sauf celles autorisées à l'article UH2 -1b
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article UH2-1b

UH2-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles.
- les entrepôts, à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles et dans la limite d'un bâtiment de 300 m² d'emprise au sol
- l'extension des bâtiments agricoles dans la limite de 30 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores olfactives et visuelles.
- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

Après modification dans la zone UH2 :

UH2-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH2-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

UH2-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels
- l'extension des bâtiments agricoles dans la limite de 30 % d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou que des dispositions sont prises pour en réduire les effets.

UH2-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

UH2-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Avant modification dans la zone UH3 :

UH3-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH3-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière.
- les constructions destinées aux bureaux sauf celles autorisées à l'article UH3-1b
- les constructions destinées aux commerces
- les constructions destinées à l'artisanat sauf celles autorisées à l'article UH3-1b
- les entrepôts sauf ceux autorités à l'article UH3-1b

UH3-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles.
- l'extension des bâtiments à usage d'habitat
- la construction d'annexe en lien avec la construction principale mais indépendante de celle-ci
- l'extension des bâtiments à usage d'artisanat ou de bureaux sous conditions de ne pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.
- les entrepôts à condition qu'ils ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelle et dans la limite d'un bâtiment de 300 m² d'emprise au sol.
- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

Après modification dans la zone UH3 :

UH3-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UH3-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière
- les constructions et installations destinées à des entrepôts ;
- les constructions destinées aux commerces et à l'artisanat à l' exception de ceux mentionné à l'article UH3-1B

UH3-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels
- l'extension des bâtiments à usage d'artisanat ou de bureaux sous conditions de ne pas excéder 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.

UH3-1C : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

UH3-1D: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités artisanales, commerciales et de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Avant modification dans la zone UHZ :

UHZ–1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UHZ-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sous réserve de l'article 2:sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière.
- dans les secteurs AUz1, AUz2, AUz3, AUz4, AUz5, AUz6, AUz10, tout est interdit sauf les constructions et installations à usage de commerce, de bureaux, d'équipement public ou de service, et les constructions d'habitations et leurs annexes.
- Dans les secteurs AUz7, AUz8, AUz9, tout est interdit sauf les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Après modification dans la zone UHZ :

UHZ–1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UHZ-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

- les constructions destinées à l'activité industrielle.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière.
- Toutes les autres constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UHZ-1B

Avant modification dans la zone UE :

UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article suivant.

UE-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

- sont autorisés sous conditions, les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatibles avec la vocation sportive ou de loisirs de la zone.
- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Après modification dans la zone UE :

UE-1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UE-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites toutes les constructions non mentionnées à l'article suivant.

UE-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont autorisées :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

Avant modification dans la zone AUc :

AUC-1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

AUC-1A : INTERDICTION DE CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- les entrepôts

AUC-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions destinées à l'habitat, les hôtels, les bureaux, les commerces, l'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores olfactives ou visuelles et dans la limite d'un bâtiment de 300 m² d'emprise au sol.

AUC-1C : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, ET DE CERTAINS TYPES D'ACTIVITES, OU SUIVANT LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Tenue du terrain :

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouve pas altérés.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Après modification dans la zone AUc :

AUc-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activite

AUc-1a : Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les constructions et installations destinées à des entrepôts ;

AUC-1b : Conditions particulieres concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisés sous conditions :

- dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels
- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ces secteurs à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Les opérations d'ensemble doivent s'inscrire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies par le Plan Local d'Urbanisme.

AUc -1c : TYPES D'ACTIVITES INTERDITS

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation

AUc -1d: TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de commerces et les activités de services ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles ne présentent pas de dangers et d'inconvénients pour l'environnement naturel et urbain, le voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

3. La réécriture du chapitre concernant la volumétrie et l'implantation des constructions en zone UA pour préserver la bastide

Des modifications sont proposées pour faciliter l'urbanisation de la zone UA tout en conservant la forme urbaine orthogonale originelle du bourg et la réhabilitation des constructions. Les dispositions initiales sont reformulées pour apporter plus de lisibilité, permettre les extensions en continuités des bâtiments non alignés sur rue et imposer la mitoyenneté sur au moins une limite séparative. L'implantation par rapport à l'autre limite aboutissant aux voies n'était également pas réglementée. La hauteur des constructions est limitée à 8m à l'égout du toit sans précision concernant le nombre de niveaux aménageables ; l'enjeu étant dans cette zone de maintenir la population résidente, d'adapter les logements aux besoins et de densifier la trame urbaine.

Avant modification :

UA-3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les bâtiments devront s'implanter à l'alignement des rues, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées, à l'exception des constructions liées aux équipements et services publics, des annexes et des extensions.

2 - Pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.

3 - Les bâtiments doivent être implantés sur au moins une des limites séparatives latérales. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines, annexes et extensions.

4 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 8 m du sol naturel à l'égout du toit.

Après modification :

UA-3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou à l'alignement du bâti existant.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou l'aménagement d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit sur une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3 - Les constructions et installation ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Les annexes ne doivent pas dépasser 3 m à l'égout du toit.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

4. La réécriture des éléments d'intégration des toitures dans tout le règlement pour intégrer les dispositifs d'énergies renouvelables.

Dans les zones UA, UH1, UH2, UH3, UHZ, AUc, A du règlement, sur le chapitre concernant les toitures, des dispositions particulières favorisant l'intégration des infrastructures de production d'énergies renouvelables ont été introduites. Elles favorisent un positionnement des panneaux photovoltaïques dans le plan de toiture et non pas en saillie. Cette nouvelle règle a pour but d'intégrer au mieux dans le paysage urbain ces ouvrages.

Par ailleurs, pour faciliter l'installation et prendre en compte les contraintes relatives aux aménagements des annexes, vérandas et couvertures de piscines, le règlement précise à tous les articles concernés que les dispositions inscrites pour les constructions principales ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Après modification :

La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

5. Précision dans le règlement écrit que les dispositions pour les clôtures s'appliquent également sur les limites séparatives et adaptation technique des hauteurs.

Dans toutes les zones du règlement UA, UH1, UH2, UH3, UHZ, AUc, A, sur le chapitre concernant les clôtures, une mention est faite pour que les clôtures en limites séparatives respectent les dispositions du chapitre, au même titre que les clôtures sur les façades de voies. Les dispositions de hauteurs sont modifiées pour prendre en compte un aspect technique de hauteur de parpaing (20 cm). Les hauteurs de clôture de 1,50 m sont modifiées à 1,60 m.

Avant modification en zone UA :

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique doit être obligatoirement composée d'un mur maçonné et enduit, de teinte neutre (pas de peinture ni de teinte dans la masse) et à couronnement horizontal, constitué soit d'une arase bombée, soit d'un chaperon saillant d'une épaisseur de 12 cm formant bandeau. Elle devra être à l'alignement et d'une hauteur maximale d'1,50 m. La couverture du mur devra présenter une forme arrondie ou être composée de tuiles.

Après modification en zone UA :

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et sur limites séparatives doit être obligatoirement composée d'un mur maçonné et enduit, de teinte neutre (pas de peinture ni de teinte dans la masse) et à couronnement horizontal, constitué soit d'une arase bombée, soit d'un chaperon saillant d'une épaisseur de 12 cm formant bandeau. Elle devra être à l'alignement et d'une hauteur maximale d'1,60 m. La couverture du mur devra présenter une forme arrondie ou être composée de tuiles.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

6. Suppression des dispositions coercitives pour favoriser la mixité sociale.

Le règlement du PLU prévoit des dispositions spécifiques en zone UA, UH1 et AUc pour imposer la réalisation d'un logement social pour les opérations de plus de 10 logements et d'un lot social pour les opérations de plus de 7 lots, or, ces dispositions s'avèrent bloquante au regard de la réalité territoriale et des besoins des bailleurs sociaux. En effet, le volume envisagé n'attire pas de bailleurs sociaux et les lots ou les opérations sont bloquées. La collectivité souhaite supprimer ces dispositions coercitives et mettre en place une concertation ordonnée avec les bailleurs sociaux pour développer des opérations sociales leurs permettant de répondre à la réalité du marché et à leur rentabilité économique. Les dispositions relatives aux logements sociaux sont supprimées et les règles de mixités ne sont pas réglementées.

Avant modification :

UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cas d'une opération collective de plus de dix logements, celle-ci devra comporter au moins un logement à usage social, tel que défini par l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

UH1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 -Dans le cas d'une opération comptant plus de sept lots d'habitations, celle-ci devra comporter au moins un lot à usage social, tel que défini par l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans le cas d'une opération collective de plus de dix logements, celle-ci devra comporter au moins un logement à usage social, tel que défini par l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

AUc-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1 - Dans le cas d'une opération comptant plus de sept lots d'habitations, celle-ci devra comporter au moins un lot à usage social, tel que défini par l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

2 - Dans le cas d'une opération collective de plus de dix logements, celle-ci devra comporter au moins un logement à usage social, tel que défini par l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Après modification :

UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

UH1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

AUc-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

7. Modification des dispositions de l'article N-1d pour élargir les types d'activités de nature possible dans la zone NL

Les règles relatives aux possibilités d'implantations en zone N prévoient que pour le secteur NL, seules sont autorisées les aménagements légers liés aux activités de l'accrobranche. Ces dispositions semblent restrictives au regard de la nécessité de faire évoluer l'attractivité touristique du territoire et de diversifier les activités dans un contexte de concurrence territoriale de plus en plus fort. Tout en respectant l'essence de la zone, les dispositions relatives aux aménagements légers sont élargies pour intégrer la notion d'activités de pleine nature.

Avant modification :

N-1D : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nl uniquement, les aménagements légers sont autorisés sous réserve d'être nécessaires et liés au fonctionnement de l'activité d'accrobranche, d'être compatibles avec la vocation de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

En secteur Nc uniquement, l'exploitation de la ressource (argile) et installations techniques nécessaires à l'activité..

Après modification :

N-1D : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINS TYPES D'ACTIVITES OU LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nl uniquement, les aménagements légers sont autorisés sous réserve d'être nécessaires et liés au fonctionnement des activités de loisirs de pleine nature, d'être compatibles avec la vocation de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

En secteur Nc uniquement, l'exploitation de la ressource (argile) et installations techniques nécessaires à l'activité.

8. La réécriture dans tout le règlement des dispositions du concernant le stationnement pour faciliter l'instruction et limiter le stationnement sauvage

Dans toutes les zones du règlement, les règles relatives au stationnement sont trop vagues, ce qui complique l'instruction et ne sont pas respectées par les pétitionnaires, ce qui favorise le stationnement sauvage, en dehors des parcelles. Les dispositions relatives au stationnement sont donc réécris afin qu'elles soient plus respectées. Des règles précisent sont appliquées pour chaque type de construction dans une optique de réinvestissement de l'habitat en centre-bourg, de promotion de la dynamique commerciale et de service dans le centre et d'adaptation au plus proche des besoins des habitants des constructions à vocation d'habitat.

Zone UA avant modification :

UA-4 : STATIONNEMENT

1 –Dans le cadre d'opérations comportant au moins deux logements, Il faut prévoir au moins une place de stationnement par logement neuf à usage d'habitation.

2 - En cas d'impossibilité, justifiée par des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à réaliser sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UA après modification :

UA-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions par référence aux normes ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé une place par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'impossibilité technique ou architecturale motivées dument justifiée.

Zone UH1-4 avant modification :

UH1-4 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

2 – Pour les constructions à usage d'habitation, il faut prévoir à minima une place de stationnement pour les T1 et les T2, et à minima deux places de stationnement pour les T3 et plus. Ces places de stationnement pourront être aménagées en surface ou en garage.

3 - Il faut prévoir une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de commerce.

Zone UH1-4 après modification :

UH1-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions par référence aux normes ci-après.

Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé au moins une place par logement
- Par ailleurs, il est exigé une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher au-delà de 50m² de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces de détail et d'activité de service :

Il est exigé une place par tranche de 40 m² de surface plancher ouverte au public.

Zone UH2-4 avant modification :

UH2-4 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

2 – Pour les constructions à usage d'habitation, il faut prévoir à minima une place de stationnement pour les T1 et les T2, et à minima deux places de stationnement pour les T3 et plus. Ces places de stationnement pourront être aménagées en surface ou en garage.

3 - Il faut prévoir une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher de commerce.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UH2-4 après modification :

UH2-4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions par référence aux normes habituelles ci-après :

Constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé deux places de stationnement par logement

Constructions à usage de commerces :

- Il est exigé une place par tranche de 30 m² de plancher ouverte au public.

Zone UH3 avant modification :

UH3-3 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Zone UH3 après modification :

UH3-3 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment :

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé une place par logement pour les logements sociaux
- Il est exigé deux places de stationnement par logement

Zone UHZ avant modification :

UHZ-4 STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

2 - Il faut prévoir à minima :

- une place par 30 m² de surface de plancher de bureaux, de commerces ou de services,
- une place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- deux places par logement d'une surface égale ou supérieure à 60 m² de surface de plancher,
- ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

3 - Dans les secteurs AUz3 et AUz10 : une place par logement dans le cas de « maisons de ville » ou « habitat en bande » construit sur une parcelle d'une surface inférieure à 400 m²

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UHZ après modification :

UHZ-4 STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules de toute nature des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

2 - Il faut prévoir à minima :

- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de bureaux, de services ou de commerces
- une place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher,
- deux places par logement d'une surface égale ou supérieure à 60 m² de surface de plancher,
- 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux
- ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

3 - Une place par logement dans le cas de « maisons de ville » ou « habitat en bande » construit sur une parcelle d'une surface inférieure à 400 m².

Zone AUc-5 avant modification :

AUc-5 : STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

2 - Il faut prévoir :

- 1 place de stationnement pour les logements de type studio, T1, T2 ;
- 2 places de stationnement pour les logements au-delà du T2.

Zone AUc-5 après modification :

AUc-5 : STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation par référence aux normes ci-après :

- 1 place par logement pour les logements sociaux
- 1 place de stationnement pour les logements de type studio, T1, T2 ;
- 2 places de stationnement pour les logements au-delà du T2.

Zone A avant modification :

A-3 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Zone A après modification :

A-3 : STATIONNEMENT

Non règlementé

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone N avant modification :

N-3 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Zone N après modification :

N-3 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques en recherchant une intégration environnementale et paysagère. Le nombre de places doit être déterminé en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

9. La prise en compte dans tout le règlement de l'absence ou de l'insuffisance de certains réseaux d'eaux pluviales par l'intégration de dispositions de substitution.

La commune connait aujourd'hui des problématiques concernant les réseaux d'eaux pluviales. Ceux-ci sont soit absent dans certains secteurs, soit leur capacité est insuffisance pour recueillir toutes les eaux pluviales. Les dispositions dans toutes les zones du règlement concernant les eaux pluviales (article desserte par les réseaux) sont modifiées afin d'intégrer des dispositions de substitution.

Zone UA avant modification :

Réseau d'assainissement :

Eaux usées domestiques et industrielles :

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales :

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur s'il existe ou réseau hydraulique superficiel.

2 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3 - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Zone UA après modification :

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles :

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur l'unité foncière. Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Zones UH1, UH2, UH3, UHZ, UE, UD avant modification :

Eaux usées domestiques et industrielles

1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci existe.

2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif.

Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

2 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3 - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Zones UH1, UH3, UHZ, UE, UD après modification :

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles

1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci existe.

2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à réaliser sur l'unité foncière. Le maître d'ouvrage doit ainsi assurer à sa charge et sur sa propriété les aménagements nécessaires au stockage et au libre écoulement des eaux pluviales en limitant les débits évacués de la propriété à la situation existante avant la construction.

Les dispositifs réalisés doivent être adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Zone UI et zone AUc avant modification :

Eaux usées domestiques et industrielles

1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci existe.

2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales :

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur s'il existe ou réseau hydraulique superficiel.

2 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3 - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Zone UI et zone AUc après modification :

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles :

1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque le réseau d'assainissement collectif existe.

2- L'évacuation vers le réseau collectif d'assainissement des rejets spécifiques à l'activité de l'établissement peut être admise sous réserve du respect des conditions de mise en œuvre d'un traitement préalable adapté. Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols. Ces dispositifs doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur à un éventuel réseau d'assainissement collectif.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur l'unité foncière

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Zone UH2 après modification :

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles

1 - Les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

2 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur l'unité foncière

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Zone A avant modification :

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Eaux usées domestiques et industrielles :

1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque le réseau d'assainissement collectif existe.

2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

2 - Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.

3 - Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols ou cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Zone A après modification :

Réseau d'assainissement et réseau pluvial :

Eaux usées domestiques et industrielles :

1 - Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque le réseau d'assainissement collectif existe.

2 - Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les constructions devront être assainies selon un dispositif individuel adapté à la nature des sols.

3 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur l'unité foncière

Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se fait à l'unité foncière, les aménagements et les constructions peuvent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

10. La réécriture des dispositions en zone UH1, UH2, UH3, UHZ, UE, UI, UD, AU pour autoriser la mitoyenneté notamment par les garages pour les secteurs à vocation d'habitat et les annexes.

Afin de laisser une certaine flexibilité dans les aménagements des parcelles, les règles d'implantations des annexes dans les secteurs à vocation d'habitat, les dispositions des zones UH1, UH2, UH3, UE, UI, UD et AU sont modifiées.

Zones UH1, UH3 avant modification :

UH1-3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH1-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - En Agglomération, dont extensions autour de la Bastide (sauf le long de la route d'Auch, voir paragraphe suivant), les futurs bâtiments devront s'implanter soit :

- à l'alignement ;
- à une distance égale ou minimale de 3 m par rapport à l'emprise publique, voies privées ou limite d'emprise qui s'y substituent.
- pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- le Long de la route d'Auch (RD 929), entre le panneau d'entrée nord d'agglomération et le croisement des rues Saint Agne et Chemin de Boy, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la voie.

2 - Hors agglomération :

- les constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD929.
- les constructions à vocation autres que celle d'habitat doivent respecter un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD929.
- les constructions doivent respecter un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN21.
- les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à ces règles.

3 - Les bâtiments doivent être implantés soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 m.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif. Ceux-ci devront s'implanter à un minimum de 8 m les uns des autres.

5 - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitat collectif ne devra pas dépasser 300 m².

6 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit (R+1).

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UH1 après modification :

UH1-3 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH1-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - En Agglomération, dont extensions autour de la Bastide (sauf le long de la route d'Auch, voir paragraphe suivant), les futurs bâtiments devront s'implanter soit :

- à l'alignement ;
- à une distance égale ou minimale de 3 m par rapport à l'emprise publique, voies privées ou limite d'emprise qui s'y substituent.
- pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant.
- le Long de la route d'Auch (RD 929), entre le panneau d'entrée nord d'agglomération et le croisement des rues Saint Agne et Chemin de Boy, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la voie.

2 - Hors agglomération :

- les constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD929.
- les constructions à vocation autres que celle d'habitat doivent respecter un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD929.
- les constructions doivent respecter un recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN21.

3- Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif. Ceux-ci devront s'implanter à un minimum de 8 m les uns des autres.

5 - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitat collectif ne devra pas dépasser 300 m² par unité foncière.

6 - Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UH2 avant modification :

UH2-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH2-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle, ainsi que pour leurs annexes.

3 - Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4 - Par rapport aux limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 m.

5 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres.

6 - La hauteur maximale autorisée est limitée à 8 m à l'égout du toit (R+1).

Zone UH2 après modification :

UH2-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH2-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

2 - Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle, ainsi que pour leurs annexes.

3 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses) n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres.

5 - Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UH3 avant modification

UH3-2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH3-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

2 – Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle, ainsi que leurs annexes.

3 - Les bâtiments doivent être implantés soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant en limite avec un minimum de 3 m.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif. Ceux-ci devront s'implanter à un minimum de 8 m les uns des autres.

5 - Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation.

6 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit (R+1). Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à des règles de hauteur.

Zone UH3 après modification :

UH3-2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UH3-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

2 – Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle, ainsi que leurs annexes.

3 - Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les annexes doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), n'excède pas 3 m ;
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif. Ceux-ci devront s'implanter à un minimum de 8 m les uns des autres.

5 - Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Les annexes ne doivent pas dépasser la hauteur totale de 3 mètres.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UHZ avant modification :

UHZ-3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **UHZ-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

1 - Les bâtiments doivent être implantés suivant les indications figurant sur le plan de la zone annexé au présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

2 - Sur une même unité foncière, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif pour lesquels la distance par rapport aux autres constructions devra être d'au moins 5 m, et d'au moins 10 m pour les bâtiments à usage collectif d'une hauteur supérieure à 10 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

3 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit (R+1). Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

4. Ilot E :

- Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 : les constructions ne pourront pas comprendre plus de 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, sans pouvoir excéder une hauteur de 8 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- Lots 7, 8, 9 et 10 : les constructions ne pourront pas comprendre plus de 3 niveaux, soit 2 étages sur rez-de-chaussée, sans pouvoir excéder une hauteur de 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Zone UHZ après modification :

UHZ-3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UHZ-3A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les bâtiments doivent être implantés suivant les indications figurant sur le plan de la zone annexé au présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit(ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

3 - Sur une même unité foncière, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif pour lesquels la distance par rapport aux autres constructions devra être d'au moins 5 m, et d'au moins 10 m pour les bâtiments à usage collectif d'une hauteur supérieure à 10 m. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

4 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit et de 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses). Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

5 -

- Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6 : les constructions ne pourront pas excéder une hauteur de 8 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- Lots 7, 8, 9 et 10 : les constructions ne pourront pas excéder une hauteur de 11 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UE avant modification :

UE-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 3 m par rapport à la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

2 - Les bâtiments doivent être implantés sur les limites séparatives de la zone ou observer un retrait minimum de 3 m.

Zone UE après modification :

UE-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 3 m par rapport à la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Zone UI avant modification :

UI-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Hors agglomération, les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 25 m de l'axe de la route nationale RN21.

2 - Le long de la route d'Auch, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

3 - Les bâtiments doivent être implantés soit en limites séparatives soit en observant un retrait minimum de 3 m. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

4 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

5 - La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

6 - Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone UI après modification :

UI-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Hors agglomération, les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de 25 m de l'axe de la route nationale RN21.

2 - Le long de la route d'Auch, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

3 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

4 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

5 - La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

6 - Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Tous les travaux de terrassement de type déblais/remblais sont interdits en zone inondable.

Zone UD avant modification :

UD-2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – En secteur UDc uniquement :

- les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées ;
- les bâtiments doivent être implantés soit en limites séparatives soit en observant un retrait minimum de 3 m.

Zone UD après modification :

UD-2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 – En secteur UDc uniquement :

- les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées ;

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une des limites séparatives. Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Zone AUc avant modification :

AUc-4 : Caracteristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

- **AUc-4a : Volumetrie et implantation des constructions**

1 - Pour la zone AUc de Laujolle, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD 929.

2 - Le long des autres voies, les futurs bâtiments être implantés en observant un recul minimum de 3 m par rapport à la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

3 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments à usage d'habitat collectif devront s'implanter à un minimum de 8 m, les uns aux autres.

5 - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitat collectif ne devra pas dépasser 500 m²

6 - La hauteur maximale est limitée à 8 m à l'égout du toit (R+1) sauf sur la zone AUC de Laujolles où la hauteur maximale est limitée à 12 m à l'égout du toit (R+2).

Zone AUc après modification :

AUc-4 : Caracteristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagere

AUc-4a : Volumetrie et implantation des constructions

1 - Pour la zone AUc de Laujolle, les futurs bâtiments devront s'implanter à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD 929.

2 - Le long des autres voies, les futurs bâtiments être implantés en observant un recul minimum de 3 m par rapport à la rue, emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

3 - Les constructions et installations doivent être implantées soit :

- sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

4 - Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 m minimum les uns des autres, sauf pour les bâtiments à usage d'habitat collectif.

5 - Sur une même propriété, les bâtiments à usage d'habitat collectif devront s'implanter à un minimum de 8 m, les uns aux autres.

6 - L'emprise au sol des bâtiments à usage d'habitat collectif ne devra pas dépasser 500 m² par unité foncière.

7 - La hauteur maximale est limitée à 8 m à l'égout du toit ou 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses sauf sur la zone AUC de Laujolles où la hauteur maximale est limitée à 12 m à l'égout du toit ou 13 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

11. La réécriture des règles en zone Uphv pour éloigner les constructions et installation des limites séparatives.

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations en zone Uphv sont modifiées afin de ne plus permettre leur implantation en limite séparative. En effet, des aménagements périphériques, notamment pour dissimuler les infrastructures de productions d'énergies renouvelables semblent nécessaires. La mise en place de ces nouvelles dispositions remplira ce double objectif.

Avant modification :

UPHV-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les installations techniques doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de la limite séparative sauf le poste de livraison qui se situera lui en limite séparative. Les installations photovoltaïques devront également être situées à une distance minimum de 5 m de cette même limite séparative.

2 - Les constructions et installations doivent être implantées soit à une distance minimale de 5 m de la limite séparative soit en limite séparative.

3 - La hauteur des locaux techniques et des panneaux photovoltaïques ne doit pas excéder 4 m de hauteur totale.

Après modification :

UPHV-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions, les installations et installations techniques doivent être implantées à une distance minimum de 5 m de la limite séparative sauf le poste de livraison qui se situera lui en limite séparative. Les installations photovoltaïques devront également être situées à une distance minimum de 5 m de cette même limite séparative.

2 - La hauteur des locaux techniques et des panneaux photovoltaïques ne doit pas excéder 4 m de hauteur totale.

12. La réécriture des dispositions de hauteurs dans tout le règlement pour faciliter leur compréhension

Les dispositions concernant les hauteurs sont unifiées dans toutes les zones afin d'intégrer la notion d'égout du toit, de supprimer la notion de niveau et ainsi de faciliter la compréhension du règlement. Cette notion est également renseignée pour les annexes.

Dans les zones UA, UH1, UH2, UH3, avant modification :

6 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m à l'égout du toit (R+1).

Dans la zone UA après modification :

3 - Les constructions et installation ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Dans les zones UH1, UH2, UH3 après modification :

6 - Les constructions et installations ne doivent pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses. Les annexes ne doivent pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

13. La réécriture dans tout le règlement des dispositions concernant l'implantation des clôtures pour assurer leur intégration dans les espaces urbanisés existants.

Les dispositions du règlement concernant les clôtures sont reprises afin les modifier pour qu'elles soient spécifiques à chaque zone et que les clôtures soient mieux intégrer dans le milieu urbain existant.

Dans les zones UH1, UH2, UH3 et AUc avant modification :

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique est limitée à une hauteur de 1,50 m. La partie maçonnée doit être enduite.

Dans les zones UH1, UH2, UH3 et AUc après modification :

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et en limites séparatives est limitée à une hauteur de 1,60 m. La partie maçonnée doit être enduite avec les mêmes matériaux et les mêmes couleurs que le bâti principal.

Dans la zone UHZ avant modification :

Clôtures :

1 - En bordure du domaine public, les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage (non obligatoire) de teinte verte, posés à l'alignement. La réalisation d'une murette enduite et n'excédant pas 60 cm de hauteur maxi est autorisée pour bloquer les terres ou faciliter la pose des clôtures. L'ensemble ne devra pas excéder 1,60 m par rapport au niveau du trottoir. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

2 - Pour l'habitat individuel en lot libre, un muret enduit de 1,20 m de hauteur sera réalisé en bordure de l'aire de stationnement ouverte sur le domaine public, perpendiculairement à la voirie. Ce muret intégrera les coffrets de branchements aux réseaux, ainsi qu'éventuellement un portillon d'accès.

3 – Portails et portillons sur rue, ceux-ci seront intégrés entre deux murs de maçonnerie enduite de même hauteur que la clôture et d'une longueur comprise entre 1 m et 2,50 m. La serrurerie ou l'ébénisterie des ouvrants recourront à des géométries simples.

Dans la zone UHZ après modification :

Clôtures :

1 - Les clôtures seront constituées d'une haie végétale doublée d'un grillage (non obligatoire) de teinte verte, posés à l'alignement. La réalisation d'une murette enduite et n'excédant pas 60 cm de hauteur maxi est autorisée pour bloquer les terres ou faciliter la pose des clôtures. L'ensemble ne devra pas excéder 1,60 m par rapport au niveau du trottoir. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

2 - Pour l'habitat individuel en lot libre, un muret enduit de 1,20 m de hauteur sera réalisé en bordure de l'aire de stationnement ouverte perpendiculairement à la voirie. Ce muret intégrera les coffrets de branchements aux réseaux, ainsi qu'éventuellement un portillon d'accès.

3 – Portails et portillons sur rue, ceux-ci seront intégrés entre deux murs de maçonnerie enduite de même hauteur que la clôture et d'une longueur comprise entre 1 m et 2,50 m.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Dans la zone A avant modification :

Clôtures :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique est limitée à une hauteur de 1,50 m. La partie maçonnée doit être enduite.

Dans la zone A après modification :

Clôture :

Toute nouvelle clôture sur la voie publique et en limites séparatives est limitée à une hauteur de 1,60 m. La partie maçonnée doit être enduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions à l'identique après sinistre, la rénovation ou la création de clôtures des unités foncières des constructions repérées au titre des éléments de paysages remarquables.

14. La réécriture des dispositions d'intégration environnementale pour les stationnements (arbres, noues…)

Afin de favoriser l'infiltration des eaux et d'encourager le développement des espaces naturels, les dispositions concernant le stationnement sont modifiées pour plébisciter les espaces de stationnement végétalisés.

Avant modification en zones UH1, UH2, UH3 :

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 -Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

2 - Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Après modification en zones UH1, UH2, UH3 :

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales.

Avant modification en zone UHZ :

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 50 % des espaces non consacrés au stationnement ou à la construction devront être plantés. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Après modification en zone UHZ:

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Avant modification en zones A:

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

Au moins 50 % des espaces non consacrés au stationnement ou à la construction devront être plantés. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Après modification en zones A:

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

2 - Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales. "

Avant modification en zone UH2 :

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

Après modification en zone UH2 :

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 - Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales.

Avant modification en zone UI :

UI-2C : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m².

2 - Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouve pas altérés.

3 - Les zones de dépôts de matériaux et/ou zones de stockage sont subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Après modification en zone UI :

UI-2C : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 - Au moins 20 % des espaces libres devront être plantés, comportant au moins un arbre de haute tige par 100 m².

2 - Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 8 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, ces sujets devront être regroupés sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking.

Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales.

3 - Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouve pas altérés.

4 - Les zones de dépôts de matériaux et/ou zones de stockage sont subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Avant modification en zone AUc :

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 -Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

Après modification en zone AUc :

Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

1 -Au moins 25 % des espaces libres devront être plantés ou végétalisés.

2 - Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Pour des raisons écologiques et paysagères, ces sujets devront être regroupés sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives. Ces surfaces plantées viendront en séparation des cellules de parking. Elles pourront servir de support à un réseau de noues végétalisées conçu pour la gestion des eaux pluviales.

15. La précision dans le titre de la zone que UD correspond au centre d'enfouissement et déchetterie

Dans le règlement du PLU en vigueur, aucune information n'était donnée quant à la destination de la zone UD. Le titre de cette zone est donc complété afin de rajouter la mention Zone UD : Centre d'enfouissement & déchetterie.

Avant modification :

ZONES UD

Après modification :

ZONES UD : CENTRE D'ENFOUISSEMENT & DECHETTERIE

16. L'ouverture en zone agricole des nouvelles dispositions offertes par la loi Elan pour la réalisation d'espace de vente à la ferme

La loi Elan permet de réaliser des espaces de vente à la ferme dans les zones agricoles. Afin de développer l'économie agricole sur la commune, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages seront autorisées.

Avant modification :

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

A-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

1 - Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole et à condition qu'elles soient situées à plus de 200 m des zones U ou AU à vocation d'habitat et des autres constructions isolées à usage principal d'habitat existantes
- Les constructions et installations à destination d'habitat dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation agricole en activité, à condition également qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation

2 - Sont autorisées sous condition en secteur A1 et A2 :

- L'extension des bâtiments d'habitat sous conditions de ne pas excéder 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, de ne pas générer la création d'un logement supplémentaire et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.
- La construction d'annexes en lien avec la construction principale mais indépendante de celle-ci, sans pouvoir excéder 40 m² d'emprise au sol et sous condition que l'ensemble de la construction soit implanté au maximum à 30 m des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

3 - Sont autorisées sous conditions en secteur A2 :

- Les constructions et installations à destination de commerce dès lors qu'elles sont directement liées à une exploitation agricole en activité, à condition également qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation
- Le changement de destination vers un usage d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat dès lors qu'il est complémentaire à l'activité agricole.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Après modification :

A-1B : CONDITIONS PARTICULIERES CONCERNANT CERTAINES DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs à risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention des risques naturels

1 - Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole et à condition qu'elles soient situées à plus de 200 m des zones U ou AU à vocation d'habitat et des autres constructions isolées à usage principal d'habitat existantes, à l'exception de l'habitation de l'exploitant.
- Les constructions et installations à destination d'habitat dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation agricole à condition également qu'elles soient localisées à proximité des bâtiments d'exploitation
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de mutualisation et de location du matériel agricole du type CUMA dès lors qu'elles participent au fonctionnement des exploitations agricoles et de leur actes de production et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - Sont autorisées sous condition en secteur A1 et A2 :

- L'extension des bâtiments d'habitat sous conditions de ne pas excéder 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, de ne pas générer la création d'un logement supplémentaire et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.
- La construction d'annexes en lien avec la construction principale mais indépendante de celle-ci, sans pouvoir excéder 40 m² d'emprise au sol et sous condition que l'ensemble de la construction soit implanté au maximum à 30 m des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

3 - Sont autorisées sous conditions en secteur A2 :

- Le changement de destination vers un usage d'habitat, d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat dès lors qu'il est complémentaire à l'activité agricole.

4 - Sont autorisées sous conditions en secteur A3 :

- Le changement de destination vers un usage d'artisanat ou de bureaux dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.

- Le changement de destination vers un usage de commerce dès lors qu'il est directement lié à une exploitation agricole en activité.
- L'extension des bâtiments à usage d'artisanat ou de bureaux sous conditions de ne pas excéder 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites naturels.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

17. La précision dans le titre de la zone que UHZ correspond au parc urbain de Fleurian

Dans le règlement du PLU en vigueur, la zone UHZ se nommait « ZAC de Fleurian ». Le titre de cette zone est remplacé par « Parc Urbain de Fleurian ».

Avant modification :

SECTEUR UHZ : ZAC DE FLEURIAN

Après modification :

SECTEUR UHZ : PARC URBAIN DE FLEURIAN

18. L'ajout d'un lieu au titre de la zone AUC

Dans le règlement du PLU en vigueur, la zone AUC se nommait « Zone AUC : Sud de Boy, Laujolle, Las Berdales ». Le titre de cette zone est complété par le lieu « Las Pacheres », qui est intégré à cette zone AUC.

Avant modification :

ZONE AUC : SUD DE BOY, LAUJOLLE, LAS BERDALES

Après modification :

ZONE AUC : SUD DE BOY, LAUJOLLE, LAS BERDALES, LAS PACHERES

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

19. La prise en compte des règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite en zone AUc, UA, UE, UH1, UH2, UH3, UHZ, UI

En zones AUc, UA, UH1, UH2, UH3 les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite devront être prises en compte.

Avant modification en zone UA :

Voies nouvelles :

Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement ;
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire ;
- en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

Après modification en zone UA :

Voies nouvelles :

1- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

2 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement ultérieur ;
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire ;
- en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

Avant modification en zone UE :

Néant.

Après modification en zone UE :

Voies nouvelles :

1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Avant modification en zones UH1, UH2, UH3 et UI :

Voies nouvelles :

Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

Après modification en zones UH1, UH2, UH3 et UI :

Voies nouvelles :

1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

2 - Les voies en impasse provisoires sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Avant modification en zone UHZ :

Voies nouvelles :

1 – Les voies de desserte internes de la zone devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans

2 - Les accès aux constructions doivent se raccorder aux voies internes de la zone définies sur le plan de zonage.

Après modification en zone UHZ :

Voies nouvelles :

1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

2 – Les voies de desserte internes de la zone devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans

3 - Les accès aux constructions doivent se raccorder aux voies internes de la zone définies sur le plan de zonage.

Avant modification en zone AUc :

Voies nouvelles :

1 - Toute nouvelle voie devra également permettre le stationnement des véhicules visiteurs.

2 - Les voies en impasse provisoire sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles devront en ce cas comporter à leur extrémité une emprise de retournement, d'un rayon intérieur minimal de 11m permettant les manœuvres des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Après modification en zone AUc :

Voies nouvelles :

1 - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

2 - Toute nouvelle voie devra également permettre le stationnement des véhicules visiteurs.

3 - Les voies en impasse provisoire sont autorisées sans condition de longueur. Il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
- de prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- en cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Elles devront en ce cas comporter à leur extrémité une emprise de retournement, d'un rayon intérieur minimal de 11m permettant les manœuvres des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

20. La réécriture des dispositions concernant les toitures en zones A, AUc, UH1, UH2, UH3 afin de favoriser une harmonie visuelle

Afin de favoriser une harmonie dans l'aspect des toitures en zones A, AUc, UH1, UH2, UH3 l'utilisation de tuiles de terre cuite est obligatoire pour les constructions neuves à usage d'habitation. L'utilisation d'autres matériaux reste possible dans une moindre mesure (d'autres matériaux peuvent être employés dans la limite de 25% de la surface de la toiture).
Pour rester en cohérence avec les mises à jour effectuées dans le reste du règlement et pour favoriser les énergies renouvelables, les dispositions complémentaires ont été ajoutées.

Après modification :

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. Cette limitation ne s'applique pas aux projets prévoyant des dispositifs d'énergies renouvelables.

A l'exception des toitures terrasses, la pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

21. Modification des règles d'implantation des constructions en zone A

Afin de favoriser l'alignement des constructions et installations en zone agricole et d'éviter une implantation au niveau de la limite séparative, les règles qui concernent l'implantation des constructions et installations ont été modifiées. Par ailleurs, la réglementation des implantations vis-à-vis de la RN21 sont précisées pour ne pas réduire le recul existant lors d'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes.

Avant modification en zone A :

A-2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 m de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

2 - Le long de la RN 21, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 75 m de l'axe de la route nationale n° 21, à l'exception des extensions et annexes.

3 - Le long de la RD 929 :

- les constructions à vocation d'habitat doivent être implantées en observant un recul minimum de 35 m de l'axe de la voie.
- les autres constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 25 m de l'axe de la voie.

4 - Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de ces voies. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

5 - La hauteur des constructions à usage d'habitat de devra pas excéder 7 m du sol naturel à l'égout du toit, soit un étage sur rez-de-chaussée, excepté pour les constructions liées aux équipements et services public, et les constructions techniques liées à une activité agricole. Pour les extensions des habitations existantes, un dépassement pourra être autorisé sans toutefois dépasser la hauteur existante.

6 - La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Après modification en zone A :

A-2A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1- Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 m de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées. Les constructions liées aux équipements et services publics et les bâtiments agricoles ne sont pas soumis à cette règle.

2 - Le long de la RN 21, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 75 m de l'axe de la route nationale n° 21, à l'exception des extensions et annexes dont la réalisation ne doit pas réduire le recul initial de la construction principale par rapport à la voie.

3 - Le long de la RD 929 :

- les constructions à vocation d'habitat doivent être implantées en observant un recul minimum de 35 m de l'axe de la voie.
- les autres constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 25 m de l'axe de la voie.

4 - Le long des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 20 m par rapport à l'axe de ces voies. Les constructions liées aux équipements et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

5 - Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit (ou du sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses), sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

6 - La hauteur des constructions à usage d'habitat ne devra pas excéder 7 m du sol naturel à l'égout du toit ou 8 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses, excepté pour les constructions liées aux équipements et services public, et les constructions techniques liées à une activité agricole. Pour les extensions des habitations existantes, un dépassement pourra être autorisé sans toutefois dépasser la hauteur existante.

7 - La hauteur des annexes sera limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

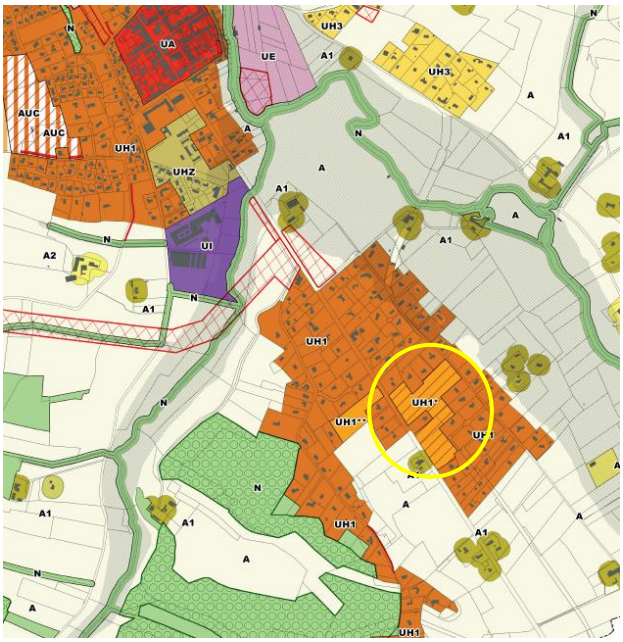
Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

3. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. Modification de la zone UH1* Chemin de Las Pachères et mise en œuvre de deux zones AUc pour faciliter son urbanisation.

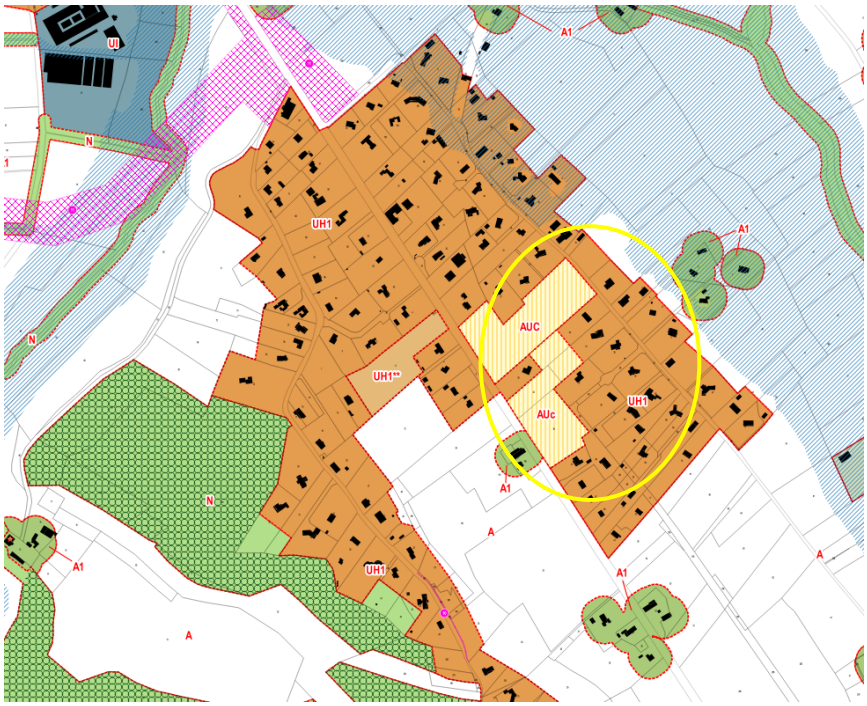
Afin de faciliter l'urbanisation de la zone UH1* de Laspachères et de lever certains blocages fonciers, la collectivité a pris le parti de modifier l'affectation de la zone. Le secteur de Laspachères sera classé en deux zones AUc afin de lever les blocages fonciers et de répondre aux objectifs d'accueil démographique de la commune sur le secteur. L'orientation d'aménagement n'est pas modifiée pour conserver la logique globale d'aménagement sur le secteur, si ce n'est dans la référence à la zone AUc. La mention du secteur de Lapachère en zone UH1* est supprimée ; elle est ajoutée en zone AUc.

Avant modification :



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

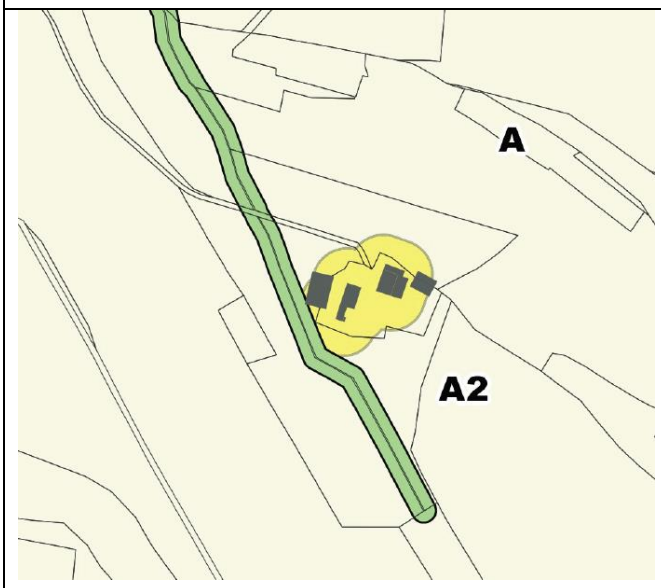
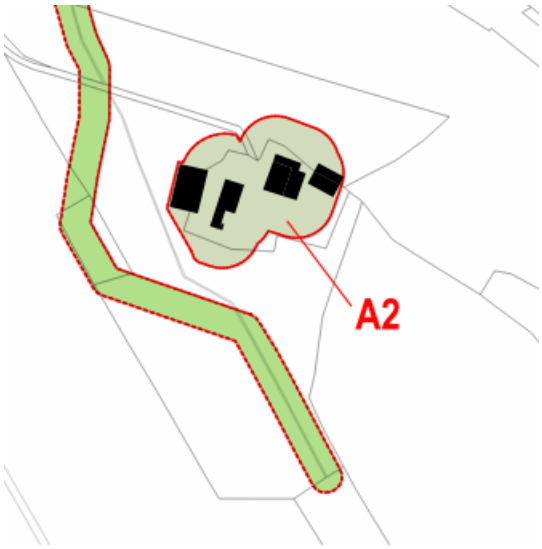
Après modification :



2. Repositionnement de la zone N, entrainant la modification résiduelle de la zone A2 au lieu-dit en Liages

Sur le secteur d'En Liage, le document graphique présentait une erreur matérielle. En effet, la zone naturelle matérialisant un corridor écologique n'était pas positionnée sur le passage exact du ruisseau et des boisements. Cette erreur matérielle constituée par une erreur de positionnement ne permettait pas de protéger les éléments naturels présents et contraignait le développement de l'activité agricole présente sur site. Une partie du corridor écologique traversait l'angle du bâtiment agricole. Ce dernier doit faire l'objet d'une mise aux normes et d'une extension. La modification apportée permettra de conjuguer ces objectifs. La zone N est donc repositionnée et la zone A2 ponctuellement remodelée afin de remédier à cette erreur matérielle.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo

Avant modification	*Après modification*
	

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2019 Altereo