

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Goyrans

Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

1.1



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du: 11/02/2021
Approuvant la 1^{ère} modification simplifiée
du P.LU

Page de Garde à reprendre

Sicoval
Communauté
d'agglomération du Sud-Est
Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL

Mise en révision :	23/09/2014
Arrêt :	19/06/2017
Approbation :	11/04/2018
Modification simplifiée N°1:	11/02/2021

 **Mairie de
Goyrans**

Mairie de Goyrans
185 Chemin des Crêtes - 31120 GOYRANS
Tel: 05 61 76 35 64

1. PREAMBULE.....	3
1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire.....	4
1.1.1. Une modification du PLU rendu nécessaire au regard des enjeux actuels d'aménagement de l'espace	4
1.1.2. Le recours justifié à une procédure de modification simplifiée.....	4
1.1.3. Les pièces qui sont amenées à être modifiées	4
1.1.4. Les étapes de la procédure de modification du PLU	5
2. CONTENU DE LA MODIFICATION	6
2.1. Les évolutions apportées par la modification du PLU.....	7
2.1.1. Modification du règlement écrit de la zone UA	7
Evolution de l'article UA 10 – Hauteur des constructions	7
Evolution de l'article UA 11 – Aspect extérieur.....	7
Evolution de l'article UA 13 – Espaces boisés, espaces libres de plantations	10
2.1.2. Modification du règlement écrit de la zone UB.....	11
Evolution de l'article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	11
Evolution de l'article UB 7 - Implantation des constructions par aux limites séparatives	12
Evolution de l'article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété	13
Evolution de l'article UB 9 – Emprise au sol	14
Evolution de l'article UB 10 – Hauteur des constructions	15
Evolution de l'article UB 11 – Aspect extérieur	15
2.1.3. Ajustements règlementaires	17
Evolution de l'article UA / UB / AU 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	17
Evolution de l'article A 2– Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières	18
Evolution de l'article N 2– Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières	19
3. CONCLUSION.....	25
3.1. Bilan de la modification	26
3.1.1. Conclusion	26
3.1.2. Bilan de l'enquête publique et de la notification des personnes publiques associées	26

1. PREAMBULE

Contexte de la modification



1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire

1.1.1. UNE MODIFICATION DU PLU RENDU NECESSAIRE AU REGARD DES ENJEUX ACTUELS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

La commune de Goyrans est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 11 avril 2018. Il a également fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 11 février 2021 qui avait pour objectif d'intégrer des ajustements règlementaires au règlement de la zone AU du secteur « Carrerrasse » pour faciliter la réalisation des projets de constructions prévus sur ce secteur de développement urbain.

Au regard des dernières évolutions législatives impulsées par la loi Climat et Résilience (2021), des enjeux de sobriété foncière et ceux liés aux caractéristiques du territoire communal, la commune a souhaité engager une modification de son Plan Local d'Urbanisme. Cette modification a pour objectifs :

- D'harmoniser les règles d'urbanisme au sein des secteurs urbains présentant des caractéristiques et des enjeux similaires,
- De veiller à la préservation de la qualité architecturale du cœur de village,
- De mieux accompagner la densification mesurée des espaces urbains pavillonnaires,
- D'apporter quelques ajustements au règlement écrit et de mettre à jours les annexes du PLU qui le nécessitent.

1.1.2. LE RECOURS JUSTIFIE A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Conformément aux dispositions des articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme, La modification peut être effectuée selon une procédure de droit commun donnant lieu à une enquête publique :

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 :

- 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.

Les modifications apportées doivent s'inscrire dans les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables construit lors de l'élaboration du PLU en 2018.

Cette procédure est à l'initiative du maire de la commune.

Au regard des différents objets de la modification, consistant notamment à faire évoluer certaines règles de prospects, de hauteur de construction, d'aspect des constructions..., la commune fait le choix de privilégier la modification de droit commun du PLU, avec enquête publique.

1.1.3. LES PIECES QUI SONT AMENEES A ETRE MODIFIEES

Seul le règlement écrit sera modifié dans le cadre de la procédure. Le rapport de présentation sera complété par la présente notice visant à expliciter les motifs de la modification engagée et les évolutions prévues. L'ensemble des autres pièces du PLU restera inchangé.

1.1.4. LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Ci-dessous, la synthèse du déroulé de la procédure de modification simplifiée :

1. **Prescription** à l'initiative du Maire par arrêté municipal fixant les objectifs de la modification, avec affichage pendant 1 mois en mairie et mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
2. **Elaboration du projet** de modification
3. **Saisine de l'autorité environnementale** avec étude au cas par cas de la DREAL pour préciser la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la procédure (délais incompressibles de 2 mois)
4. **Concertation publique** avec organisation d'une réunion publique
5. **Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)** du projet de modification.
6. **Enquête publique:**
 - a. précédée d'un arrêté de mise à l'enquête publique après désignation du commissaire enquêteur
 - b. Publication d'un avis au public précisant les conditions d'organisation de l'enquête publique, publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans 8 premiers jours en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et habilités à recevoir les annonces légales, et par voie d'affichage de la mairie et sur le site internet de la collectivité.
7. **Approbation de la modification**
 - o *Bilan à dresser des observations des PPA et celles issues de l'enquête publique*
 - o *Modification possible du projet de modification uniquement sur la base des avis des PPA et des observations du public*
 - o *Délibération du Conseil Municipal pour approuver la modification, accompagnée des mesures de publicité suivantes : affichage pendant 1 mois en mairie et mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département*
8. **Caractère exécutoire du PLU** modifié, dès que les mesures de publicité sont effectuées, que le dossier a été transmis à la préfecture et téléversé sur le Géoportail de l'urbanisme.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION

Evolutions du règlement écrit



2.1. Les évolutions apportées par la modification du PLU

2.1.1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UA



Le règlement écrit de la zone UA est modifié pour les motifs suivants :

- Evolution des règles de hauteurs pour mieux prendre en compte les formes bâties existantes au sein de ce secteur caractérisé par la présence du noyau urbain ancien.
- Modification des règles relatives à l'aspect des constructions pour mieux préserver l'identité urbaine des tissus bâtis anciens.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Afin d'harmoniser les règles relatives à la hauteur des constructions, dans le respect des formes bâties historiques présentes sur le village, l'article 10, relatif à la **hauteur des constructions** est modifié. La hauteur maximale, actuellement fixée à 5,50 mètres sera augmentée de 1m, pour être portée à 6,50 mètres. Cette évolution ne remet pas en question la règle de niveau qui reste maintenue à 2 niveaux maximum autorisés.

Article UA10 – Hauteur des constructions (rédaction actuelle)

La hauteur des constructions ne pourra excéder ~~5,50 mètres~~, sans dépasser 2 niveaux (R+1).

Article UA10 – Hauteur des constructions (projet de modification)

La hauteur des constructions ne pourra excéder 6,50 mètres, sans dépasser 2 niveaux (R+1+comble aménagés).

Cette évolution mineure de la règle de hauteur au sein de la zone UA ne remet pas en cause l'esprit initial de la règle édictée sur ce secteur par le PLU en vigueur. Elle permettra de faciliter les projets de construction ou de rénovation du bâti, voire de densification, sans porter atteinte au caractère patrimonial du cœur de village, conformément aux orientations du PADD.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Des évolutions sont apportées à cet article afin de renforcer la préservation du cœur de village, en précisant que le traitement des façades des constructions doit respecter la **palette de couleurs** annexée au PLU. Celle-ci a pour objectif d'accompagner les porteurs de projets afin que les teintes utilisées soient en harmonie avec l'architecture locale. Une modification est également apportée à la rédaction de l'article pour renforcer **l'intégration paysagère et urbaine des nouveaux projets**. Les règles relatives au traitement des **toitures** sont également complétées et reformulées, en imposant l'utilisation de la tuile canal et par l'interdiction de réalisation de toiture plate.

Article UA11 – Aspect extérieur (rédaction actuelle)

-1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...).
- ~~— La recherche d'une certaine unité architecturale du bâtiment (gabarit, volume, proportions de matériaux, de couleurs,...) telles qu'illustrées dans le cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères (annexe n°5.3.7 du PLU)~~

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

Article UA11 – Aspect extérieur (projet de modification)

1. Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit permettre :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'orientation des logements favorisant des économies d'énergie et du confort environnemental en général (confort thermique, acoustique, confort d'été, éclairage naturel...).
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives,...).
- L'ensemble des façades des constructions édifiées sur l'unité foncière doit présenter un traitement architectural harmonieux, de conception architecturale respectueuse des sites et de l'architecture identitaire et régionale. Les enduits sont de teintes naturelles, associées aux couleurs utilisées localement, dans une gamme de tons qui s'harmonise avec le paysage urbain environnant, en accord avec la palette de couleurs et le Cahier de Recommandation Architecturales, Urbanistiques et Paysagères annexé au PLU.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme.

L'utilisation de matériaux de construction, de produits et procédés présentant un bilan environnemental satisfaisant est préconisée.

Article UA11 – Aspect extérieur (rédaction actuelle)

[...]

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Toiture en pente

~~Les toitures à deux pentes devront présenter une pente entre 30 et 35 %.~~

~~Les matériaux de couverture doivent être les tuiles rondes ou demi-rondes de tous types. La tuile plate étant exclue.~~

~~Toutefois, s'ils sont justifiés par une volonté architecturale (pente des toitures intégrant un système de capteurs solaires, légèreté ou ampleur d'un édifice, etc...) d'autres matériaux pourront être autorisés.~~

[...]

Article UA11 – Aspect extérieur (projet de modification)

[...]

3. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

3.1. Toiture

Les toitures plates ne sont pas autorisées. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Le matériau de couverture sera de type tuile canal ou romane, de teinte rouge ou rouge vieilli.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle devra respecter la pente et l'aspect de la toiture existante.

Ces dispositions (forme et aspect) ne s'appliquent pas aux vérandas, aux pergolas, aux verrières et aux abris de jardin de moins de 20 m².

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques), sont admis en toiture, sous réserve d'être intégrés à la pente du toit et à la composition architecturale de la toiture.

[...]

Ces évolutions réglementaires s'inscrivent dans les orientations générales du PADD visant à protéger le patrimoine traditionnel et à préserver le cadre de vie de la commune.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UA 13 – ESPACES BOISES, ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS

L'article est complété afin de garantir que les plantations existantes si elles sont détruites, doivent être remplacées, à l'image de la règle proposée dans les autres zones du PLU.

Article UA13 – Espaces boisés, espaces libres de plantations (rédaction actuelle)

[...]

2. Espaces verts – plantations :

2.1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés.

[...]

Article UA13 – Espaces boisés, espaces libres de plantations (projet de modification)

[...]

2. Espaces verts – plantations :

2.1. Plantations existantes

Les arbres isolés ou plantations existantes doivent être conservés ou protégés. **Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.**

[...]

Ces évolutions réglementaires s'inscrivent dans les orientations générales du PADD visant à préserver le cadre de vie de la commune.

2.1.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UB



Le règlement écrit de la zone UB est modifié pour les motifs suivants :

- Evolution des règles d'implantation des constructions par rapport, aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété, pour harmoniser les règles au sein de la zone UB, qui présente le même type de tissu urbain et pour faciliter la densification douce de ces espaces.
- Harmonisation des règles relatives à l'emprise au sol des constructions pour faciliter la densification douce des tissus urbains.
- Evolution des règles de hauteurs pour harmoniser la règle au sein de la zone UB.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Actuellement la zone UB fait l'objet de nombreux sous-secteurs au sein desquels les règles d'implantations ont été différenciées, alors qu'une unité dans l'aménagement urbain et dans le type de constructions implantées est observée entre sous-secteurs. La modification de l'article vise à harmoniser ces règles au regard de l'homogénéité des tissus bâtis de la zone et dans la perspective de faciliter la densification de ces espaces urbains pavillonnaires, afin de répondre aux enjeux de sobriété foncière.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (rédaction actuelle)

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'emprise publique :

- ~~de 5 mètres dans les secteurs UB, UBa et UBp,~~
- ~~de 8 mètres dans les secteurs UBc et UBb.~~

[...]

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (projet de modification)

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'emprise publique **de 5 mètres.**

[...]

Cette modification s'inscrit dans les orientations portées par l'axe n°1 du PADD, visant à conforter le noyau villageois par une urbanisation maîtrisée et centrée en limitant l'étalement urbain, en encourageant et facilitant la densification des tissus bâtis existants.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR AUX LIMITES SEPARATIVES

Actuellement la zone UB fait l'objet de nombreux sous-secteurs au sein desquels les règles d'implantations ont été différenciées. La modification de l'article vise à harmoniser ces règles au regard de l'homogénéité des tissus bâtis de la zone et dans la perspective de faciliter la densification de ces espaces urbains pavillonnaires. Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont ainsi modifiées pour limiter les contraintes qui rendent difficile l'optimisation de l'occupation du foncier.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (rédaction actuelle)

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de la limite séparative :

- ~~à au moins 3 mètres dans le secteur UBp,~~
- ~~à au moins 5 mètres dans les secteurs UB, UBa et UBb,~~
- ~~à au moins 8 mètres dans le secteur UBc. [...]~~

[...]

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (projet de modification)

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de la limite séparative **d'au moins 4 mètres.**

[...]

Cette modification s'inscrit dans les orientations portées par l'axe n°1 du PADD, visant à conforter le noyau villageois par une urbanisation maîtrisée et centrée en limitant l'étalement urbain, en encourageant et facilitant la densification des tissus bâtis existants. Elle facilitera la constructibilité des divisions parcellaires.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Actuellement la zone UB fait l'objet de nombreux sous-secteurs au sein desquels les règles d'implantations ont été différenciées. La modification de l'article vise à harmoniser ces règles au regard de l'homogénéité des tissus bâtis de la zone et dans la perspective de faciliter la densification de ces espaces urbains pavillonnaires.

Article UB 8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété (rédaction actuelle)

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. ~~Exceptée dans les zones UBa, la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale :~~

~~— à 3 mètres dans le secteur UBp,~~

~~— à 10 mètres dans les secteurs UB, UBb,~~

~~— à 16 mètres dans la zone UBc. [...]~~

[...]

Article UB 8 – Implantation des constructions par rapport aux autres sur la même propriété (projet de modification)

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

1. **La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.**

[...]

Cette modification s'inscrit dans les orientations portées par l'axe n°1 du PADD, visant à conforter le noyau villageois par une urbanisation maîtrisée et centrée en limitant l'étalement urbain, en encourageant et facilitant la densification des tissus bâtis existants.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Actuellement la zone UB fait l'objet de nombreux sous-secteurs au sein desquels les règles d'emprise au sol ont été différenciées. La modification de l'article vise à harmoniser ces règles au regard de l'homogénéité des tissus bâtis de la zone et dans la perspective de faciliter la densification douce de ces espaces urbains pavillonnaires.

Article UB 9 – Emprise au sol (rédaction actuelle)

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- ~~30% dans le secteur UB,~~
- ~~25% dans le secteur UBa,~~
- ~~20% dans les secteurs UBb et UBp,~~
- ~~15% dans le secteur UBc.~~

Article UB 9 – Emprise au sol (projet de modification)

Dans le cas de lotissements, ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le P.L.U sont appréciées au regard de chaque lot (par dérogation à l'article R.151-21-3 du Code de l'Urbanisme).

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.**

Cette modification s'inscrit dans les orientations portées par l'axe n°1 du PADD, visant à conforter le noyau villageois par une urbanisation maîtrisée et centrée en limitant l'étalement urbain, en encourageant et facilitant la densification des tissus bâtis existants.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Actuellement la hauteur des constructions au sein de la zone UB est différenciée selon les secteurs. La modification vise à harmoniser la règle des hauteurs mais également à la modifier pour faciliter l'optimisation du foncier.

La hauteur maximale, actuellement fixée à 5 mètres ou 5,50 mètres selon le secteur, sera augmentée de 1 mètre à 1,50 mètres, pour être portée à 6,50 mètres sur l'ensemble de la zone UB. Cette évolution sera complétée par une nouvelle règle visant à définir le nombre de niveaux autorisés afin de le limiter à 2. Les constructions pourront comprendre un rez-de-chaussée, un étage et, pour les constructions disposant d'une toiture en pente, de combles aménagés dans le volume de la toiture avec des ouvertures uniquement en toiture, de type « vélux ».

Article UB10 – Hauteur des constructions (rédaction actuelle)

La hauteur des constructions ne peut excéder

- ~~— 5 mètres dans les secteurs UB, UBa et UBc~~
- ~~— 5,50 mètres, dans les secteurs UBb et UBp~~

Article UB10 – Hauteur des constructions (projet de modification)

La hauteur des constructions ne pourra excéder **6,50 mètres**, sans dépasser 2 niveaux (R+1+combles aménagés).

Cette modification ne porte pas atteinte au PADD et permet de conserver des règles en adéquation avec les formes bâties présentes dans la zone.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

Une modification est apportée à la rédaction de l'article pour simplifier l'application du règlement concernant la forme des toitures autorisées au sein de la zone UB, et faciliter la réalisation de projet de construction à toit plat.

Article UB11 – Aspect extérieur (rédaction actuelle)

1. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

[...]

4.2. Autres types de toitures

~~Ils peuvent être autorisés s'ils s'intègrent dans le cadre d'un projet d'éco-construction (terrasse végétalisée, récupération d'eau de pluie...).~~

[...]

Article UB11 – Aspect extérieur (projet de modification)

1. Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installations du site.

[...]

4.2. Autres types de toitures

Sont également autorisées, les toitures plates d'une inclinaison inférieure ou égale à 5%.

[...]

Cette règle reste cohérente vis-à-vis des orientations du PADD et de la diversité de l'aspect des constructions présentes au sein de la zone UB.

2.1.3. AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES



Quelques modifications mineures sont apportées au règlement écrit.

EVOLUTION DE L'ARTICLE UA / UB / AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Une mise à jour de la règle est proposée visant à remplacer la RT 2012 par la RE 2020 au regard de l'évolution de la réglementation thermique et environnementale. La modification est apportée à l'ensemble des articles UA 15, UB 15 et AU 15

Article UA15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (rédaction actuelle)

Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la ~~RT2012~~.

Article UA15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (projet de modification)

Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la **RE 2020**.

Article UB15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (rédaction actuelle)

Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la ~~RT2012~~.

Article UB15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (projet de modification)

Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la **RE 2020**.

Article AU15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (rédaction actuelle)

[...]

2 -Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la ~~RT2012~~ (norme BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique).

Article AU15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales (projet de modification)

[...]

2 -Toutes constructions nouvelles devront répondre à minima aux exigences de la **RE 2020** (norme BBC, Bâtiment Basse Consommation énergétique).

EVOLUTION DE L'ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La rédaction de l'article A 2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, est précisée dans l'objectif de clarifier la règle relative à la réhabilitation des constructions existantes à destination de logement. Bien que la règle n'évolue pas sur le fond et que les conditions définies au préalable concernant les possibilités d'extensions et de création d'annexe soient maintenues, la nouvelle rédaction permet de préciser les conditions d'application de la règle, pour les constructions de la destination logement. L'extension et la création d'annexe peuvent être autorisées dans le cadre de projets de travaux participant à la réhabilitation et / ou la restauration des constructions à destination de logement, présentes dans la zone à la date d'appropriation du PLU.

Article A 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières (rédaction actuelle)

1. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, sont autorisées, à condition que les constructions soient nécessaires et liées à l'activité agricole. La surface de plancher totale ne peut dépasser 200 m² pour une construction nouvelle. S'il s'agit d'une extension, l'extension ne peut dépasser 80 m² de surface de plancher.
- ~~2. Les extensions des constructions existantes, hors destination agricole, sont autorisés dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante, sans toutefois pouvoir dépasser une surface de plancher total de 250m².~~
- ~~3. Les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :
 - l'emprise au sol (ou la surface de plancher) cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne pourra dépasser 20 m² de surface de plancher, ou 50 m² d'emprise au sol,
 - les nouvelles annexes doivent se trouver dans un rayon de 30 m maximum déterminé autour de la construction principale.~~

[...]

Article A 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières (projet de modification)

1. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, sont autorisées, à condition que les constructions soient nécessaires et liées à l'activité agricole. La surface de plancher totale ne peut dépasser 200 m² pour une construction nouvelle. S'il s'agit d'une extension, l'extension ne peut dépasser 80 m² de surface de plancher.
- 2. Les extensions et les annexes aux logements déjà existants lors de l'approbation du plan sont autorisées à condition :**
 - **qu'elles participent à l'aménagement, la restauration, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, sans création de logement supplémentaire.**
 - **pour les extensions, que leur surface de plancher excède pas 30% au maximum de la surface de plancher existante, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale de 250m²**

- pour les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, que l'emprise au sol (ou la surface de plancher) cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, ou 50 m² d'emprise au sol,
- pour les nouvelles annexes, qu'elles se trouvent dans un rayon de 30 m maximum déterminé autour de la construction principale.

[...]

Ces évolutions restent cohérentes avec les objectifs fixés par la commune dans son PADD, de limitation de l'étalement urbain, et de densification du bâti existant.

EVOLUTION DE L'ARTICLE N 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La rédaction de l'article N 2 concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, est précisée dans l'objectif de clarifier la règle relative à la réhabilitation des constructions existantes à destination de logement, suivant la même logique que celle ayant motivé les évolutions apportées à l'article A 2.

Bien que la règle n'évolue pas sur le fond et que les conditions définies au préalable concernant les possibilités d'extensions et de création d'annexe soient maintenues, la nouvelle rédaction permet de préciser les conditions d'application de la règle, pour les constructions de la destination logement. L'extension et la création d'annexe peuvent être autorisées dans le cadre de projets de travaux participant à la réhabilitation et / ou la restauration des constructions à destination de logement, présentes dans la zone à la date d'approbation du PLU.

Article N 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières (rédaction actuelle)

- ~~1. Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante, sans toutefois pouvoir dépasser une surface de plancher total de 250m².~~
- ~~2. Les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes sont autorisées sous les conditions suivantes :
 - ~~— l'emprise au sol (ou la surface de plancher) cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne pourra dépasser 20 m² de surface de plancher, ou 50 m² d'emprise au sol,~~
 - ~~— les nouvelles annexes doivent se trouver dans un rayon de 30 m maximum déterminé autour de la construction principale.~~~~

-[...]

Article N 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières (projet de modification)

3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, sont autorisées, à condition que les constructions soient nécessaires et liées à l'activité agricole. La surface de plancher totale ne peut dépasser 200 m² pour une construction nouvelle. S'il s'agit d'une extension, l'extension ne peut dépasser 80 m² de surface de plancher.

4. **Les extensions et les annexes aux logements déjà existants lors de l'approbation du plan sont autorisées à condition :**
 - **qu'elles participent à l'aménagement, la restauration, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes à destination de logement, sans création de logement supplémentaire.**
 - **pour les extensions, que leur surface de plancher excède pas 30% au maximum de la surface de plancher existante, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale de 250m²**
 - **pour les nouvelles annexes et l'extension d'annexes existantes, que l'emprise au sol (ou la surface de plancher) cumulée de toutes les nouvelles annexes et des extensions d'annexes existantes, projetées ou autorisées, à compter de la date d'approbation du PLU, ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher, ou 50 m² d'emprise au sol,**
 - **pour les nouvelles annexes, qu'elles se trouvent dans un rayon de 30 m maximum déterminé autour de la construction principale.**

[...]

Ces évolutions restent cohérentes avec les objectifs fixés par la commune dans son PADD, de limitation de l'étalement urbain, et de densification du bâti existant.

3. CONCLUSION

Bilan de la modification



3.1. Bilan de la modification

3.1.1. CONCLUSION

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.1.2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DE LA NOTIFICATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX