

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



PLUi approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 03 juin 2021
1^{ère} Modification Simplifiée du PLUIH approuvée par DCC du 22 juin 2023

1.0 NOTICE EXPLICATIVE



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES

Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le 03/07/2023



ID : 032-243200417-20230629-2023_05_05-DE

Envoyé en préfecture le 03/07/2023

Reçu en préfecture le 03/07/2023

Publié le 03/07/2023

ID : 032-243200417-20230629-2023_05_05-DE



Le présent dossier a été réalisé par :



SARL METROPOLIS, atelier d'urbanisme
32 rue Jules Michelet
33130 BEGLES

SOMMAIRE

SOMMAIRE	5
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	6
PREAMBULE.....	8
1. Procédure antérieure	8
2. Objet de la modification.....	8
3. Choix de la procédure.....	8
4. Composition du dossier de modification simplifiée	9
DESCRIPTION DES MODIFICATIONS.....	10
1. Modifications à apporter au règlement écrit.....	10
1.1. Précision à apporter dans la partie « Dispositions communes ».....	10
1.2. Modifications des règlements des zones.....	16
1.3. Précisions à apporter dans la partie « définitions ».....	20
2. Modifications à apporter au zonage – rectification d’erreurs	23
2.1. Parcelle à reclasser de la zone UL à la zone UC à Condom	23
2.2. Rattachement de parcelles classées en zone Ux à la zone UAc à Condom	23
2.3. Parcelles à reclasser de la zone UC à la zone UX à Montréal du Gers.....	24
CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI	25
1. Conséquences sur le rapport de présentation	25
2. Conséquences sur le règlement écrit	25
3. Conséquences sur les surfaces des zones	25
4. Composition du dossier de 1 ^{ère} modification simplifiée.....	26
AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	27
MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	28

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Pour permettre l'évolution des documents d'urbanisme, plusieurs procédures sont possibles par le Code de l'Urbanisme. La procédure de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est l'objet du présent dossier.

La procédure de modification simplifiée est encadrée par les articles L153-36 à L.153-40 pour la procédure de modification et par les articles L.153-45 à L.153-48 spécifiques à la modification simplifiée.

ART L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

ART L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

ART L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le **maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

ART L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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 art. L153-41

ART L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

ART L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

ART L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

PREAMBULE

1. PROCEDURE ANTERIEURE

Le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH) de la Communauté de communes de la Ténarèze a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 03 juin 2021.

La 1^{ère} modification simplifiée du PLUIH a été prescrite par arrêté n°.... du

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLUIH de la Communauté de communes de la Ténarèze a été approuvé une première fois le 17 décembre 2019 et a ensuite fait l'objet de contentieux avec l'Etat. Des ajustements ont été apportés pour permettre sa nouvelle approbation, sans réserve de l'Etat, le 03 juin 2021.

Compte tenu du délai écoulé entre son élaboration et son approbation, il est apparu nécessaire d'apporter quelques ajustements, notamment pour préciser ou corriger des dispositions du règlement écrit qui rendent difficile l'instruction des dossiers d'urbanisme et pouvoir ainsi intégrer des projets en zone agricole par le biais de STECAL.

La procédure de modification simplifiée du PLUIH de la Communauté de communes de la Ténarèze est ainsi engagée pour apporter des ajustements rédactionnels ou réglementaires.

Par ailleurs, le SCOT de Gascogne est en cours d'élaboration avec un projet a été arrêté le 12 avril 2022 et sera approuvé en février 2023. Une révision sera alors nécessaire pour mettre le PLUIH en compatibilité avec le SCOT. Dans ce contexte, il a été décidé de lancer une modification simplifiée du PLUIH. Compte tenu de certains points réglementaires bloquants et de projets en attente, cette procédure revêt un caractère d'urgence relative.

La présente notice explicative détaille donc les modifications ou compléments apportés au document actuellement opposable.

3. CHOIX DE LA PROCEDURE

Cette démarche est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) approuvé, rectifie des erreurs et ajuste le projet sans augmenter ni diminuer le droit à construire ou les zones urbaines ou à urbaniser. La procédure adéquate est donc celle de la modification simplifiée et en respectera la procédure.

Conformément aux articles L153-45 et suivants et L153-48 et suivants du code de l'urbanisme, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée (cf articles du code -Rappel réglementaire-)

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification proposée ci-après conduit à établir un dossier spécifique composé comme suit :

- 1.0 - La présente notice explicative
- 2.0 - Les plans de zonage modifiés
- 3.0 - Le règlement écrit modifié
- 4.0 - Dossier Cas-par-Cas

DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Le projet de modification simplifiée du PLUIH de la Communauté de communes de la Ténarèze concerne plusieurs objets détaillés ci-après.

1. MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit traduit les orientations du projet en règles de constructibilité et d'occupation des sols. Le règlement écrit du PLUIH nécessite des adaptations afin de mieux encadrer les conditions de constructibilité, et la meilleure prise en compte de particularités locales.

Les extraits de règlement écrit sont insérés dans un encart. Les parties en rouge sont les parties ajoutées ou modifiées.

1.1. Précision à apporter dans la partie « Dispositions communes »

1.1.1. Hauteur des annexes :

Au sein du règlement de chaque zone, la hauteur des constructions est mesurée à **l'égout du toit**. Une erreur a été faite dans les dispositions communes qui utilise la **hauteur au faîtage**. Pour rectifier cette erreur et qu'il y ait une cohérence dans le règlement écrit, la hauteur à l'égout du toit est retenue. Ainsi, l'article 2.1 : Volumétrie des constructions – Hauteur des constructions, du chapitre 2 : dispositions communes, est modifié.

Règlement avant modification :

La hauteur maximale des annexes* non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3,5 mètres au faîtage (exception faite des pigeonniers).

Règlement après modification :

La hauteur maximale des annexes* non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3,5 mètres **à l'égout du toit** (exception faite des pigeonniers).

La hauteur au faîtage a été utilisée ponctuellement dans le règlement écrit, elle est systématiquement modifiée pour que la même mesure soit appliquée dans tout le document.

1.1.2. Implantation des constructions le long de certains axes de circulation

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est différente pour les constructions bâties le long de voies départementales hors des limites de l'agglomération. Le PLUIH prévoit :

Extrait du règlement graphique avant modification :

Le long de certains axes de circulation :

« Pour le Réseau d'Intérêt Régional (RD930 et RD931) ou le Réseau d'Intérêt Départemental de 1^{ère} catégorie, il est exigé :

Un recul d'au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitation ;

Un recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée pour les constructions à usage agricole et économique (artisanal, commercial et industriel).

Pour le Réseau d'Intérêt Départemental de 2^{ème} catégorie et le Réseau d'Intérêt Cantonal, il est exigé que les constructions respectent la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

Un recul d'au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée ;

Un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine routier départemental. »

En référence à ces règles, le PLUIH ne précise pas quelles sont **les voies d'intérêt Départemental de 2^{ème} catégorie** à l'échelle du territoire. La liste des voies départementales concernées est dressée et le plan de ces voies départementales sera joint en annexes du règlement du PLUIH. Cela permet aussi de préciser quelles communes sont concernées par les routes départementales le long desquelles s'applique un recul de constructibilité. Par ailleurs, de légers compléments sont inscrits dans la rédaction, de manière à clarifier la réglementation.

Extrait du règlement après modification :

Le long de certains axes de circulation, **hors agglomération** :

Pour le Réseau d'Intérêt Régional (RD930 et RD931) ou le Réseau d'Intérêt Départemental de 1^{ère} catégorie, il est exigé :

Un recul d'au moins 35 mètres de l'axe de la chaussée pour les constructions à usage d'habitation ;

Un recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée pour les constructions à usage agricole et économique (artisanal, commercial et industriel).

Pour le Réseau d'Intérêt Départemental de 2^{ème} catégorie et le Réseau d'Intérêt Cantonal **et intercommunal**, il est exigé que les constructions respectent la plus contraignante des deux règles ci-dessous :

Un recul d'au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée ;

Un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine routier départemental.

Le territoire de la Communauté de communes de la Ténarèze est concerné par les routes départementales suivantes (cf cartographie en annexe du présent règlement) :

Commune de Beaumont :

- la RD 15 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 2^{ème} catégorie ;
- la RD 142 inscrite au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Bérault :

- Les RD 654 et 204 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Blaziert :

- La RD 7 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 1^{ère} catégorie.

Commune de Cassaigne :

- La RD 931 inscrite au réseau d'Intérêt Régional ;
- Les RD 208, 142 et 229 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Castelnau sur l'Auvignon :

- La RD 41 inscrite au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Caussens :

- La RD 7 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 1^{ère} catégorie ;
- La RD 204 inscrite Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Condom :

- Les RD 931 et 930 inscrites au réseau d'Intérêt Régional ;
- La RD 7 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 1^{ère} catégorie ;
- La RD 15 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
- Les RD 204, 654, 208, 277, 114, 110, 163 et 267 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Gazaupouy :

- La RD 931 inscrite au réseau d'Intérêt Régional ;
- La RD 267 inscrite au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Larressingle :

- La RD 15 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
- Les RD 277, 278, 507 et 142 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Ligardes :

- La RD 931 inscrite au réseau d'Intérêt Régional ;
- La RD 36 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
- Les RD 166 et 552 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Mansencôme :

- La RD 229 inscrite au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Mouchan :

- La RD 931 inscrite au réseau d'Intérêt Régional ;
- Les RD 35, 208 et 142 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Cazeneuve :

- La RD 931 inscrite au réseau d'Intérêt Régional ;
- La RD 29 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 2^{ème}catégorie ;
- La RD 201 inscrite au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Fourcès :

- Les RD 29, 270 et 114 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Lagraulet du Gers :

- La RD 931 inscrite au réseau d'Intérêt Régional ;
- Les RD 254, 230, 162, 430 et 113 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Larroque sur l'Osse :

- La RD 15 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 2^{ème} catégorie.

Commune de Beaucaire :

- La RD 939 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 2^{ème} catégorie ;

- La RD 112 inscrite au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Laqardère :

- Les RD 229 et 158 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Larroque Saint-Sernin :

- Les RD 210, 236 et 42 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Maignaut-Tauzia :

- La RD 930 inscrite au réseau d'Intérêt Régional ;

- Les RD 142, 570 et 232 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Roquepine :

- Les RD 204, 404 et 232 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Saint-Orens Pouy Petit :

- Les RD 654, 232 et 204 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Saint-Puy :

- Les RD 42, 142, 236 et 654 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Commune de Valence-sur-Baïse :

- La RD 930 inscrite au réseau d'Intérêt Régional ;

- La RD 939 inscrite au Réseau d'Intérêt Départemental 2^{ème} catégorie ;

- Les RD 112, 142, 232, 506, 570 et 571 inscrites au Réseau d'Intérêt Cantonal.

Les conditions d'application précisent que **ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment**. Ce terme ayant fait l'objet d'interprétations, la présente modification apporte comme précision « (hors annexes séparées et piscines) ».

Extrait du règlement après modification :

Conditions d'application :

- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment (**hors annexes séparées et piscine**) sans prendre en compte les débords et surplombs (éléments de modénature, bandeaux et corniches, simples débords de toitures, saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*) et les balcons* dans la limite de 0,80 mètre de profondeur.
- Pour le cas d'ouvrage circulaire, le positionnement par rapport aux limites s'apprécie au point de tangence entre la construction et la limite.
- Des adaptations peuvent être admises :
 - Uniquement sur les voies intérieures nouvelles, si elles répondent au vu du plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain, à une meilleure conception de l'espace urbain.
 - Pour les bâtiments publics ou assimilés.
 - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi : sont ainsi autorisés les aménagements dans le volume existant et les surélévations sur l'emprise existante ainsi que les extensions sur l'alignement existant, sous réserve des dispositions spécifiques à chaque zone.
 - Les annexes séparées et les piscines.

1.1.3. Toitures

1.1.3.1. Pentes :

Le règlement prévoit dans les dispositions communes que les toitures doivent respecter une **pente comprise entre 30 et 35%**. Cette règle est stricte et par ailleurs, ne correspond pas à la réalité observée au niveau intercommunal. La forme urbaine observée correspond à des pentes entre 25 et 40 %. Par ailleurs, le CAUE recommande une pente de toiture comprise entre 27 et 36% pour les tuiles canal. Cette règle est donc assouplie et les pentes autorisées sont portées entre **25 et 40%**.

1.1.3.2. Coloris des toitures

Le règlement prévoit que les tuiles doivent être d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi. Des précisions sont apportées afin de **permettre le panachage** de couleurs dans la toiture, ainsi que les tuiles en béton. Par ailleurs, des compléments, notamment à travers des illustrations (photos et palette de couleurs) sont faits pour une meilleure compréhension de l'attendu sur les coloris.

Extrait du règlement après modification :

Toitures en pente :

La pente sera comprise **entre 25% et 40 % (recommandation pour les tuiles canal, la pente sera comprise entre 27 à 36 %)**, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal ou romanes). Les tuiles **de terre cuite ou béton** seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi, **ou de teintes mélangées ou teintes panachées**.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de restauration de toitures existantes composées d'autres matériaux que la tuile canal ou romanes.
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée.
-

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée au personnes publiques associées, la chambre d'agriculture demande qu'à la 1ere phrase de l'article concernant les toitures des dispositions communes du règlement soit rajouté clairement la possibilité de couvertures en bacs aciers pour les bâtiments agricoles. En effet, sans cette possibilité ces derniers ne pourront pas installer des panneaux photovoltaïques sur leurs toitures. Un ajout est ainsi fait au règlement :

Extrait du règlement après modification :

La pente sera comprise **entre 25% et 40 % (recommandation pour les tuiles canal, la pente sera comprise entre 27 à 36 %)**, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les matériaux de couverture des toitures en pente seront alors obligatoirement en tuile de surface courbe à grandes ondes (type tuile canal ou romanes). Les tuiles **de terre cuite ou béton** seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi, **ou de teintes mélangées ou teintes panachées**.

Pour les constructions agricoles, les toitures pourront être en bacs aciers.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- dans le cas de restauration de toitures existantes composées d'autres matériaux que la tuile canal ou romanes.
- Dans le cas d'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture.
- Dans le cadre de la mise en place d'éléments architecturaux intégrés à la construction résultant d'une volonté architecturale affirmée.

1.1.4. Panneaux solaires

Le règlement écrit permet la mise en place de panneaux solaires. Il y est précisé que les pentes peuvent être différentes dans le cas de l'utilisation de panneaux solaires ou de tout procédé assimilable intégré à la toiture. Des dispositions complémentaires sont apportées pour une meilleure intégration au bâti. Une obligation de solarisation ou de végétalisation est imposée pour les bâtiments d'activité. Il sera ajouté au règlement écrit, dans la partie 'Performances énergétiques et environnementales' de l'article '2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère' des 'dispositions générales' :

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture), dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

A compter du 1er janvier 2023 : les nouveaux bâtiments commerciaux, industriels, artisanaux ou bien les entrepôts et hangars de plus de 500 m², et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface.

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée au personnes publiques associées, la chambre d'agriculture demande qu'une obligation de solarisation ou de végétalisation des toitures ne soit pas obligatoire pour les bâtiments agricoles. En effet, le terme « *hangars de plus de 500 m² d'emprise au sol* » pourrait prêter à confusion. Une précision est ainsi faite au règlement, pour exclure les bâtiments agricoles de l'obligation de végétaliser ou solariser, ceci semble possible, dès lors que le texte prévoit tel que modifié par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 :

Extrait du règlement après modification :

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture), dans le sens de la pente de la toiture, sans que la pente de toiture soit modifiée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée.

A compter du 1er janvier 2023 : Les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, aux constructions de bâtiments à usage d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol et les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux, lorsqu'elles créent plus de 1 000

mètres carrés d'emprise au sol, devront végétaliser ou solariser 30 % de leur surface, sous réserve de l'évolution de la loi.

1.1.5. Stationnement

Pour toute nouvelle construction, la réalisation d'aire de stationnement automobile et deux roues est exigée. Toutes les constructions doivent prévoir un local vélo en zone urbaine et à urbaniser afin de favoriser les déplacements décarbonés et doux à l'intérieur des zones U et AU. Dans les zones naturelles et agricoles, les espaces sont suffisants pour assurer le stationnement sur la parcelle ou le terrain.

Des compléments relatifs au stationnement des deux roues non motorisés sont nécessaires pour mieux comprendre dans quels cas s'appliquent ces règles. Il ne s'agit pas là de transformer la réglementation en place, seulement de préciser le cadre d'application de la règle existante. Il est ainsi spécifié :

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.
Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.
Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées aux "Normes de stationnement".
Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.
Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination
Exception pour les zones A et N :
Les dispositions concernant le stationnement des deux-roues non motorisés ne s'appliquent pas dans cette zone.

Ces précisions sont également insérées dans le règlement de chaque zone concernée : dans les zones U et AU pour préciser que les nouvelles constructions doivent prévoir des aires de stationnement deux roues et a contrario pour les zones A et N pour préciser que l'obligation de création de places de stationnement ne s'y applique pas.

1.2. Modifications des règlements des zones

1.2.1. Modifications des règles relatives à la hauteur des constructions

1.2.1.1. en zone UA

La réglementation sur les hauteurs est modifiée :

- D'une part pour préciser que la mesure se fait à l'égout du toit. Cette précision est parfois inexistante, ou selon les paragraphes n'est pas formulée de la même manière. Pour une meilleure lecture, la formulation est reprise.
- D'autre part, la règle est légèrement modifiée afin de supprimer la hauteur minimale et ne conserver que la hauteur maximale des constructions.

Extrait du règlement avant modification :

Dispositions générales à la zone UA :

Dans la zone UA et les secteurs UAa : La hauteur des constructions existantes ou projetées sera comprise entre 6 mètres et 9 mètres.

Dispositions particulières :

Dans le secteur UAb : La hauteur à l'égout du toit des constructions existantes ou projetées sera comprise entre 5 mètres et 6,5 mètres.

Dans le secteur UAc : La hauteur à l'égout du toit des constructions existantes ou projetées sera comprise entre 9 mètres et 12 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA (y compris les secteurs UAa, UAb et UAc) : Une hauteur inférieure pourra être tolérée pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.

Extrait du règlement après modification :

Dispositions générales à la zone UA :

Dans la zone UA et les secteurs UAa : La hauteur des constructions existantes ou projetées **ne pourra dépasser 9 mètres à l'égout du toit.**

Dispositions particulières :

Dans le secteur UAb : La hauteur des constructions existantes ou projetées **ne pourra dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.**

Dans le secteur UAc : La hauteur des constructions existantes ou projetées **ne pourra pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.**

Dans l'ensemble de la zone UA (y compris les secteurs UAa, UAb et UAc) : Une hauteur inférieure pourra être tolérée pour des raisons liées à la conception du tissu urbain.

Des variations des lignes d'égout de toiture (d'au moins 50 centimètres) devront intervenir dès lors que le linéaire de bâti à étage sur rue dépasse 20 mètres.

1.2.1.2. En zone UB, UC, UH et 1AUh

La réglementation sur les hauteurs des constructions est modifiée afin de supprimer la hauteur minimale pour ne proposer qu'une hauteur maximale. Cela correspond à une harmonisation des formes urbaines correspondant à du R+1, existant dans ces différentes zones.

Extrait du règlement avant modification :

Dispositions générales à la zone UB :

La hauteur à l'égout du toit des constructions existantes ou projetées sera comprise entre 3,5 mètres et 6 mètres.

Extrait du règlement après modification :

Dispositions générales à la zone UB :

La hauteur des constructions existantes ou projetées **ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.**

1.2.2. Précisions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces modifications n'entraînent pas de changement de la règle, mais viennent préciser son champ d'application.

1.2.2.1. En zone à urbaniser

En zone à urbaniser, les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité entre 0 et 6 mètres. Cette règle est imprécise et mérite d'être complétée afin qu'elle s'applique non seulement le long des voies publiques mais aussi le long des voies de lotissement qui sont des voies de desserte interne (privées pendant l'application du règlement de lotissement) mais ouvertes à la circulation du public.

L'article 1AU 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions, paragraphe 'Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques' est donc modifié.

Extrait du règlement avant modification :

Les constructions devront être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 6 mètres.

Extrait du règlement après modification :

Les constructions devront être implantées dans une bande de constructibilité comprise entre 0 et 6 mètres **des voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique.**

1.2.2.2. En zone UX et AUx

Dans les zones UX et AUx, il est indiqué que les constructions devront être implantées à au moins 35 mètres de l'axe. Conformément à la réglementation établie par le département, cette règle ne doit s'appliquer qu'en dehors des agglomérations. Afin que la règle soit plus explicite un complément y est apporté. Le paragraphe relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est modifié.

Extrait du règlement avant modification :

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe des RD930 et RD931 ;
- 10 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

Extrait du règlement après modification :

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimale de :

- **En dehors des agglomérations**, 35 mètres par rapport à l'axe des RD930 et RD931 ;
- 10 mètres au moins de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures.
- 3 mètres de l'emprise du domaine ferroviaire.

1.2.2.3. En zone agricole

En zone agricole, les constructions doivent être implantées à des distances différentes selon le type de voie. La règle de recul est formulée de manière différente selon le type de voie, et notamment elle laisse entendre un retrait strict de 10 mètres des voies autres que les départementales. Dans la philosophie du règlement écrit, il s'agit pourtant d'un retrait minimum de 10 mètres, puisque le retrait est toujours exprimé de cette manière. Cette erreur de rédaction est donc corrigée.

L'article A2.1 : Volumétrie et implantation des constructions, paragraphe 'Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques' est donc modifié.

Règlement écrit avant modifications :

Hors agglomération, toute construction devra être implantée à une distance de l'axe (y compris pour les secteurs en zone Ah, At et Ax) :

- au moins égale à 35 mètres de l'axe des RD930 et RD931 ;
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique en zone A ;
- Soit à 10 mètres des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique, soit dans le prolongement des constructions existantes en secteur Ah, At, et Ax ;

Règlement écrit après modifications :

Hors agglomération, toute construction devra être implantée à une distance de l'axe (y compris pour les secteurs en zone Ah, At et Ax) :

- au moins égale à 35 mètres de l'axe des RD930 et RD931 ;
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- **au moins égale à 10 mètres** des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique en zone A ;
- Soit à **une distance au moins égale à 10 mètres** des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique, soit dans le prolongement des constructions existantes en secteur Ah, At, et Ax ;

1.2.2.4. En zone naturelle

Comme en zone agricole, en zone naturelle les constructions doivent être implantées à des distances différentes selon le type de voie. La règle de recul est formulée de manière différente selon le type de voie, et notamment elle laisse entendre un retrait strict de 10 mètres des voies autres que les départementales. La modification est donc faite de la même manière que sur les zones agricoles.

Règlement écrit avant modifications :

Hors agglomération, toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 35 mètres de l'axe de des RD930 et RD931 ;
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 10 mètres des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Règlement écrit après modifications :

Hors agglomération, toute construction devra être implantée à une distance de l'axe :

- au moins égale à 35 mètres de l'axe de des RD930 et RD931 ;
- au moins égale à 25 mètres de l'axe des routes départementales ;

- **au moins égale à 10 mètres** des limites d'emprises des autres voies ouvertes à la circulation publique.

1.2.3. Précision relative aux bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole

Les changements de destination sont repérés au sein d'une annexe du rapport de présentation. Ces bâtiments agricoles pourront changer de destination suite à une demande d'urbanisme. Pour les bâtiments rattachés à une habitation, ils pourront être aménagés sans faire de demande au titre du changement de destination. Une précision est donc apportée dans le règlement écrit pour rappeler les bâtiments concernés par une demande de changement de destinations, à l'article A1.2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières.

Rappel :

Dans le cadre de « l'Inventaire des bâtiments pouvant changer de destinations en zone A », tous les bâtiments ne rentrant pas dans les catégories 1-élevage, 2-viticole et 3-agricole (issu du diagnostic agricole) pourront être assimilés à une vocation résidentielle (hors cas très particuliers) et ne nécessiteront pas d'autorisation de changement de destination s'ils étaient amenés à être aménagés pour une vocation habitation. CF annexe du rapport de présentation Inventaire des bâtiments pouvant changer de destinations en zone A, page 4

1.3. Précisions à apporter dans la partie « définitions »

Le document du règlement écrit se termine par les définitions des terminologies utilisées dans le règlement écrit, et apporte des précisions sur les termes employés afin d'éviter toute interprétation.

1.3.1. Annexe

La définition du mot annexe est complétée pour préciser qu'une annexe est implantée sur la même unité foncière que la construction principale. Une phrase est ajoutée en ce sens.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle est implantée sur la même unité foncière que la construction principale.

1.3.2. Emprise au sol

Le règlement donne une définition de l'emprise au sol qu'il est nécessaire de modifier et de compléter :

- car le schéma était en contradiction avec la définition
- pour prendre en compte les surfaces couvertes par des panneaux solaires dans l'emprise au sol.

Extrait du règlement écrit avant modifications :
« Emprise au sol

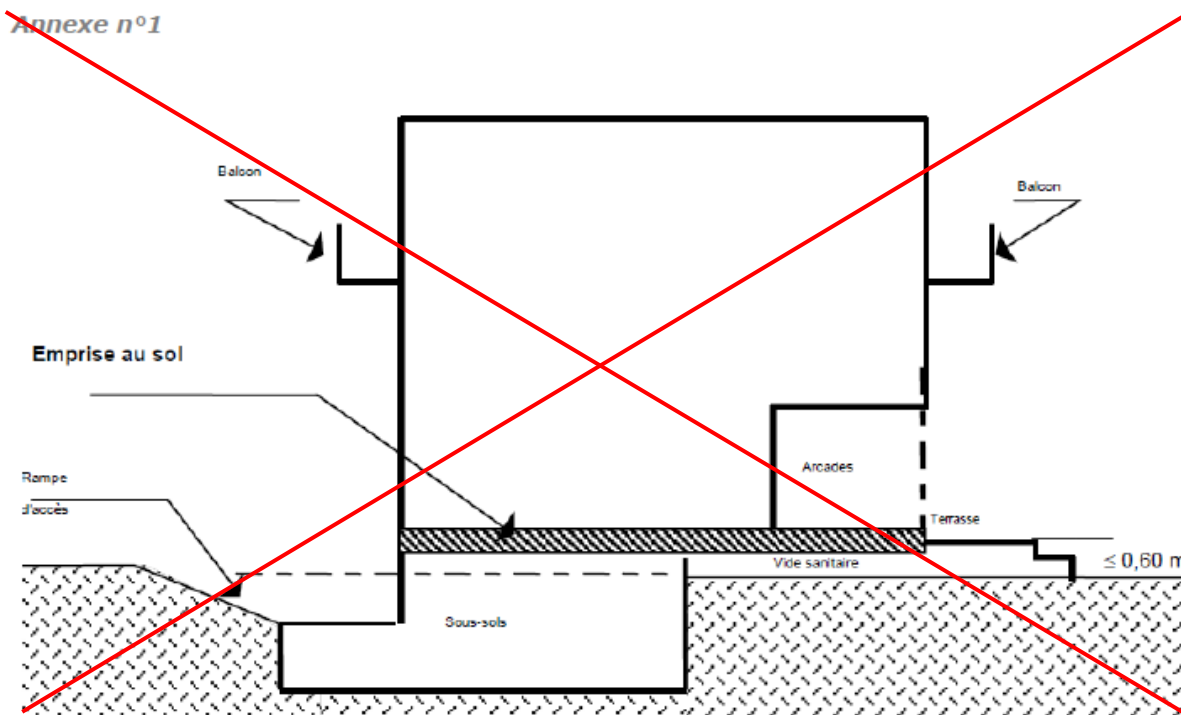
Article R*420-1 : modifié par Décret n°2014-253 du 27 février 2014 - art. 4

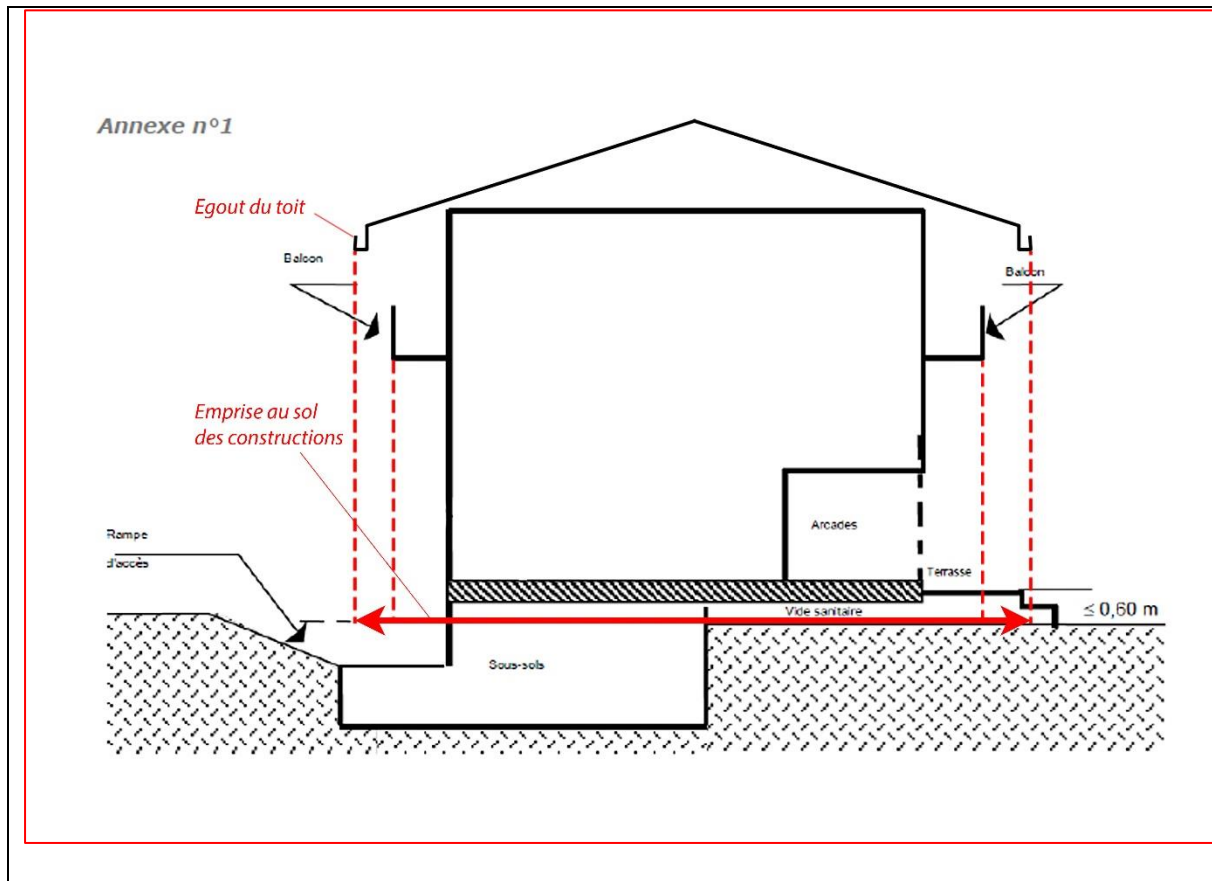
« L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».

Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.

Sont inclus dans l'emprise au sol projection verticale des panneaux solaires implantés au sol, à l'exception des parcs photovoltaïques.

Annexe n°1





1.3.3. Espace en pleine terre

La définition d'espace en pleine terre est ajoutée afin qu'il n'y ait pas d'interprétation possible du règlement écrit sur ce point. Il est ainsi ajouté :

Espace en pleine terre

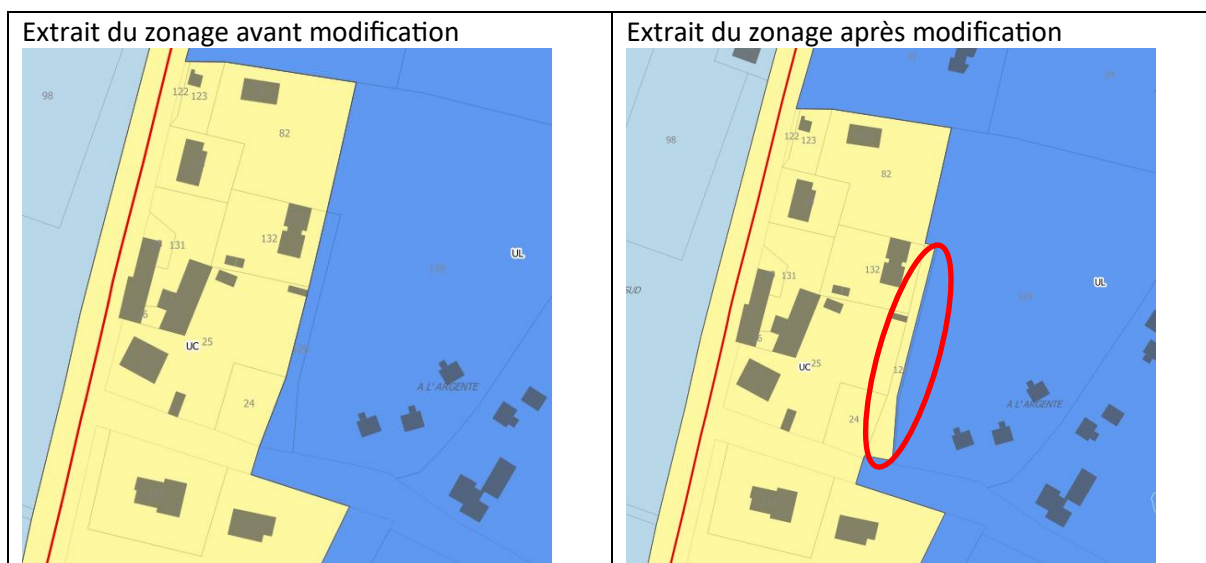
Continuité avec la terre naturelle (Déf CBS).

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis, non minéralisés, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations, ...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

2. MODIFICATIONS A APPORTER AU ZONAGE – RECTIFICATION D'ERREURS

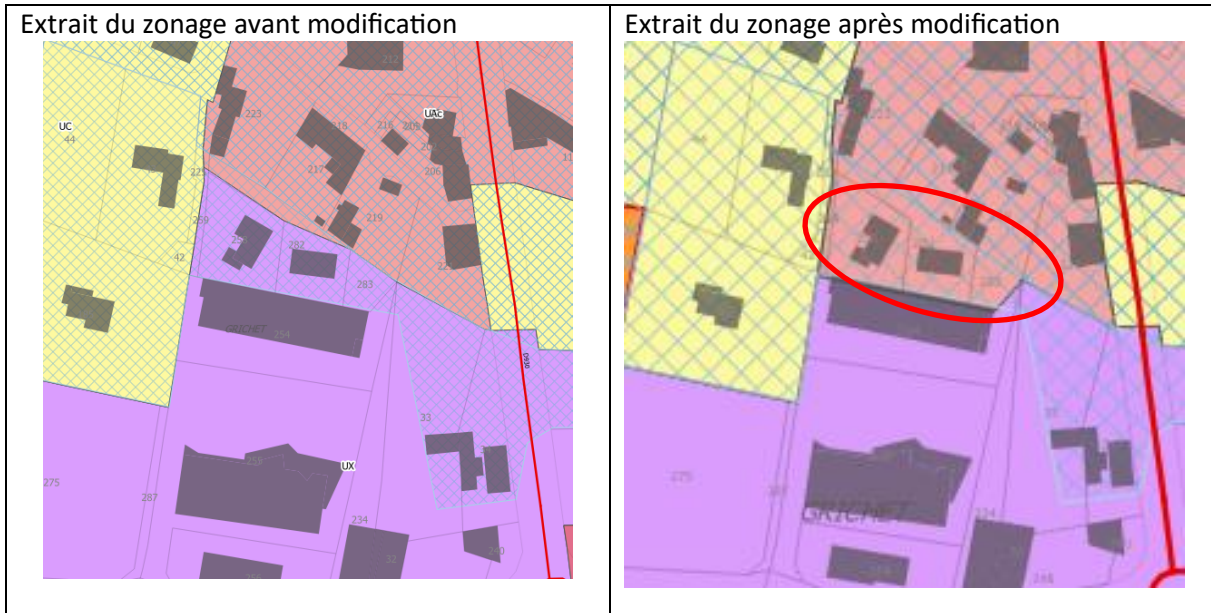
2.1. Parcelle à reclasser de la zone UL à la zone UC à Condom

La parcelle AZ 128 est classée en zone UL au zonage. Elle est en limite entre deux zones, la zone UC et la zone UL. Cette parcelle a été classée en zone UL alors qu'elle est la voie d'accès à la parcelle AZ132, elle-même classée dans la zone UC. Cette erreur faite lors du tracé du zonage est ainsi rectifiée pour plus de cohérence, et la parcelle AZ128 est reclassée en zone UC, comme la parcelle AZ132 qu'elle dessert.



2.2. Rattachement de parcelles classées en zone Ux à la zone UAc à Condom

Plusieurs habitations en lisière d'une zone d'activité ont été rattachées à la zone d'activité. Cette erreur est rectifiée pour que les habitations soient dans une zone d'habitations résidentielles et puissent évoluer comme les habitations voisines. Les parcelles sont ainsi déclassées de la zone UX pour être mises en zone UAc.

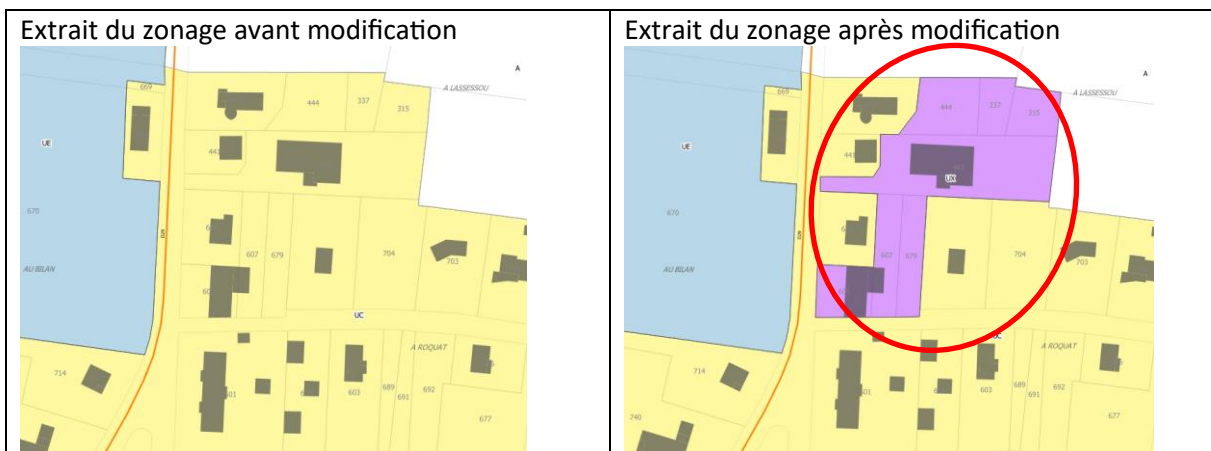


2.3. Parcelles à reclasser de la zone UC à la zone UX à Montréal du Gers

Les parcelles B 315, 337, 442 et 444 sont classées en zone UC. Or, elles appartiennent à une entreprise (garage automobile) qui souhaite se développer sur ces parcelles (construction d'un nouveau bâtiment).

Il est donc logique de classer ces parcelles en zone UX, qui est plus favorable au développement des activités économiques telles que ce garage automobile. Ce rattachement à la zone UX n'impactera pas la zone d'habitat et ne viendra pas générer plus de nuisances pour les habitations environnantes puisque les parcelles se trouvent en lisière avec la zone agricole et que le nouveau bâtiment ne viendra donc pas s'implanter plus près des habitations existantes que le garage actuel.

De plus, les parcelles BM 605, 607 et 679 accueillent elles aussi des activités économiques. Il est donc proposé de reclasser les parcelles B 315, 337, 442, 444, et BM 605, 607 et 679 de la zone UC en zone UX.



CONSEQUENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI

1. CONSEQUENCES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice explicative, ainsi que le dossier d'examen au cas par cas, constituent les compléments apportés au rapport de présentation.

2. CONSEQUENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit est modifié en plusieurs endroits et pour plusieurs motifs :

- Clarification des règles édictées ;
- Ajustement de certaines règles précédemment édictées pour mieux correspondre à l'existant ou au besoin.

Les modifications apportées sont mises en avant au sein du projet de règlement joint au dossier de modification simplifiée : surlignée en jaune pour les ajouts, barré et en rouge pour les suppressions.

3. CONSEQUENCES SUR LES SURFACES DES ZONES

Comme présenté dans le tableau ci-dessous, les modifications de surfaces de zones ne sont pas de nature à changer de manière sensible les grands équilibres réglementaires établis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de 2021. Seules les zones urbaines sont modifiées, sans venir impacter des zones naturelles ou agricoles.

Le règlement graphique est modifié afin de rectifier des erreurs .

	Surfaces du document d'urbanisme approuvé	Surfaces du document après modification simplifiée
UA	97,5	97,5
Uaa	7,1	7,1
Uab	14,4	14,4
Uac	86,1	86,3
UB	110,7	110,7
UC	350,6	350,0
UE	52,6	52,6
UH	209	209,0
UL	24	23,9
UX	125,9	126,4
Uxa	6,1	6,1
Uxb	1,8	1,8
Uyi	15,4	15,4
Uenr	40,9	40,9
Zones U	1141,9	1141,9
1AU	93,4	93,4
1AUH	6,1	6,1
1AUL	8,7	8,7
1AUT	12	12,0
1AUe	4	4,0
1AUenr	3,4	3,4
1AUx	8,5	8,5
1AUxa	28,5	28,5
Zones 1AU	164,6	164,6
2AU	21	21,0
2AUx	9,5	9,5
Zones 2AU	30,5	30,5
A	42976,7	42976,7
Ah	7	7,0
At	19,1	19,1
Ax	23,6	23,6
Zones A	43026,4	43026,4
N	4953,7	4953,7
NC	13,9	13,9
NL	11,1	11,1
Nv	0,8	0,8
Nzh	629,4	629,4
Zones N	5609,0	5609,0
Total	49972,4	49972,5

4. COMPOSITION DU DOSSIER DE 1^{ERE} MODIFICATION SIMPLIFIEE

- Pièce n°1 : La présente notice explicative
- Pièce n°2 : Les plans de zonage modifiés
- Pièce n°3 : Le règlement écrit modifié

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC