

Département  
du Tarn-et-Garonne

Commune de MONTECH

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
*5<sup>ème</sup> révision*  
**1<sup>ère</sup> Modification**

***1 : Note de présentation***

1<sup>ÈRE</sup> MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1<sup>ère</sup> modification du P.L.U. prescrite le : 28 novembre 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cité  
Brigitte FRAUCIEL

Urbaniste opqu - Architecte dplg  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-Mail : [contact@soletcite.com](mailto:contact@soletcite.com)

**1**



I.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	2
II.	PRESENTATION DU CONTEXTE.....	3
1.	Situation .....	3
2.	La Communauté de Communes Garonne et Canal .....	4
3.	Un territoire de projets .....	4
4.	Une forte évolution démographique sur les 15 dernières années.....	5
5.	Un rythme de production en logement soutenu .....	6
III.	OBJETS DE LA MODIFICATION :.....	8
1.	Adapter le PLU à l'activité commerciale d'un bâtiment situé au lieu-dit Peyret : modification des zones UCa et 1AU .....	9
2.	Permettre le changement de destination du bâtiment « Le Saint-Nicolas » à usage commercial, situé lieu-dit Larramet, route de Combes, en vue de sa réhabilitation en logements : modification du règlement de la zone A.....	14
3.	Adapter la règle d'implantation de la zone UR pour permettre la redynamisation du site de l'ancienne papeterie .....	17
4.	Adapter le PLU à la modification de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme par la loi ALUR qui supprime le coefficient d'occupation du sol sur l'ensemble des zones.	21
5.	Assouplir le règlement afin de favoriser partiellement la mise en place de toitures terrasses dans certaines zones du PLU .....	23
6.	Modifier la zone 2AU sur l'emprise du lotissement Lafeuillade qui a désormais été réalisé, ainsi que sur les parcelles ZS 228p et 252 pour la classer en zone urbaine.....	35
7.	Modifier la zone 2AUX sur la parcelle ZB 136 qui correspond au jardin d'une habitation, et la classer en zone urbaine .....	39
8.	Modification du zonage de la parcelle ZB 247 et d'une partie de la parcelle ZB 298 en zone UX, ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°14, situés à l'entrée de la zone d'activités de la Mouscane, route de Montauban afin de permettre la réalisation d'activités .....	44
9.	Eclaircissement du règlement de chaque zone du PLU en ce qui concerne la création de logements sociaux (au moins 20% au lieu de 20 % strict) .....	49
10.	Supprimer l'emplacement réservé n°5, affectant la parcelle cadastrée YC 70, ayant pour objet l'aménagement du croisement de la route départementale de Lacourt-Saint- Pierre et de la route départementale de la Ville Dieu du Temple .....	50
11.	Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Percin.....	53
12.	Intégralité des pièces modifiées dans le cadre de la procédure de 1ère modification du P.L.U. ....	55

## **I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

La commune de Montech est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (5<sup>ème</sup> révision) approuvé depuis le 07 octobre 2013.

Par délibération en date du 28 novembre 2014 la commune de Montech a engagé une modification de son P.L.U afin de **permettre plusieurs modifications concernant les orientations d'aménagement et de programmation et la partie règlementaire**. La procédure de 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme relève dès lors de l'ordonnance 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Désormais, en dehors des cas dans lesquels la révision s'impose, la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et lorsque ces changements :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

La procédure de modification du PLU de Montech a été retenue afin de modifier son règlement, son zonage (sans toucher aux zones A et N), à ses OAP et pour supprimer deux emplacements réservés. Ces objectifs ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent donc dans le champ de la modification conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

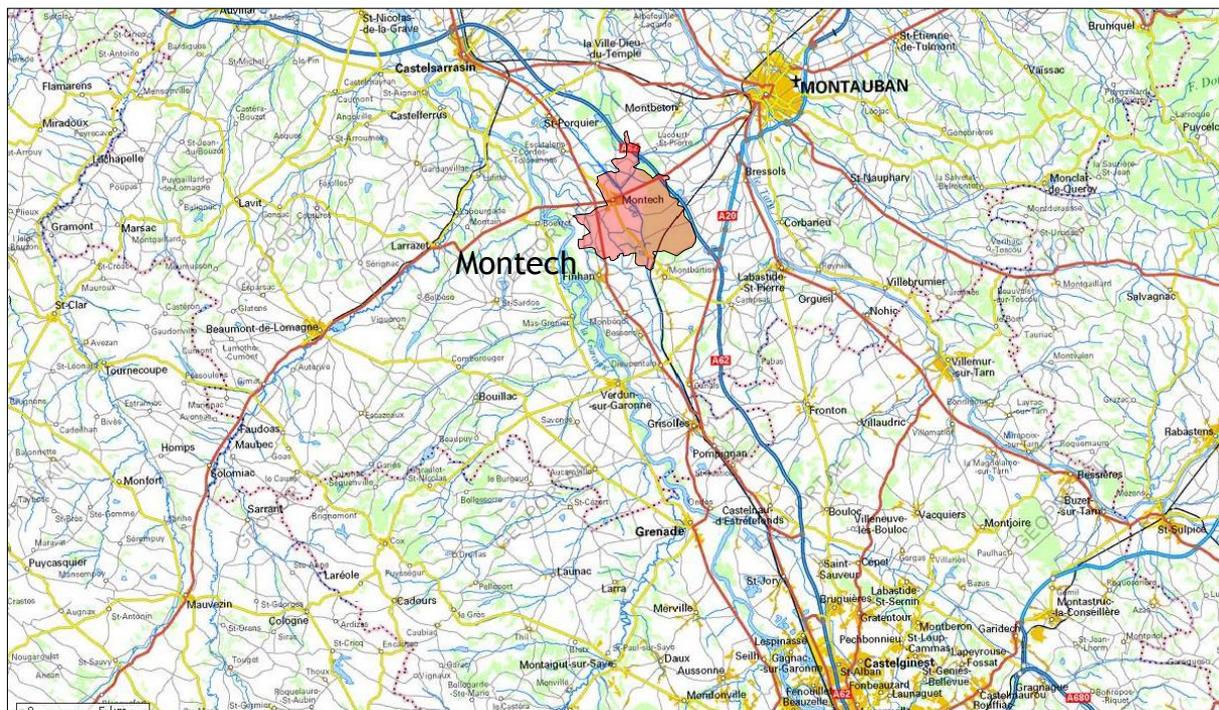
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

## II. PRESENTATION DU CONTEXTE

### 1. SITUATION

Située à 12 km au sud-ouest de Montauban, la commune de Montech est un carrefour important du Tarn-et-Garonne entre voies navigables et voies routières.



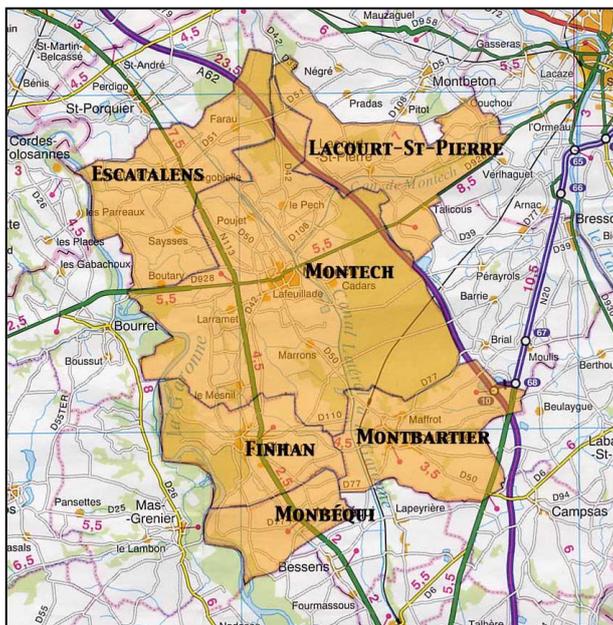
En terme de desserte routière, la proximité de l'A62 de l'A 20 et des RD 813 et 928 permettent aux habitants de la commune de n'être qu'à quelques minutes de Montauban (13 km) et 40 mn de Toulouse, située à 48 km.

La commune est ainsi traversée du nord au sud par la RD813, et d'Est en Ouest par la D928.

Située sur la rive droite de la Garonne, Montech est aussi traversée par le canal latéral de la Garonne auquel se raccroche le canal d'embranchement Montech / Montauban.

## 2. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GARONNE ET CANAL

Montech fait partie de la communauté de communes Garonne et Canal. Créée en juillet 2002 elle comprend les communes d'Escata lens, Finhan, Lacourt-Saint-Pierre, Montbèqui, Montbartier et Montech.



Les six communes qui composent la communauté de communes « Garonne et canal » rassemblent environ **11 500 habitants** suivant les dernières données de l'Insee (2012).

## 3. UN TERRITOIRE DE PROJETS

La zone géographique à laquelle appartient Montech (sud-ouest de Montauban) est concernée par de très importants projets qui vont améliorer son accessibilité et renforcer sa structure et son territoire :

► **Des projets publics de premier ordre qui vont renforcer l'attractivité :**

- Aménagement de la ligne à grande vitesse (LGV), reliant Toulouse à Bordeaux, avec création d'une gare TGV en lien direct avec le territoire (horizon 2025/2030),
- Création d'un lycée à Montech, dont le projet est en cours d'élaboration.

► **Un renforcement du tissu économique prévisible :**

- développement de la plateforme logistique d'envergure à Montbartier (Grand sud logistique))
- confortement des zones d'activité localisées à Montech (Fromissard, La Vitarelle et la Mouscane, ...).

► **Des aménagements routiers qui vont mieux relier les pôles des territoires :**

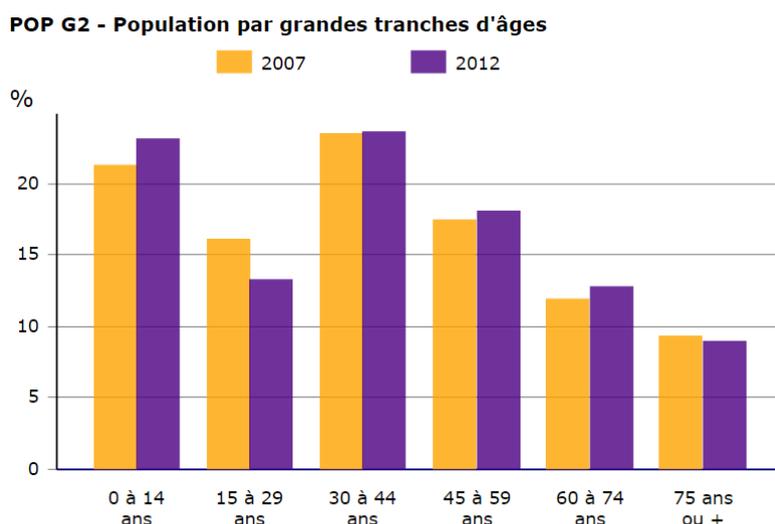
- Un possible futur échangeur autoroutier sur l'A62 (commune de Lacourt-St Pierre).
- Une éventuelle future déviation de la commune.
- la requalification de la D 50 en lien avec le site Grand sud logistique.

#### 4. UNE FORTE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE SUR LES 15 DERNIERES ANNEES

La commune de Montech compte **6 075 habitants en 2015**, elle en comptait 3562 en 1999. Sa densité est de **119 hab/ km<sup>2</sup>** (contre seulement 71 hab/km<sup>2</sup> en 1999).

Sa population est ainsi répartie en 2012 :

- 23,2 % à moins de 15 ans,
- 55,31 % sont des personnes âgées de 15 à 59 ans,
- 21,8 % sont des personnes âgées de 60 ans ou plus.

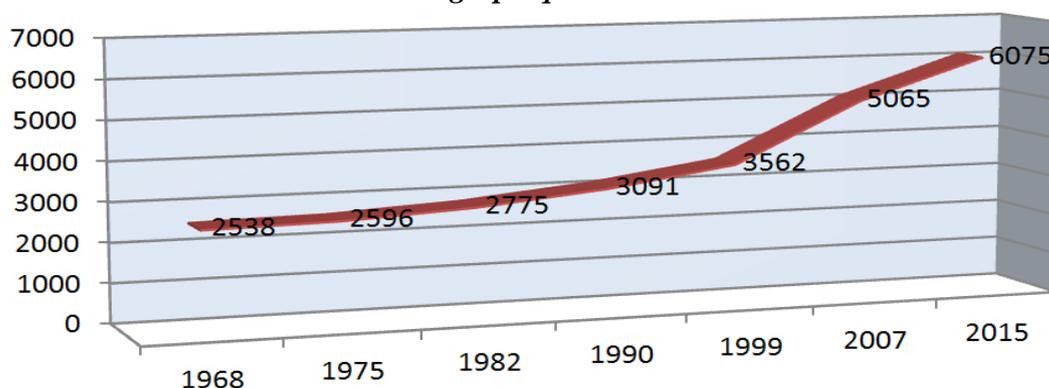


Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Avec une population de moins de 15 ans représentant près d'un quart de la population, une population dite « active » en augmentation qui représente plus de 55% des habitants et un solde migratoire élevé, la commune présente une dynamique démographique très favorable.

**La population a ainsi augmenté de 157 habitants par an entre 1999 et 2015.** Son attractivité lui a donc fait gagner plus de 70 % de sa population totale sur les 15 dernières années.

#### *Evolution démographique entre 1968 et 2012*



**La commune de Montech présente une dynamique démographique largement positive avec 2 513 habitants supplémentaires entre 1999 et 2015.**

## 5. UN RYTHME DE PRODUCTION EN LOGEMENT SOUTENU

En 2012, on compte sur Montech, **2 614 logements** au total (2 640 en 2013) dont **2 359 en résidences principales (90,3%)**. Parmi l'ensemble des logements, 84,4% sont des logements de type individuel et 13,8% sont des logements en immeuble collectif. Cette part des appartements s'est réduite depuis 2007 où l'on avait 15% de l'ensemble des logements.

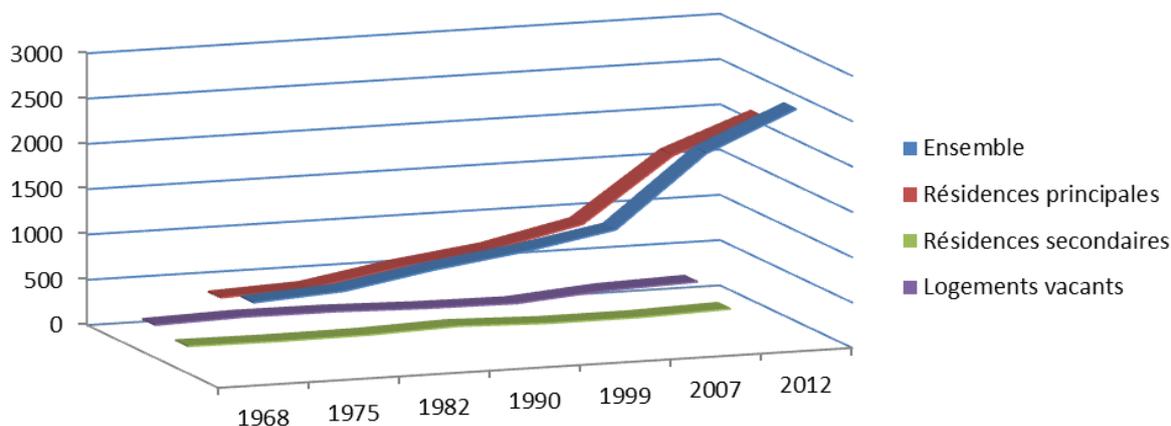
**LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie**

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>854</b>	<b>918</b>	<b>1 092</b>	<b>1 230</b>	<b>1 407</b>	<b>2 186</b>	<b>2 614</b>
<i>Résidences principales</i>	737	780	951	1 081	1 297	1 993	2 359
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	28	20	28	62	32	34	64
<i>Logements vacants</i>	89	118	113	87	78	159	191

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.



**47% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2009. 2/3 des ménages sont propriétaires occupants et 1/3 sont des locataires.** On dénombre **64 résidences secondaires** ce qui est peu (2,4 % du parc). **Plus de 3/4 des logements ont 4 pièces ou plus (77,9%)**, ce qui correspond aux spécificités des maisons individuelles.

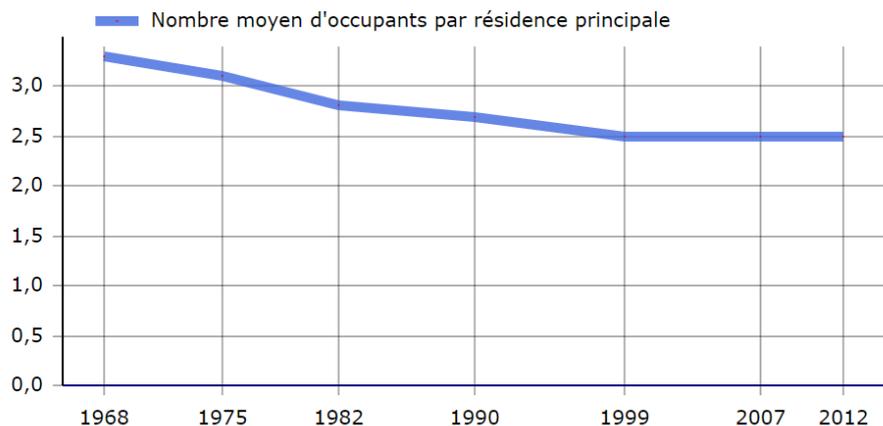
En 2012, on recensait **130 logements sociaux, dont 110 logements HLM ; 19 logements privés conventionnés ANAH et 1 logement Palulos**. Si des efforts ont été réalisés, durant la dernière décennie, le parc social reste trop peu développé (**6,2 %**), au regard des besoins.

**1 207 logements ont été construits entre 1999 et 2012, soit plus de 46% du parc. Cela représente plus de 90 logements par an.**

**Il faut noter l'importance du nombre de logements vacants qui a plus que doublé depuis 1999 : 191 logements en 2012 soit 7,3% du parc alors que cette part n'était que de 78 logements (5,5%) en 1999.**

**Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,5**, ce chiffre est en décroissance continue depuis 1968, et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation).

### FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.  
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.  
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

**La commune connaît donc une dynamique de construction qui s'est accentuée depuis 1999.** Entre 1999 et 2012, environ 93 logements ont été construits chaque année.

La consommation d'espace sur Montech répond principalement à une **dynamique de densification**. En effet, elle se caractérise par un comblement des dents creuses, *une densification de la ville* (poches agricoles au sein de la zone urbaine, construction sur des parcelles déjà bâties, renouvellement urbain).

Ce constat est confirmé par les données de la DREAL (fichiers foncier MAJIC) : depuis 1999 la commune se trouve dans une situation de densification (croissance de la population supérieure à la croissance de la tache urbaine) alors qu'auparavant on assistait à l'inverse à une forte augmentation de la tache urbaine (plus rapide que la croissance de la population).

**Evolution de la tache urbaine :** 2,97 km<sup>2</sup> (1990), 3,37 km<sup>2</sup> (1999), 4,47 km<sup>2</sup> (2009)

**Superficie consommée sur la dernière décennie :** 110 ha, quasi exclusivement dans le village ou en continuité de celui-ci.

*Ce phénomène est considérable à l'échelle de la commune puisqu'il a permis la création de plus de 1100 logements en urbanisant près de 110 hectares de surfaces nouvelles, directement sur le village, sur la période considérée.*

**La consommation moyenne d'espace sur les dix dernières années est par conséquent d'environ 1000 m<sup>2</sup> / logement, ce qui correspond à une densité moyenne assez cohérente de 10 logements / ha (pour une commune de la taille de Montech).**

### **III. OBJETS DE LA MODIFICATION :**

La première modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur les onze points suivants :

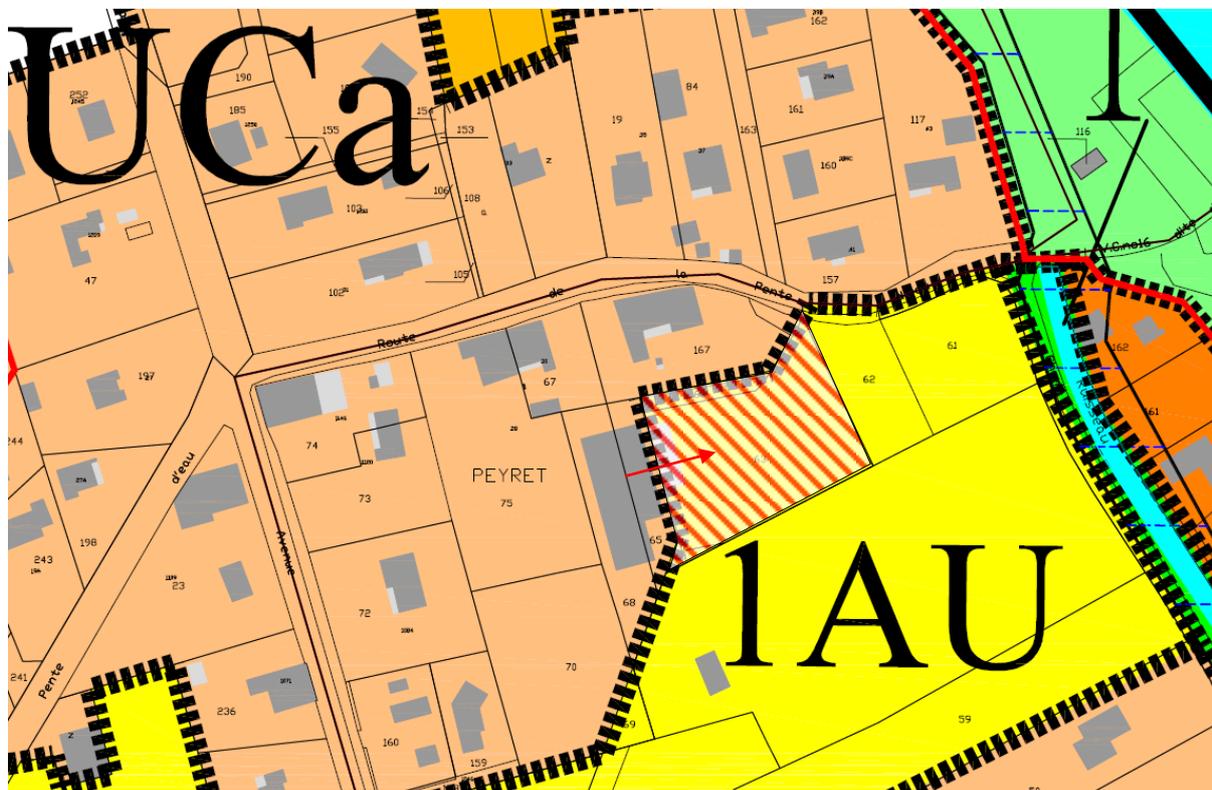
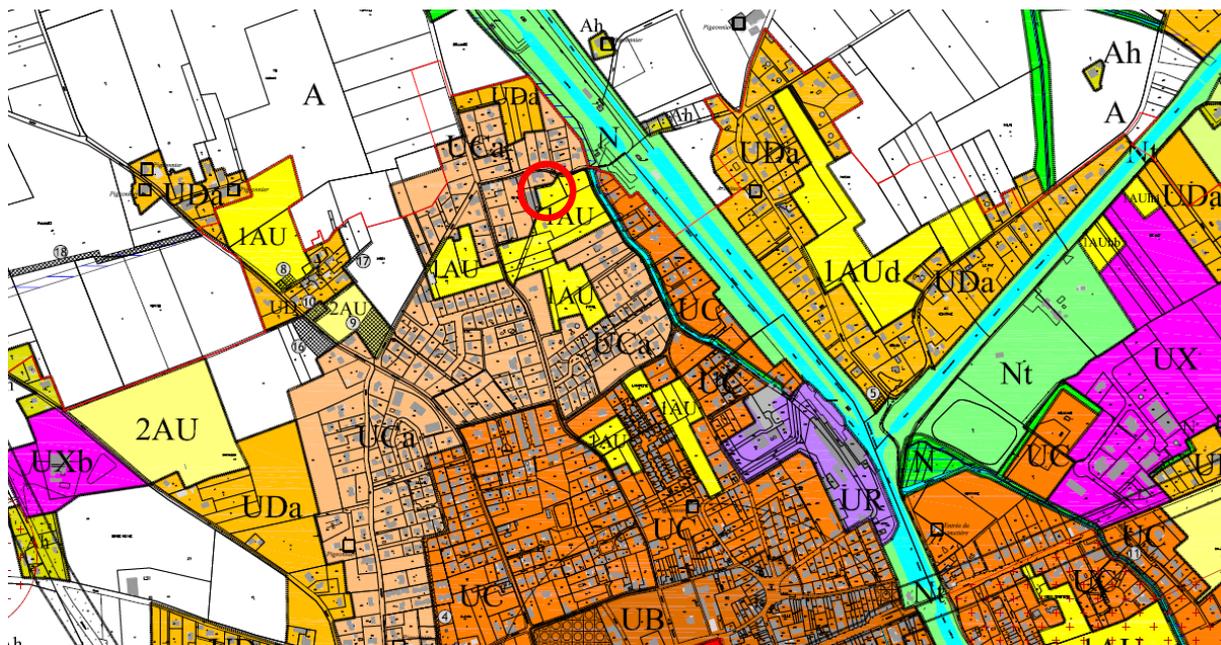
- 1- adapter le PLU à l'activité commerciale d'un bâtiment situé au lieu-dit Peyret : modification des zones UCa et 1AU,
- 2- permettre le changement de destination du bâtiment « Le Saint-Nicolas » à usage commercial, situé lieu-dit Larramet, route de Combes, en vue de sa réhabilitation en logements : modification du règlement de la zone A,
- 3- Adapter la règle d'implantation de la zone UR pour permettre la redynamisation du site de l'ancienne papeterie,
- 4- adapter le PLU à la modification de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme par la loi ALUR qui supprime le coefficient d'occupation du sol sur l'ensemble des zones,
- 5- assouplir le règlement afin de favoriser partiellement la mise en place de toitures terrasses dans certaines zones du PLU,
- 6- modifier la zone 2AU sur l'emprise du lotissement Lafeuillade qui a désormais été réalisé, ainsi que sur les parcelles ZS 228p et 252 pour la classer en zone urbaine,
- 7- modifier la zone 2AUX sur la parcelle ZB 136 qui correspond au jardin d'une habitation, et la classer en zone urbaine,
- 8- modification du zonage de la parcelle ZB 247 et d'une partie de la parcelle ZB 298 en zone UX, ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°14, situés à l'entrée de la zone d'activités de la Mouscane, route de Montauban afin de permettre la réalisation d'activités
- 9- éclaircissement du règlement de chaque zone du PLU en ce qui concerne la création de logements sociaux (au moins 20% au lieu de 20 % strict),
- 10- supprimer l'emplacement réservé n°5, affectant la parcelle cadastrée YC 70, ayant pour objet l'aménagement du croisement de la route départementale de Lacourt-Saint-Pierre et de la route départementale de la Ville Dieu du Temple, considérant que M. le Président du Conseil Départemental de Tarn et Garonne a fait part, par courrier adressé à M. le Maire de la commune de Montech, qu'il ne souhaite pas procéder à l'acquisition de cet emplacement réservé,
- 11- supprimer des orientations d'aménagement et de programmation du secteur Percin, la voie d'accès débouchant sur la route départementale de Lacourt-Saint-Pierre, afin de la remplacer par une circulation douce, conformément aux prescriptions du Conseil Départemental.

**Cette procédure de modification ne remet pas en question le P.A.D.D, ni les projections d'évolution de la population envisagée. De même elle n'a pas d'impact significatif sur la zone Natura 2000, les différents objets de cette modification n'étant pas de nature à compromettre les protections établies dans le PLU, ou à produire des dommages sur la vallée de la Garonne.**

# 1. ADAPTER LE PLU A L'ACTIVITE COMMERCIALE D'UN BATIMENT SITUE AU LIEU-DIT PEYRET : MODIFICATION DES ZONES UCa ET 1AU

## 1.1. Contexte et projet :

Une extension d'un bâtiment à usage commercial (existant sur la zone UCa) a été réalisée en partie sur la zone 1AU de Peyret. Toute extension est limitée à 100 m<sup>2</sup> sur le règlement de cette zone, ce qui pose problème pour le développement de cette entreprise.



Le bâtiment existant est situé en zone UCa, tandis que l'extension est située en zone 1AU.

***1.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :***

Il est fait le choix de classer l'extension réalisée en zone UCa et donc :

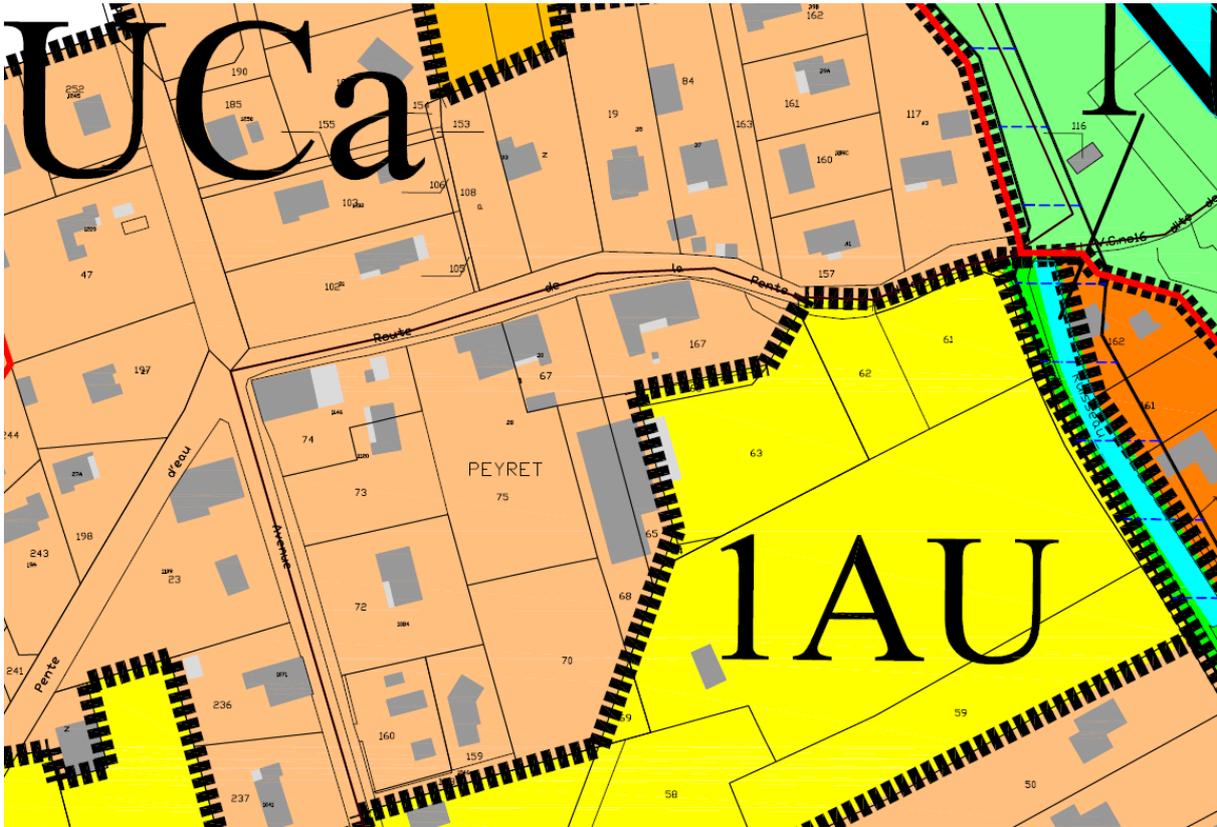
- de diminuer la zone 1AU en conséquence,
- de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Le règlement de la zone UCa ne comprend pas de limite pour les extensions à usage d'activités (UC2 2.4).

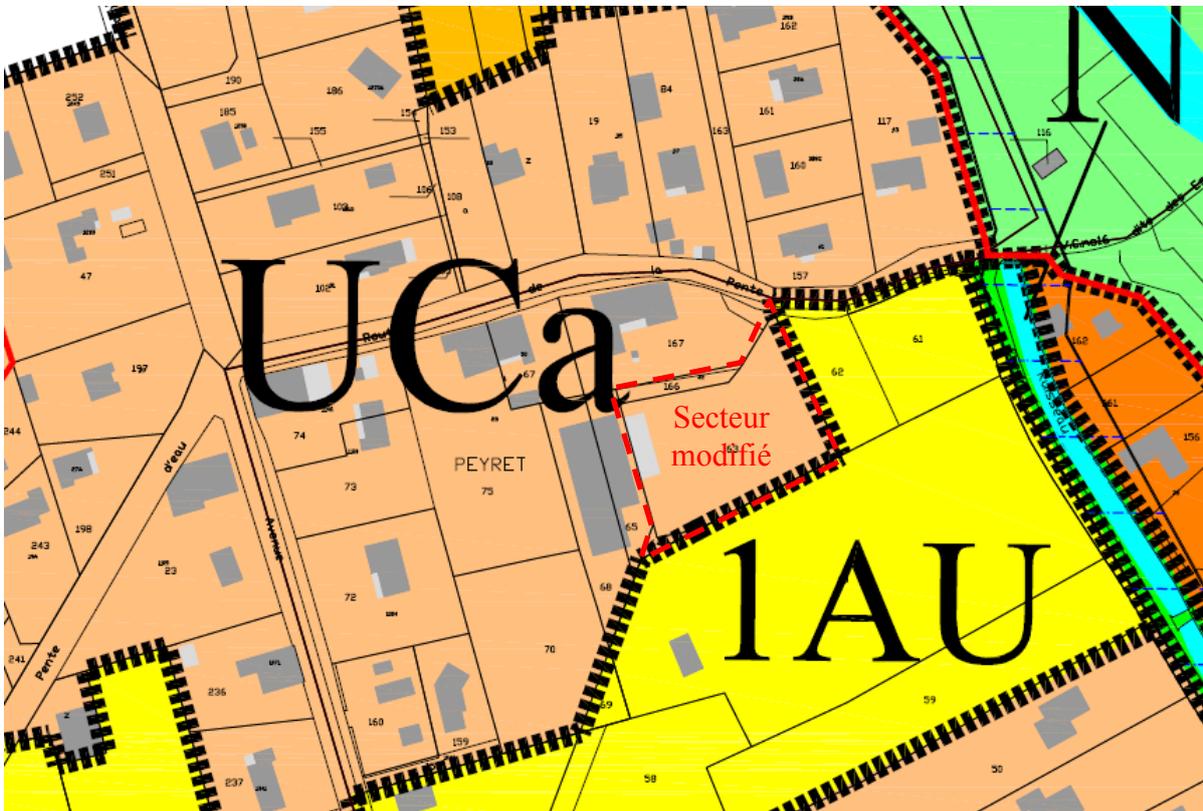
Ce premier objet engendre trois modifications :

- Le déplacement de la limite UCa / 1AU pour englober l'extension du bâtiment d'activités.
- La mise à jour de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.
- de modifier le tableau des surfaces du rapport de présentation.

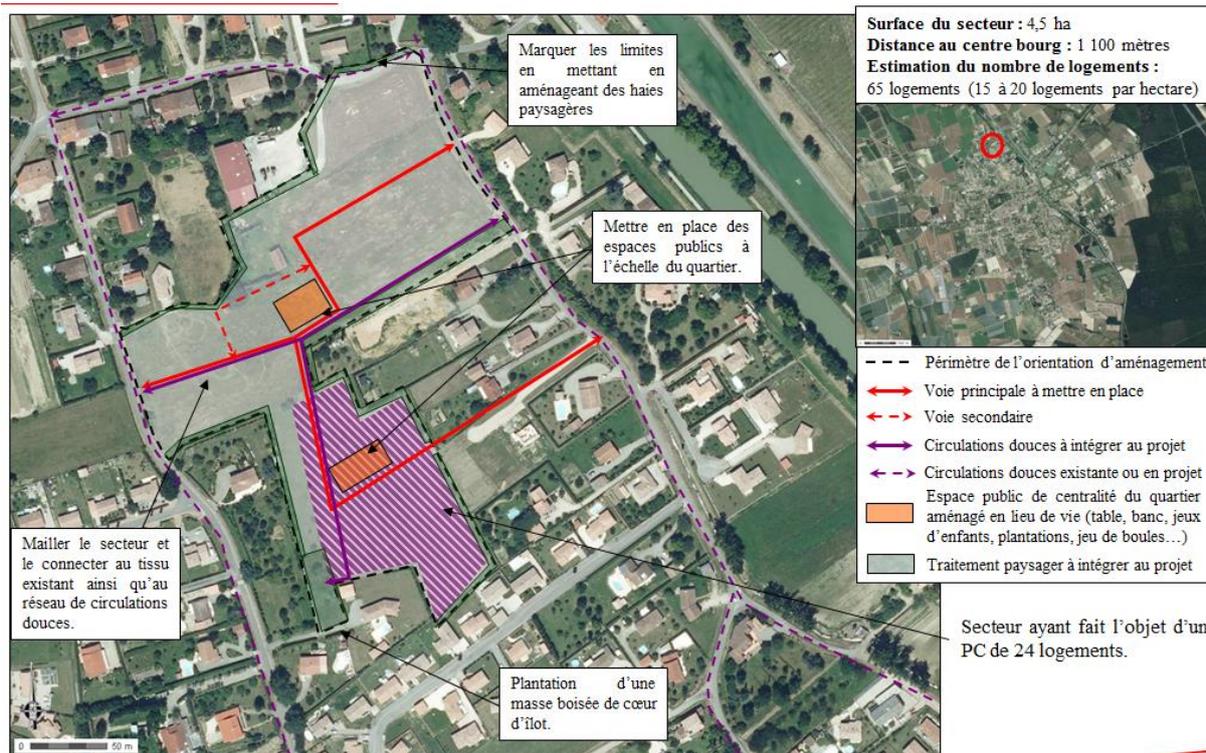
Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU après 1<sup>ère</sup> modification



OAP du secteur de Peyret du PLU en vigueur



OAP du secteur de Peyret du PLU après 1<sup>ère</sup> modification

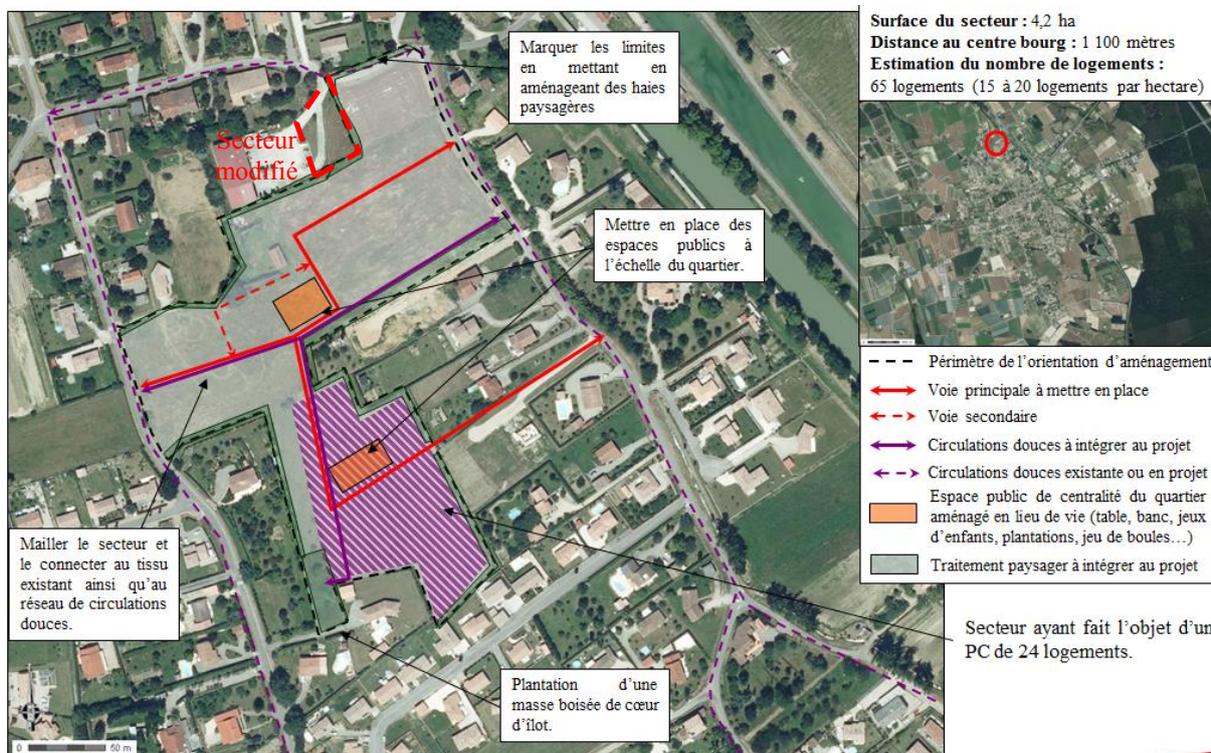


Tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 128)

Zones	Surfaces du précédent PLU (en hectares)	Surfaces du PLU - 5 <sup>ème</sup> révision (en hectares)
UA	6,89	7
UB	30,05	36,4
UC	(+UE) 158,21	144,1
UCa	126,61	107,1
UCc	6,02	4,3
UD	73,74	54,2
UDa	41,66	75,4
UR	4,66	6,3
UX	37,08	62,8
UXa	249,15	250,4
UXb	(+UXp) 11,19	17,8
<b>Total zones U</b>	<b>745,26 (14,9%)</b>	<b>765,8 (15,3%)</b>
1AU	172,53	51,6
1AUha / 1AUhb		1,1
2AU	51,58	28,1
2AUX		17
<b>Total zones AU</b>	<b>224,11 (4,5%)</b>	<b>97,8 (2%)</b>
A	1459,43	1793,5
Ap		214,2
Ah		36,1
<b>Totale zones A</b>	<b>1459,43 (29%)</b>	<b>2043,8 (40,8%)</b>
N	2575,28	1997,2
Nt	(UL) 9,93	87,2
Nh		6,7
Nd		15,5
<b>Total zones N</b>	<b>2585,2 (51,6%)</b>	<b>2106,6 (42%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5014</b>	<b>5014</b>

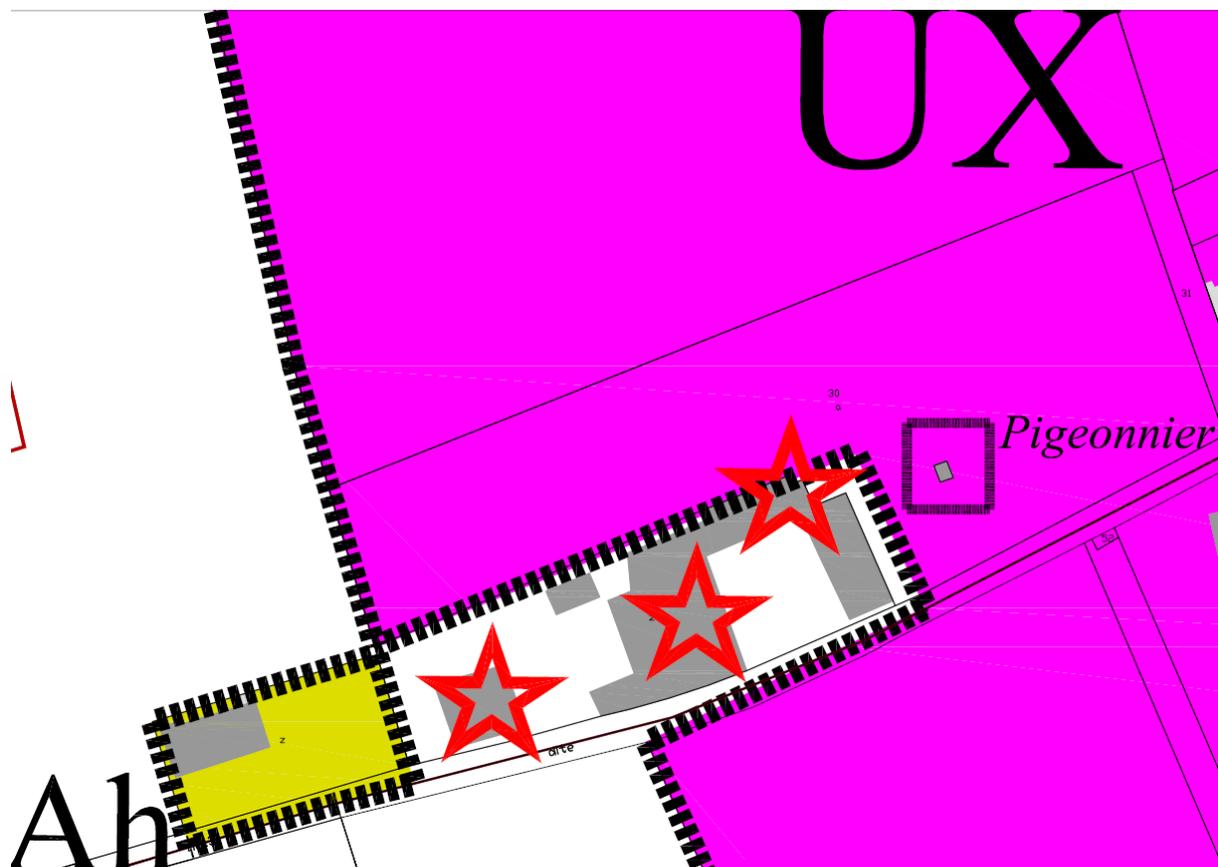
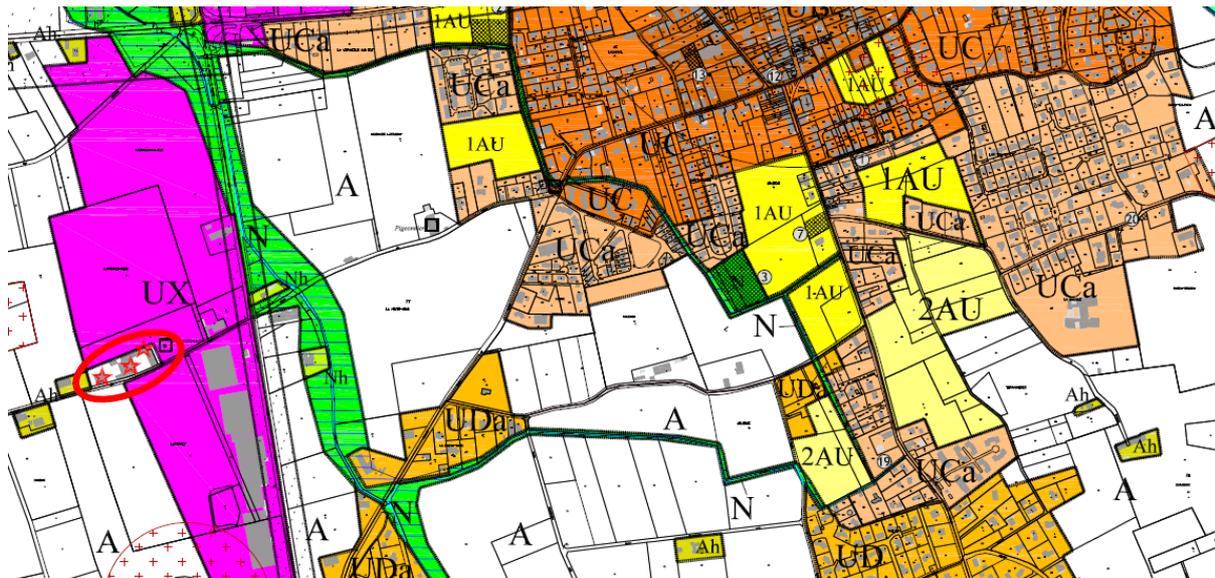
Tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 128)

Zones	Surfaces du précédent PLU (en hectares)	Surfaces du PLU - 5 <sup>ème</sup> révision (en hectares)
UA	6,89	7
UB	30,05	36,4
UC	(+UE) 158,21	144,1
UCa	126,61	107,4
UCc	6,02	4,3
UD	73,74	54,2
UDa	41,66	75,4
UR	4,66	6,3
UX	37,08	62,8
UXa	249,15	250,4
UXb	(+UXp) 11,19	17,8
<b>Total zones U</b>	<b>745,26 (14,9%)</b>	<b>766,1 (15,3%)</b>
1AU	172,53	51,3
1AUha / 1AUhb		1,1
2AU	51,58	28,1
2AUX		17
<b>Total zones AU</b>	<b>224,11 (4,5%)</b>	<b>97,5 (2%)</b>
A	1459,43	1793,5
Ap		214,2
Ah		36,1
<b>Totale zones A</b>	<b>1459,43 (29%)</b>	<b>2043,8 (40,8%)</b>
N	2575,28	1997,2
Nt	(UL) 9,93	87,2
Nh		6,7
Nd		15,5
<b>Total zones N</b>	<b>2585,2 (51,6%)</b>	<b>2106,6 (42%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5014</b>	<b>5014</b>

**2. PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU BATIMENT « LE SAINT-NICOLAS » A USAGE COMMERCIAL, SITUE LIEU-DIT LARRAMET, ROUTE DE COMBES, EN VUE DE SA REHABILITATION EN LOGEMENTS : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A**

**2.1. Contexte et projet :**

Le bâtiment « le Saint-Nicolas » est classée en zone agricole et est identifié par une étoile, lui permettant ainsi de changer de destination.



Un projet de réalisation de plusieurs logements et de box servant de garages a été déposé récemment.

Toutefois, ce bâtiment étant considéré comme à usage commercial, la rédaction du règlement pose problème puisqu'elle autorise le changement de destination de bâtiments agricoles existants. En outre, la surface maximale de 250 m<sup>2</sup> instaurée (bâtiment d'origine + extension) ne permet pas de réaliser non plus un tel projet.

## ***2.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :***

Il est fait le choix de permettre le changement de destination effectif de ce bâti et donc de revoir la formulation du changement de destination dans la zone A en conséquence.

Ce second objet engendre une seule modification, à savoir la réécriture du règlement pour le secteur considéré et la mise à jour de l'article correspondant suite à la promulgation de la loi ALUR.

Article A2 paragraphe 2.2.3 du règlement du PLU en vigueur (page 81)

2.2.3. En application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme, le changement de destination de bâtiments agricoles existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en activités liées à l'agro-tourisme (tables d'hôtes, gîtes ruraux...).
- qu'ils soient réhabilités dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, et avec un accompagnement paysager qualitatif,
- que la surface du bâti d'origine plus celle de l'extension ne dépassent pas au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les habitations,

Article A2 paragraphe 2.2.3 du règlement du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 83)

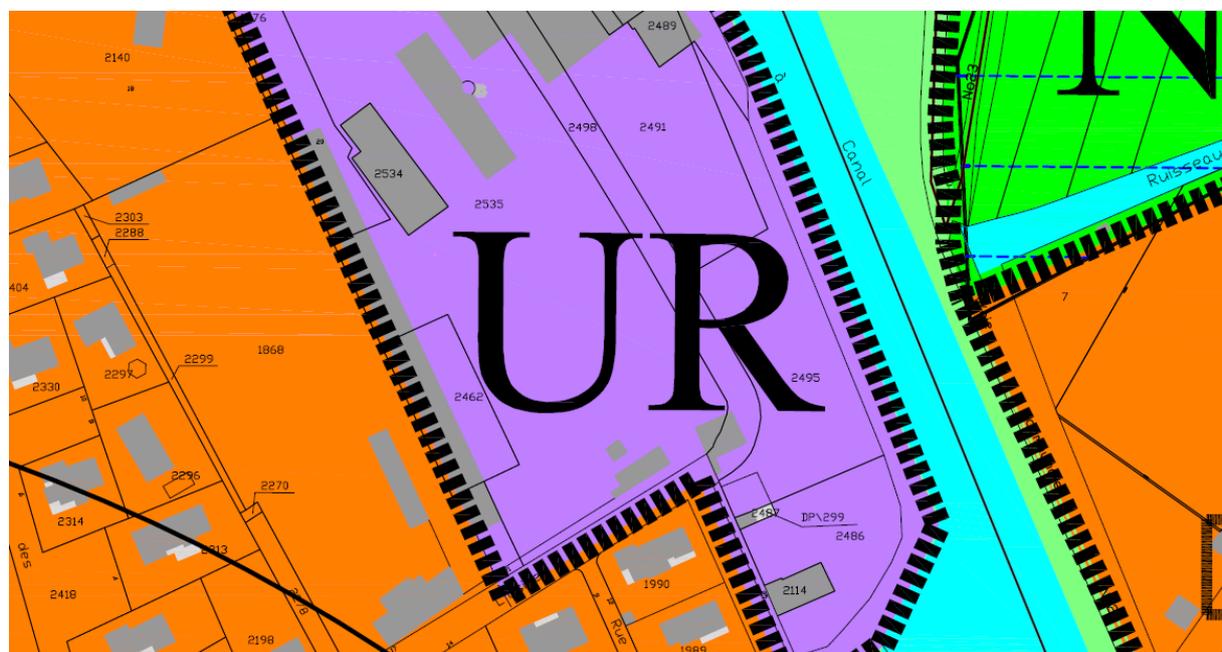
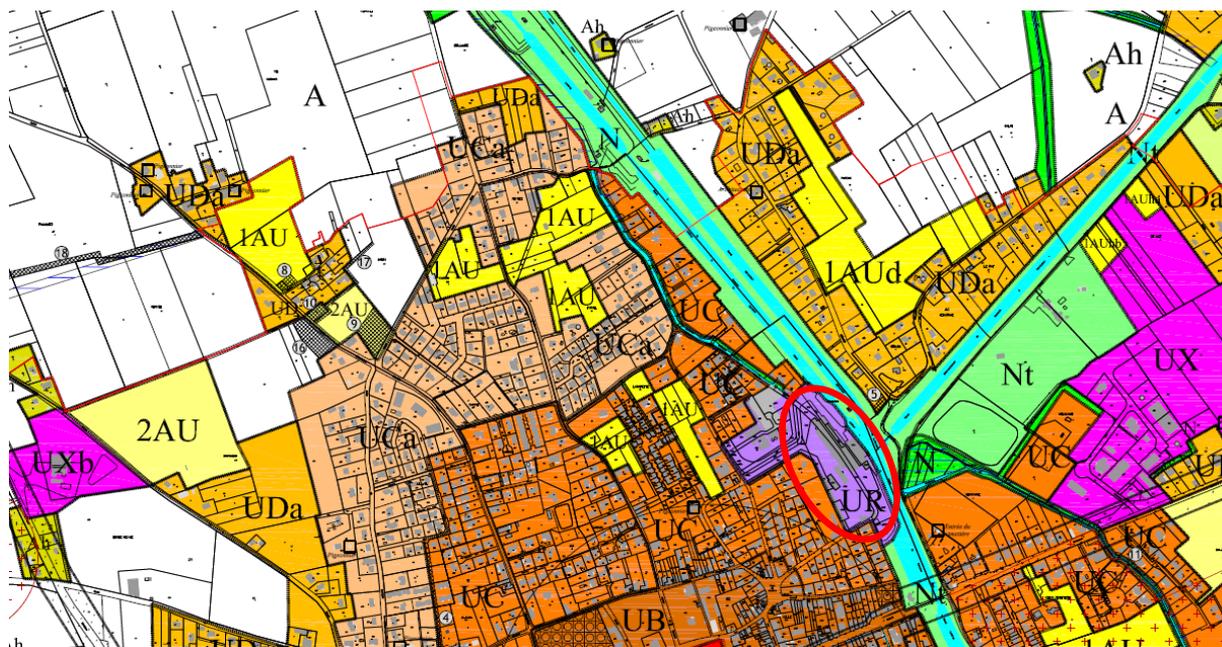
2.2.3. En application de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, le changement de destination de bâtiments ~~agricoles~~ existants désignés sur les documents graphiques par une étoile est autorisé, à condition que :

- ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- ~~- ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en activités liées à l'agro-tourisme (tables d'hôtes, gîtes ruraux...).~~
- qu'ils soient réhabilités dans l'esprit du bâti ancien de caractère, en respectant les matériaux, en un ensemble bâti homogène, et avec un accompagnement paysager qualitatif,
- que la surface additionnelle, dans le cas de l'extension du bâtiment d'origine, ~~du bâti d'origine plus celle de l'extension~~ ne dépasse pas au total 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~pour les habitations~~,

### 3. ADAPTER LA REGLE D'IMPLANTATION DE LA ZONE UR POUR PERMETTRE LA REDYNAMISATION DU SITE DE L'ANCIENNE PAPETERIE

#### 3.1. Contexte et projet :

Le règlement de cette la zone UR autorise « les constructions à vocation d'hôtellerie, de restauration et de tourisme à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation du site ».



Actuellement, l'article UR 6 qui précise l'implantation des constructions indique qu'en limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à :

- 6 m pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau,
- 20 m pour les autres constructions.

Ces dispositions qui excluent l'équipement commercial et les 20 mètres sont incompatibles avec l'implantation de projets d'envergure le long du canal. En accord avec VNF, et suivant les caractéristiques architecturales des projets envisageables (commerciaux ou hôteliers notamment), il convient donc de compléter ce qui est autorisé et définir un nouveau retrait nécessairement inférieur, au regard de la surface disponible le long du canal.

***3.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :***

Il est fait le choix de permettre la réalisation de projets importants qui permettront de qualifier fortement ce secteur et donc d'adapter les articles UR 2 et UR 6 en conséquence.

Ce troisième objet engendre deux modifications, à savoir l'adaptation du règlement pour le secteur considéré.

Article UR2 du règlement du PLU en vigueur (page 47)

**2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1- Les constructions et installations à usage industriel à condition qu'il s'agisse d'industries compatibles avec l'ensemble des activités de la zone,

2.2- Les constructions à usage d'habitation soit à condition :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone. Les locaux d'habitation doivent dans tous les cas faire partie des locaux d'activités sans en être la partie dominante.

- qu'elles favorisent la réhabilitation et la valorisation du bâti existant ou qu'elles répondent à des projets spécifiques en lien avec le site et qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'ensemble.

2.3- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.4- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.5- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.

2.6- Les constructions à vocation d'hôtellerie, de restauration et de tourisme à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation du site.

Article UR2 du règlement du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 48)

**2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :**

2.1- Les constructions et installations à usage industriel à condition qu'il s'agisse d'industries compatibles avec l'ensemble des activités de la zone,

2.2- Les constructions à usage d'habitation soit à condition :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone. Les locaux d'habitation doivent dans tous les cas faire partie des locaux d'activités sans en être la partie dominante.

- qu'elles favorisent la réhabilitation et la valorisation du bâti existant ou qu'elles répondent à des projets spécifiques en lien avec le site et qu'elles soient réalisées sous forme d'opération d'ensemble.

2.3- Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont nécessaires à la vie du centre ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.4- Les dispositifs solaires de production d'électricité, d'eau chaude sanitaire et de chauffage, à condition qu'ils s'intègrent à une construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

2.5- L'extension et l'aménagement des constructions existantes à condition qu'elles restent compatibles avec les milieux environnants.

2.6- Les constructions à vocation d'hôtellerie, commerciale, de restauration et de tourisme à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec les activités attenantes, et qu'elles participent à la valorisation du site.

Article UR6 du règlement du PLU en vigueur (page 49)

**ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être implantées:

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

2 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, à condition qu'elles soient dans le prolongement de l'existant, et dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

3 - En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à :

- 6 m pour les constructions liées à l'utilisation de la voie d'eau,
- 20 m pour les autres constructions.

Dans tous les cas, la distance de retrait entre les constructions et les limites de parcelle doit être mesurée à partir du débord du toit.

Article UR6 du règlement du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 50)

**ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1 - Les constructions doivent être implantées:

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

2 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant, à condition qu'elles soient dans le prolongement de l'existant, et dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

3 - En limite d'emprise du domaine public fluvial, les constructions seront implantées à **un minimum de 5 mètres de celui-ci.**

Dans tous les cas, la distance de retrait entre les constructions et les limites de parcelle doit être mesurée à partir du débord du toit.

**4. ADAPTER LE PLU A LA MODIFICATION DE L'ARTICLE L 123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME PAR LA LOI ALUR QUI SUPPRIME LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SUR L'ENSEMBLE DES ZONES**

**4.1. Contexte et projet :**

La loi ALUR a supprimé les dispositions liées aux superficies minimales des terrains et au coefficient d'occupation des sols (COS). De ce fait, les articles 5 et 14 du règlement sont désormais caducs.

Ces dispositions peuvent dès à présent permettre une densification plus importante des zones urbaines (en effet ces dispositions s'appliquent depuis la promulgation de la loi ALUR), notamment pour les zones UA et UB qui ont vocation à se densifier davantage. Les zones UC, UD et 1AU comprennent déjà des dispositions limitant une densification trop excessive (emprise au sol). La zone UDa n'en dispose cependant pas, ce qui risque de permettre une densification importante sur les secteurs les moins bien pourvus et entraîner des risques liés à une trop forte imperméabilisation des sols (ce que cherchait à éviter le schéma d'assainissement du pluvial).

Ce surcroît de constructions envisageables ne remet pas en cause l'économie générale du PLU, notamment du fait de la création prochaine d'un lycée sur le secteur de Lacoste, sur une surface considérable, qui était initialement prévue pour accueillir de l'habitat. L'objectif de développement de la commune reste donc cohérent malgré ces évolutions réglementaires.

**4.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :**

Il est fait le choix de mettre à jour la partie écrite du règlement et d'indiquer : « sans objet » sur l'ensemble des articles 5 et 14 et d'instaurer une emprise au sol pour le sous-secteur UDa identique à celle mise en place en zone UD.

Ce quatrième objet engendre deux modifications :

- l'adaptation du règlement sur tous les articles concernés (articles 5 et 14 de l'ensemble des zones), et sur l'article UD 9.
- la mise à jour du rapport de présentation sur les dispositions réglementaires (pages 109 à 126).

Article UD9 du règlement du PLU en vigueur (page 41)

**ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur UD :**

L'emprise au sol est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 30% dans le cas d'implantation d'une piscine.

**Dans le secteur UD a :**

Non réglementé.

Article UD9 du règlement du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 42)

**ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans le secteur UD :**

L'emprise au sol est fixée à 25% de la superficie de l'unité foncière. Elle sera portée à 30% dans le cas d'implantation d'une piscine.

**Dans le secteur UD a :**

Non réglementé.

**5. ASSOUPLIR LE REGLEMENT AFIN DE FAVORISER PARTIELLEMENT LA MISE EN PLACE DE TOITURES TERRASSES DANS CERTAINES ZONES DU PLU**

**5.1. Contexte et projet :**

Le règlement du PLU en vigueur ne permet pas la réalisation de toitures terrasses dans les zones UA, UB, UC et UD et le permet en zone 1AU. Il semble nécessaire d'être moins strict à l'article 11 sur plusieurs points et de permettre au moins partiellement les toits-terrasses dans certaines zones du PLU.

**5.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :**

Il est fait le choix de modifier les conditions générales de l'article 11 pour l'ensemble des zones et d'autoriser les toitures terrasses en zones UA, UB, UC, UD et 1AU, sous réserve de l'avis de L'architecte des Bâtiments de France pour les secteurs concernés.

Ce cinquième objet engendre deux modifications :

- l'adaptation du règlement sur tous les articles concernés (article 11 des zones UA, UB, UC et UD),
- la mise à jour du rapport de présentation sur les dispositions réglementaires (pages 109 à 126).

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires, etc... suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **3- Annexes**

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront obligatoirement construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

### **4- Parements extérieurs**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

### 2 - Toitures

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %. Les toits terrasses peuvent être envisagés sur des extensions modestes ou lorsqu'ils sont non visibles depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires, etc... suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

~~Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.~~

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3- Annexes

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

### 4- Parements extérieurs

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **3- Parements extérieurs**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont proscrits.

### **4- Annexes**

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront obligatoirement construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

### 2 - Toitures

Les toitures en pentes devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra alors excéder 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

~~Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.~~

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3- Parements extérieurs

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont proscrits.

### 4- Annexes

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques dans l'ensemble de la zone, et les constructions à vocation commerciale dans le secteur UC c, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **3- Parements extérieurs**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont proscrits.

### **4- Annexes**

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront obligatoirement construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

### 2 - Toitures

Les toitures en pentes devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra alors excéder 35 %.

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

~~Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.~~

Pour les constructions publiques dans l'ensemble de la zone, et les constructions à vocation commerciale dans le secteur UC c, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3- Parements extérieurs

~~Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération.~~

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont proscrits.

### 4- Annexes

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

### **2 - Toitures**

Les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **3- Parements extérieurs**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment déconseillés : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont déconseillés.

### **4- Annexes**

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront obligatoirement construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

### 2 - Toitures

Les toitures en pentes devront être à versants et couvertes à l'identique des toitures existantes sur le terrain d'assiette du projet. La pente des toitures ne pourra alors excéder 35 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas...), pour les ouvertures vitrées en toiture, et pour les éléments techniques : panneaux solaires...),

Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.

~~Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.~~

Pour les constructions publiques, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 3- Parements extérieurs

~~Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération.~~

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment déconseillés : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et les imitations de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont déconseillés.

### 4- Annexes

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

Article UR 11 du règlement du PLU en vigueur (page 51)

## ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

**2- Les façades extérieures de toutes les constructions** doivent être en harmonie avec les matériaux existants sur le site (brique, métal, verre).

### 3 - Bâtiments à usage d'activités :

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit offrir un aspect fractionné, ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

Les toitures en terrasse sont interdites.

### 4 - Bâtiments à usage d'habitation et d'annexe liés à une activité :

Les bâtiments à usage d'habitation et annexes liés à une activité doivent être traités de façon similaire par rapport aux bâtiments principaux implantés sur une même parcelle.

Les toitures en terrasse sont interdites.

Article UR 11 du règlement du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 52)

## ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

**2- Les façades extérieures de toutes les constructions** doivent être en harmonie avec les matériaux existants sur le site (brique, métal, verre).

### 3 - Bâtiments à usage d'activités :

Tout bâtiment de plus de 50 mètres de longueur doit offrir un aspect fractionné, ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

~~Les toitures en terrasse sont interdites.~~

### 4 - Bâtiments à usage d'habitation et d'annexe liés à une activité :

Les bâtiments à usage d'habitation et annexes liés à une activité doivent être traités de façon similaire par rapport aux bâtiments principaux implantés sur une même parcelle.

~~Les toitures en terrasse sont interdites.~~

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site et sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés.

### **2 - Pour tous les secteurs sauf les secteurs 1AU ha et 1AU hb :**

#### **a- Toitures**

A l'exception des vérandas ou abris de jardins démontables, les toitures à versants seront couvertes à l'identique des toitures existantes, et leur pente n'excédera pas 35 %. Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain.

Les galeries, balcons, terrasses, fenêtres de toits, verrières, éléments techniques : panneaux solaires..., sont autorisés et seront intégrés de façon harmonieuse dans les volumes des bâtiments.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera en règle générale, identique à celui du bâtiment agrandi.

Pour les constructions publiques dans l'ensemble de la zone, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

#### **b- Parements extérieurs**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment déconseillés : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont déconseillés.

Les bâtiments collectifs ou les ensembles d'habitation seront desservis par une antenne collective.

#### **c- Annexes**

Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront obligatoirement construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront également être réalisées en bois.

## ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Conditions générales :

A condition que le projet de construction s'intègre dans son environnement, et suivant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés, les constructions peuvent être de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées et par la nature des matériaux utilisés.

### 2 - Pour tous les secteurs sauf les secteurs IAU ha et IAU hb :

#### a- Toitures

A l'exception des vérandas ou abris de jardins démontables, les toitures à versants seront couvertes à l'identique des toitures existantes ~~sur le terrain d'assiette du projet~~, et leur pente n'excédera pas 35 %. Les toits-terrasses sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage urbain, ~~et qu'ils ne se situent pas en limite de propriété, ni dans les 3 premiers mètres à compter de la limite parcellaire.~~

Les galeries, balcons, terrasses, fenêtres de toits, verrières, éléments techniques : panneaux solaires..., sont autorisés et seront intégrés de façon harmonieuse dans les volumes des bâtiments.

~~Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera en règle générale, identique à celui du bâtiment agrandi.~~

Pour les constructions publiques dans l'ensemble de la zone, d'autres types de toitures sont autorisés en fonction de l'affectation des bâtiments.

#### b- Parements extérieurs

~~Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération.~~

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Sont notamment déconseillés : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

La teinte des façades devra prendre en compte les couleurs des maisons voisines et s'inscrire dans une démarche de composition. Les écarts de tons trop importants et les couleurs trop vives sont déconseillés.

Les bâtiments collectifs ou les ensembles d'habitation seront desservis par une antenne collective.

#### c- Annexes

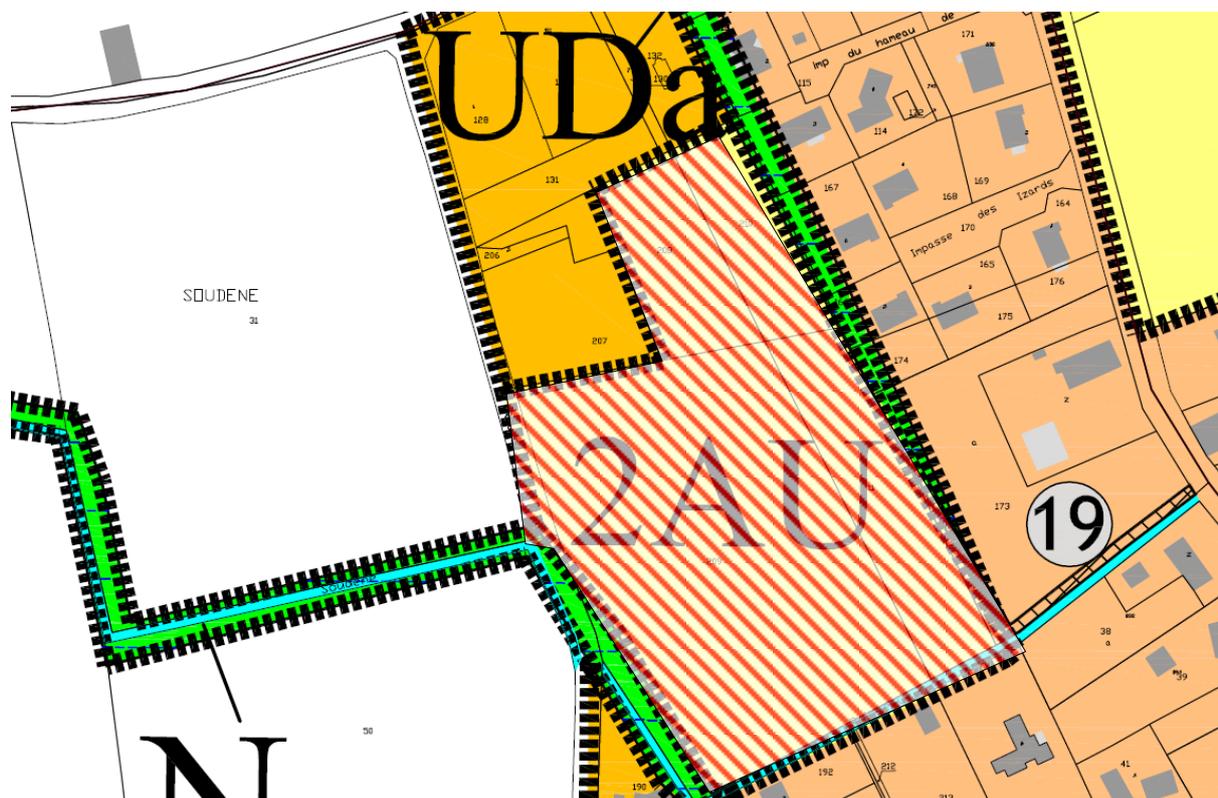
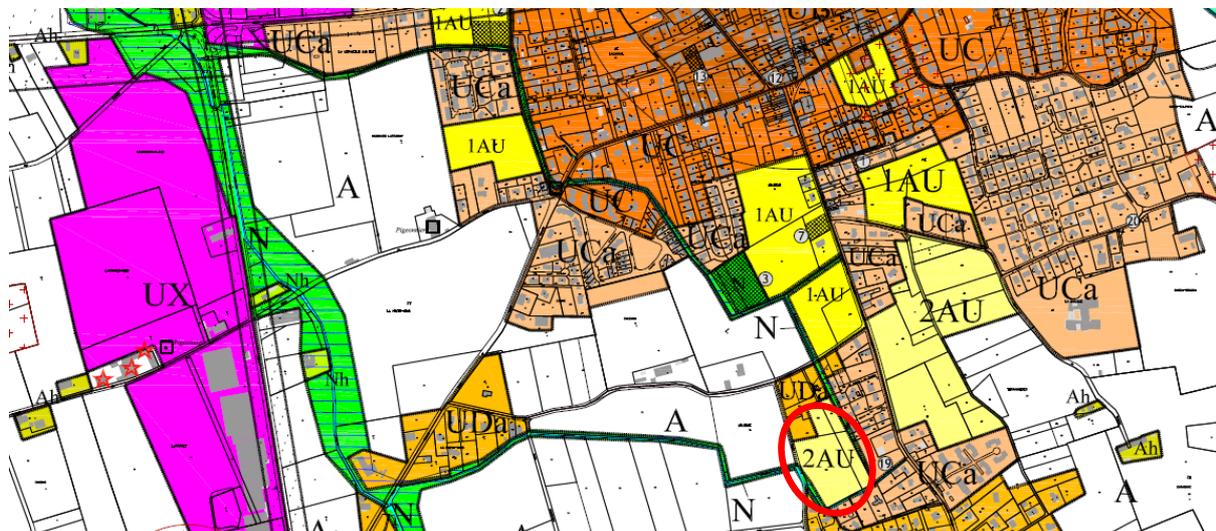
Au-delà de 5 m<sup>2</sup>, les annexes seront construites en respectant une certaine cohérence avec le bâtiment principal, elles pourront être réalisées en bois.

**6. MODIFIER LA ZONE 2AU SUR L'EMPRISE DU LOTISSEMENT LAFEUILLADE QUI A DESORMAIS ETE REALISE, AINSI QUE SUR LES PARCELLES ZS 228P ET 252 POUR LA CLASSER EN ZONE URBAINE**

**6.1. Contexte et projet :**

Un permis d'aménager avait été délivré le 21 mars 2012 pour la réalisation d'un lotissement « les jardins de Lafeuillade » de 25 lots au lieu-dit Soudène, route de Petit.

Le PLU avait classé ce secteur en 2AU ainsi que les terrains attenants (parcelles ZS 228p et 252) en zone 2AU (zone future d'urbanisation fermée), pour être sûr que les aménagements seraient cohérents (accès, continuités viaire, ...).



Le lotissement « les jardins de Lafeuillade » a fait l'objet d'une ouverture de chantier peu avant l'adoption du PLU, les lots ont ainsi été bâtis dans le cadre de l'ancien document d'urbanisme. Par soucis de cohérence (et pour permettre l'évolution des constructions) il est important de classer ce lotissement (qui comprend quasiment l'ensemble du secteur 2AU) en zone urbaine UDa. Il en va de même pour les quelques parties de parcelles résiduels attenantes, que l'on ne peut garder en zone 2AU en l'état.

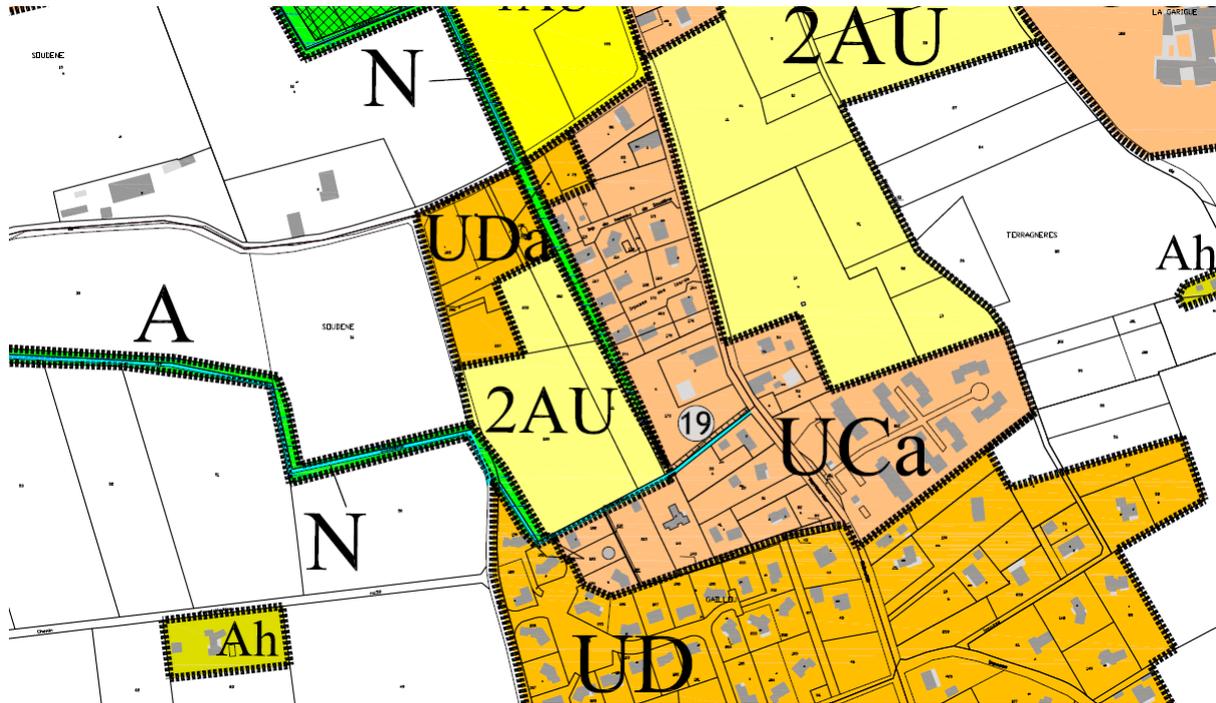
### ***6.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :***

La modification consiste à adapter le PLU à cet état de fait, en classant l'ensemble du secteur en zone urbaine.

Ce sixième objet engendre trois modifications :

- Classement du secteur considéré en zone UDa,
- Suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante,
- Modification du tableau des surfaces du rapport de présentation.

Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU après 1<sup>ère</sup> modification

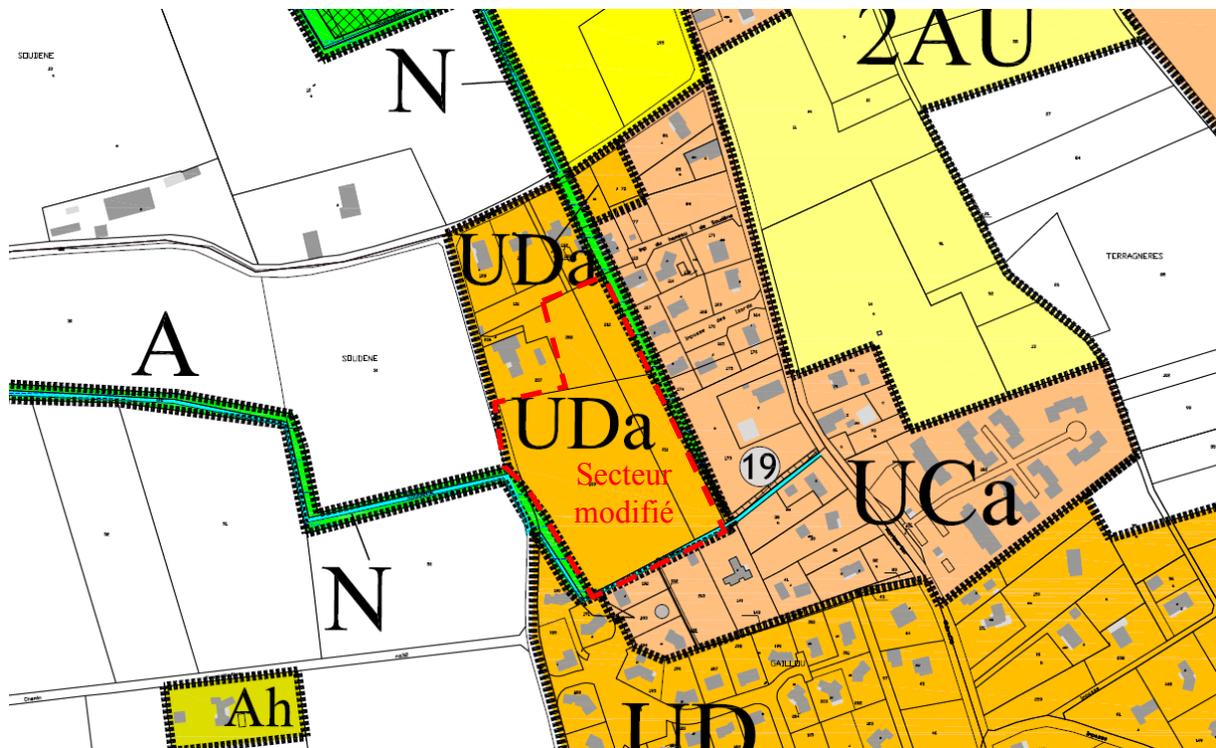


Tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 128)

Zones	Surfaces du précédent PLU (en hectares)	Surfaces du PLU - 5 <sup>ème</sup> révision (en hectares)
UA	6,89	7
UB	30,05	36,4
UC	(+UE) 158,21	144,1
UCa	126,61	107,1
UCc	6,02	4,3
UD	73,74	54,2
UDa	41,66	75,4
UR	4,66	6,3
UX	37,08	62,8
UXa	249,15	250,4
UXb	(+UXp) 11,19	17,8
<b>Total zones U</b>	<b>745,26 (14,9%)</b>	<b>765,8 (15,3%)</b>
1AU	172,53	51,6
1AUha / 1AUhb		1,1
2AU	51,58	28,1
2AUX		17
<b>Total zones AU</b>	<b>224,11 (4,5%)</b>	<b>97,8 (2%)</b>
A	1459,43	1793,5
Ap		214,2
Ah		36,1
<b>Totale zones A</b>	<b>1459,43 (29%)</b>	<b>2043,8 (40,8%)</b>
N	2575,28	1997,2
Nt	(UL) 9,93	87,2
Nh		6,7
Nd		15,5
<b>Total zones N</b>	<b>2585,2 (51,6%)</b>	<b>2106,6 (42%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5014</b>	<b>5014</b>

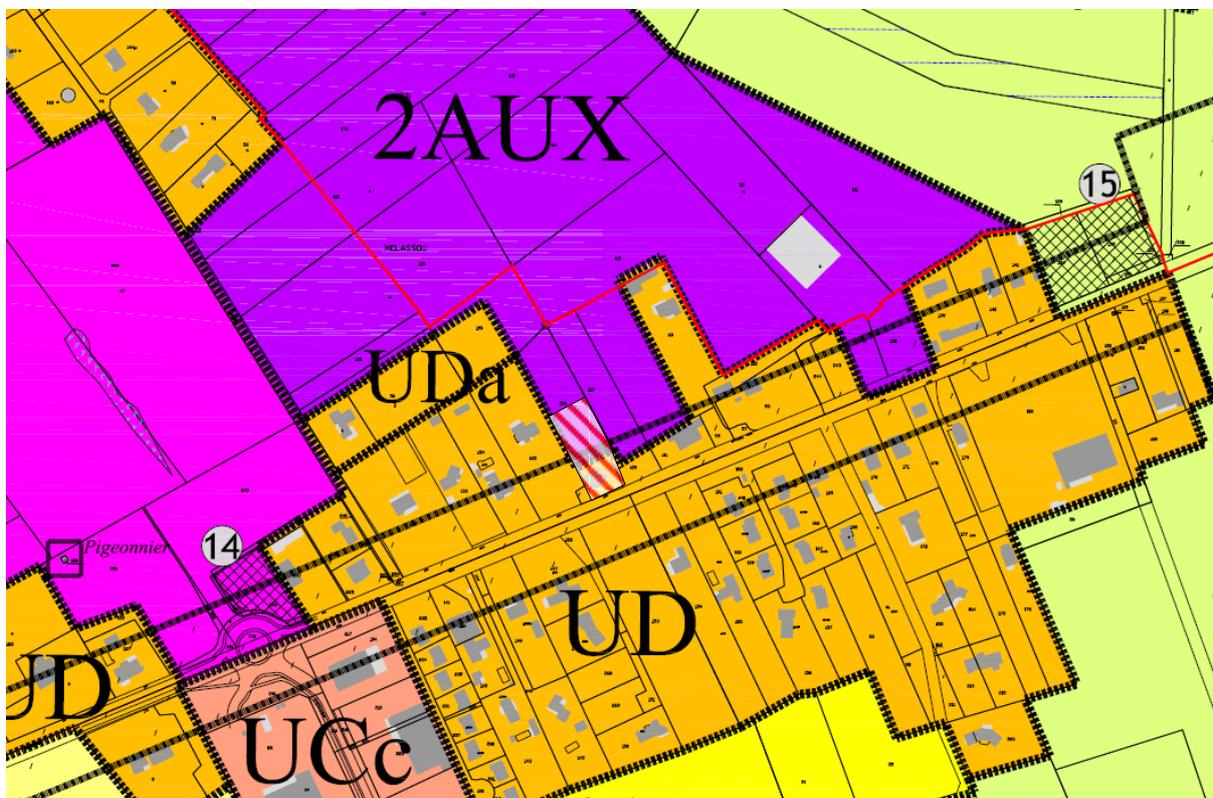
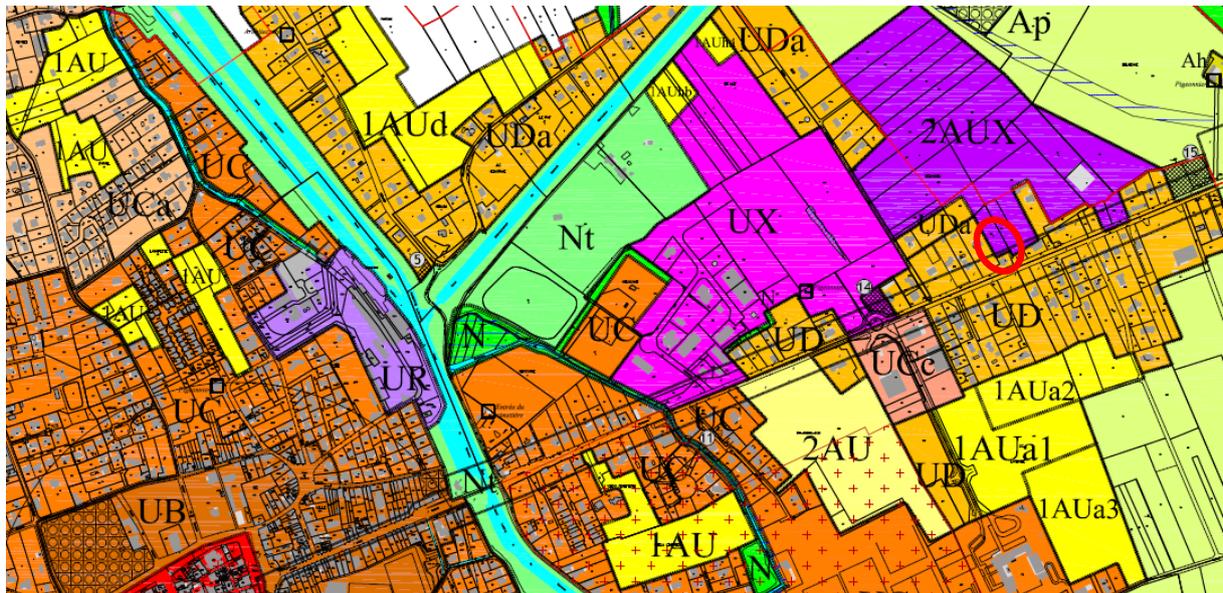
Tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 128)

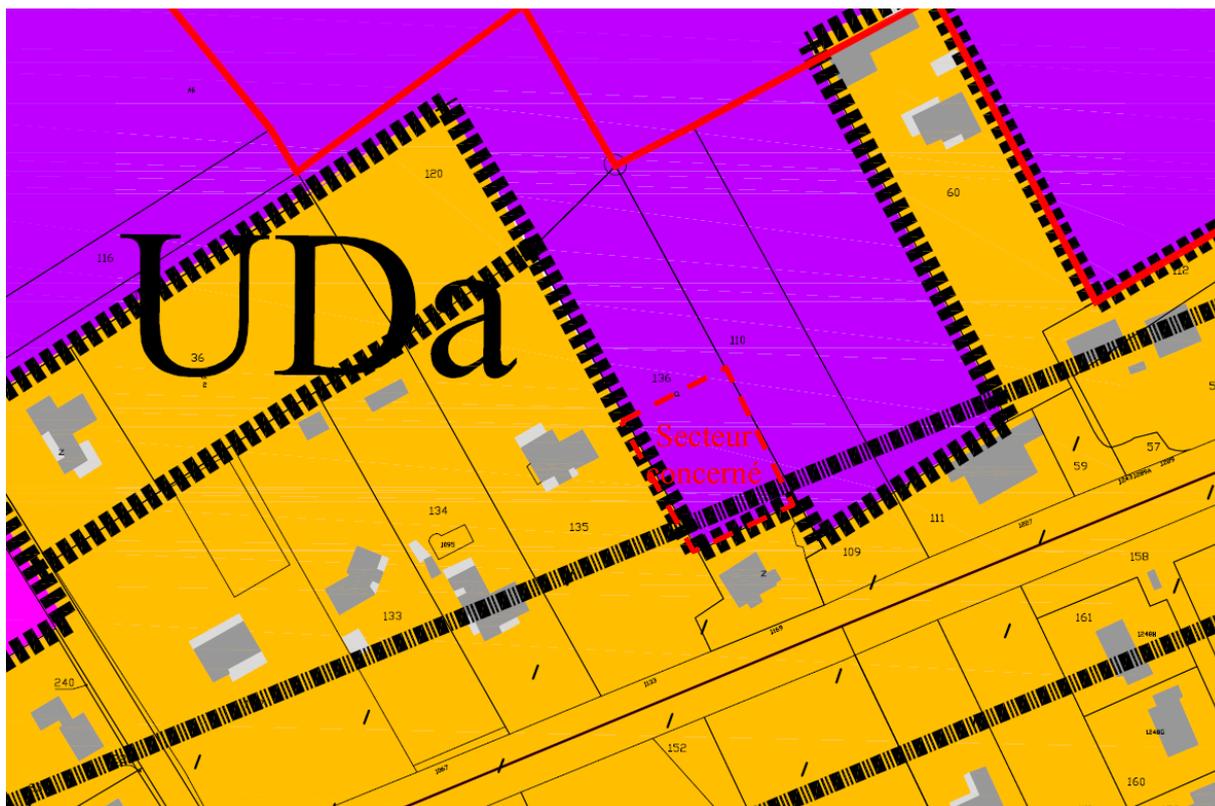
Zones	Surfaces du précédent PLU (en hectares)	Surfaces du PLU - 5 <sup>ème</sup> révision (en hectares)
UA	6,89	7
UB	30,05	36,4
UC	(+UE) 158,21	144,1
UCa	126,61	107,1
UCc	6,02	4,3
UD	73,74	54,2
UDa	41,66	77,8
UR	4,66	6,3
UX	37,08	62,8
UXa	249,15	250,4
UXb	(+UXp) 11,19	17,8
<b>Total zones U</b>	<b>745,26 (14,9%)</b>	<b>768,2 (15,3%)</b>
1AU	172,53	51,6
1AUha / 1AUhb		1,1
2AU	51,58	25,7
2AUX		17
<b>Total zones AU</b>	<b>224,11 (4,5%)</b>	<b>95,4 (2%)</b>
A	1459,43	1793,5
Ap		214,2
Ah		36,1
<b>Totale zones A</b>	<b>1459,43 (29%)</b>	<b>2043,8 (40,8%)</b>
N	2575,28	1997,2
Nt	(UL) 9,93	87,2
Nh		6,7
Nd		15,5
<b>Total zones N</b>	<b>2585,2 (51,6%)</b>	<b>2106,6 (42%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5014</b>	<b>5014</b>

**7. MODIFIER LA ZONE 2AUX SUR LA PARCELLE ZB 136 QUI CORRESPOND AU JARDIN D'UNE HABITATION, ET LA CLASSER EN ZONE URBAINE**

**7.1. Contexte et projet :**

Le PLU en vigueur classe en zone UD le bâtiment à usage d'habitation situé à 1169 route de Montauban, tandis qu'il classe en zone 2AUX le jardin de celle-ci.





Il est fait le choix d'adapter le zonage du PLU afin de constater la destination d'habitation de l'unité foncière, et d'étendre ainsi la zone UD sur une partie de la parcelle ZB 136.

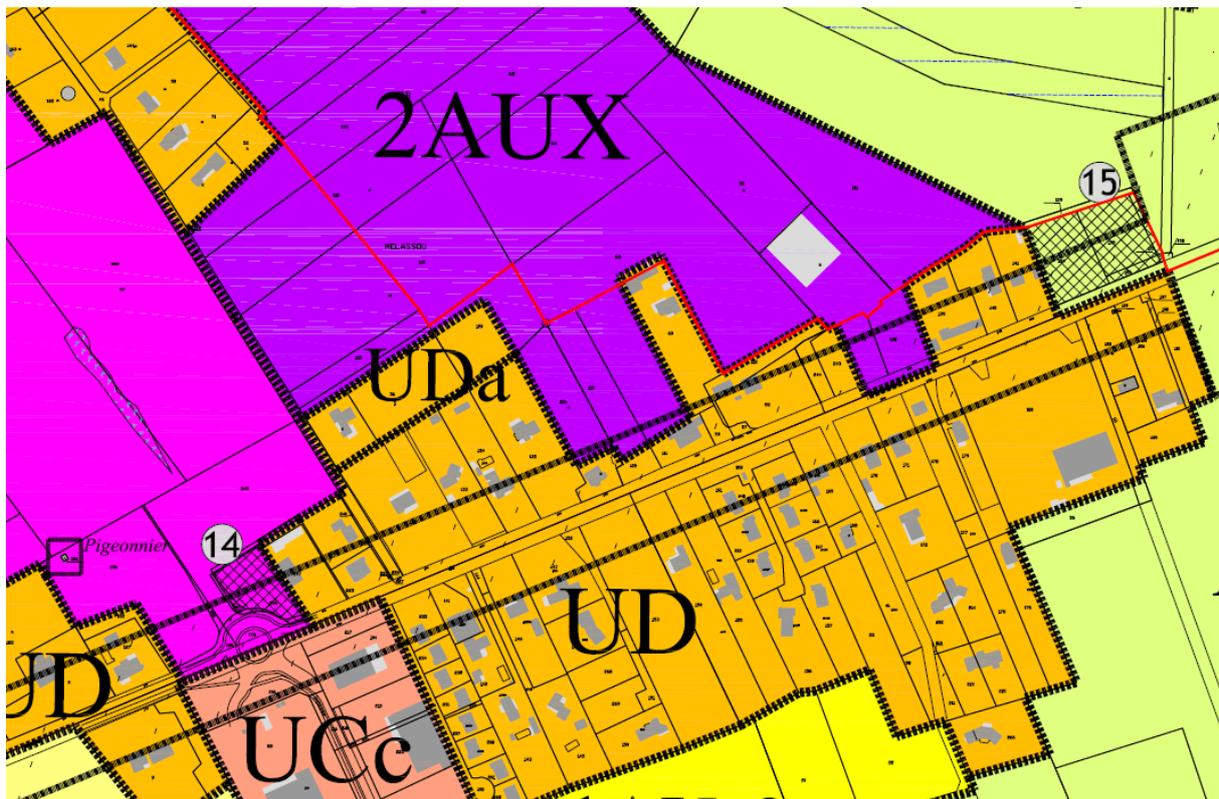
### ***7.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :***

La modification consiste à intégrer le jardin de la construction en zone UD.

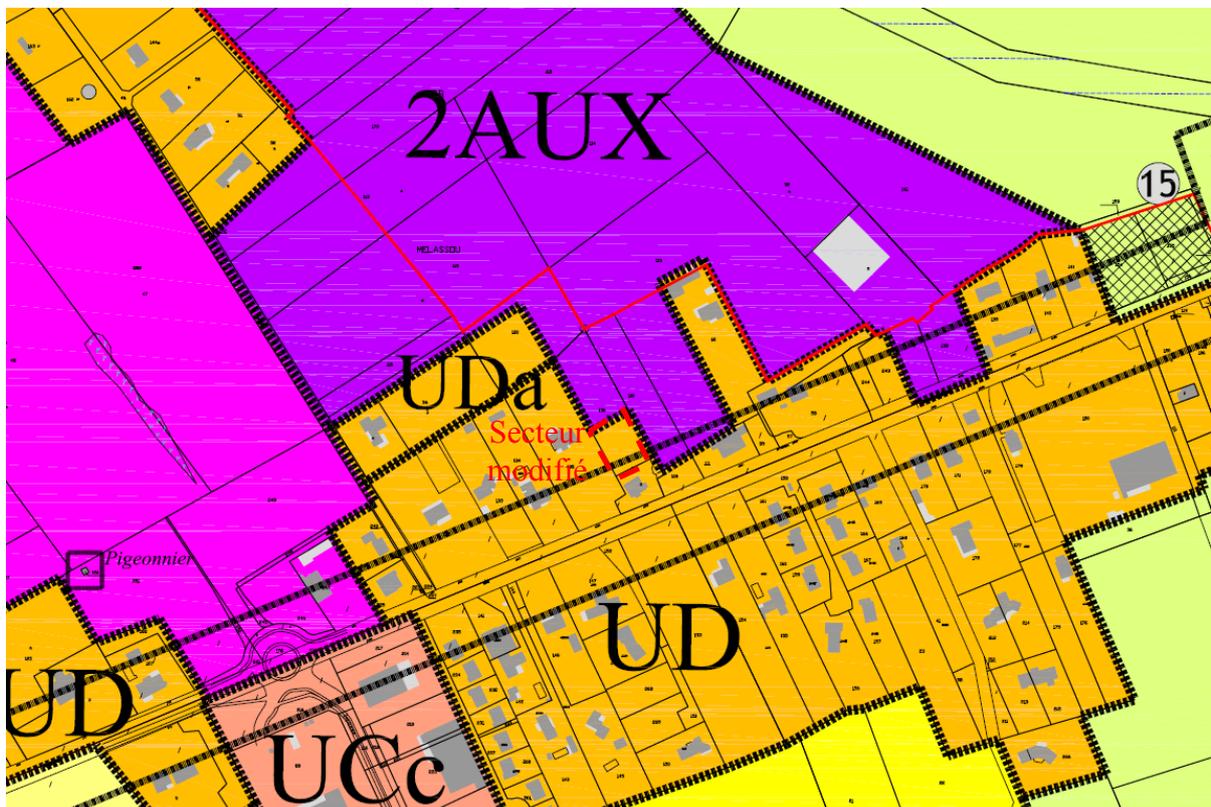
Ce septième objet engendre trois modifications :

- Classement du secteur considéré en zone UD (sur environ 1 200 m<sup>2</sup>),
- Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante (suppression d'un bout de parcelle reclassé en UD),
- Modification du tableau des surfaces du rapport de présentation.

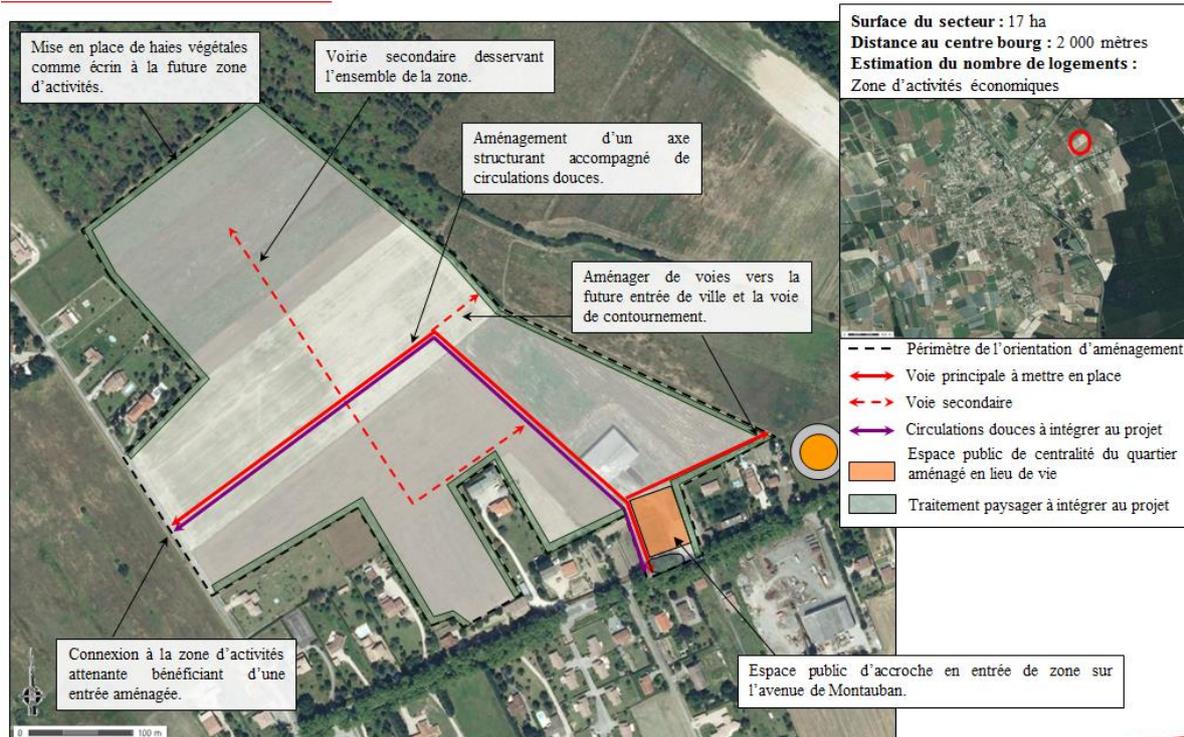
Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU après 1<sup>ère</sup> modification



OAP du secteur de Melassou du PLU en vigueur



OAP du secteur de Melassou du PLU après 1<sup>ère</sup> modification

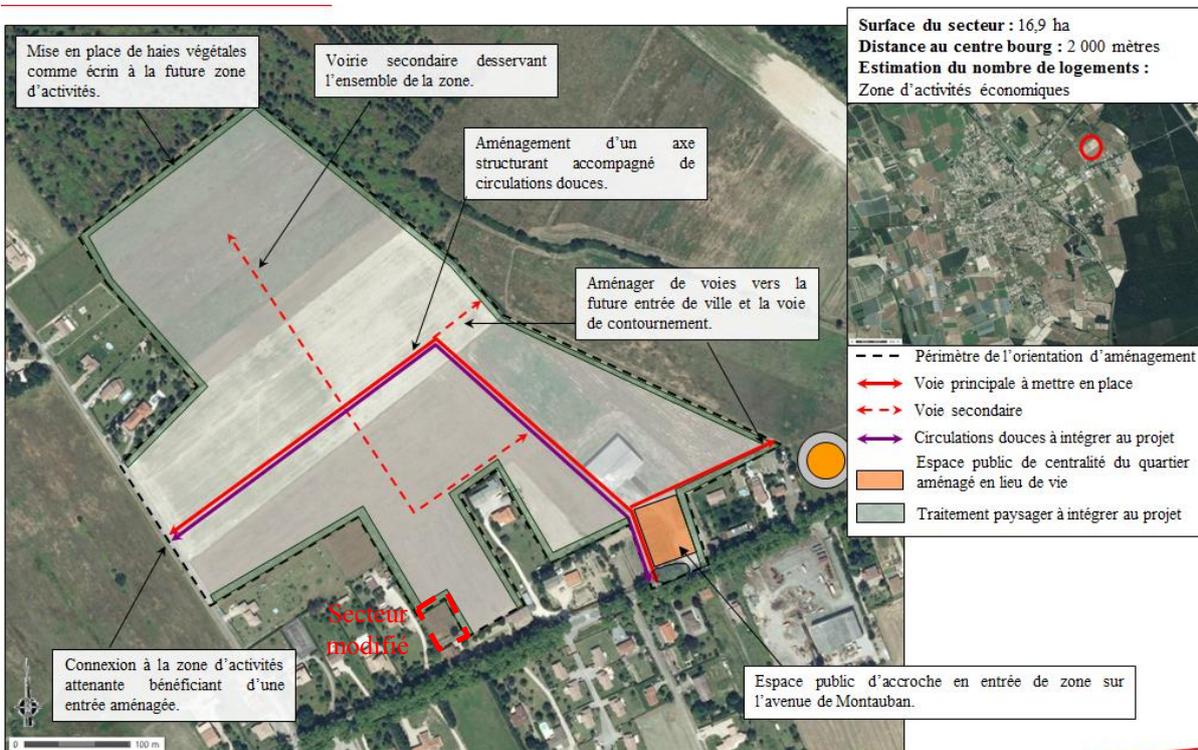


Tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 128)

Zones	Surfaces du précédent PLU (en hectares)	Surfaces du PLU - 5 <sup>ème</sup> révision (en hectares)
UA	6,89	7
UB	30,05	36,4
UC	(+UE) 158,21	144,1
UCa	126,61	107,1
UCc	6,02	4,3
UD	73,74	54,2
UDa	41,66	75,4
UR	4,66	6,3
UX	37,08	62,8
UXa	249,15	250,4
UXb	(+UXp) 11,19	17,8
<b>Total zones U</b>	<b>745,26 (14,9%)</b>	<b>765,8 (15,3%)</b>
1AU	172,53	51,6
1AUha / 1AUhb		1,1
2AU	51,58	28,1
2AUX		17
<b>Total zones AU</b>	<b>224,11 (4,5%)</b>	<b>97,8 (2%)</b>
A	1459,43	1793,5
Ap		214,2
Ah		36,1
<b>Totale zones A</b>	<b>1459,43 (29%)</b>	<b>2043,8 (40,8%)</b>
N	2575,28	1997,2
Nt	(UL) 9,93	87,2
Nh		6,7
Nd		15,5
<b>Total zones N</b>	<b>2585,2 (51,6%)</b>	<b>2106,6 (42%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5014</b>	<b>5014</b>

Tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 128)

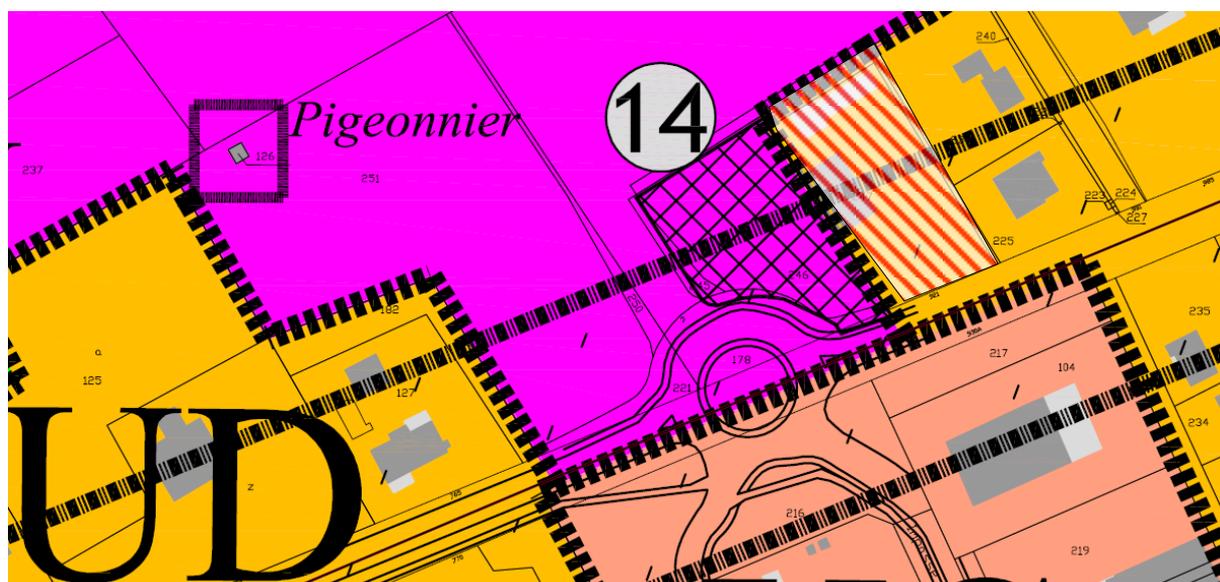
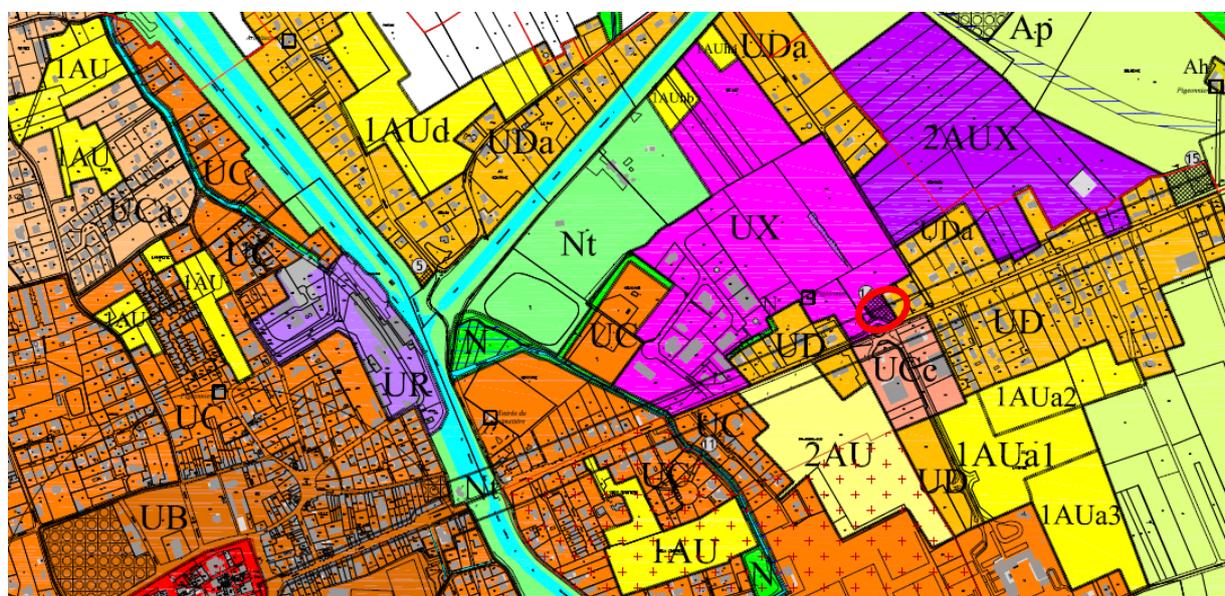
Zones	Surfaces du précédent PLU (en hectares)	Surfaces du PLU - 5 <sup>ème</sup> révision (en hectares)
UA	6,89	7
UB	30,05	36,4
UC	(+UE) 158,21	144,1
<u>UCa</u>	126,61	107,1
<u>UCc</u>	6,02	4,3
UD	73,74	54,3
<u>UDa</u>	41,66	75,4
UR	4,66	6,3
UX	37,08	62,8
<u>UXa</u>	249,15	250,4
<u>UXb</u>	(+UXp) 11,19	17,8
<b>Total zones U</b>	<b>745,26 (14,9%)</b>	<b>765,9 (15,3%)</b>
1AU	172,53	51,6
1AUha / 1AUhb		1,1
2AU	51,58	28,1
2AUX		16,9
<b>Total zones AU</b>	<b>224,11 (4,5%)</b>	<b>97,7 (2%)</b>
A	1459,43	1793,5
<u>Ap</u>		214,2
Ah		36,1
<b>Totale zones A</b>	<b>1459,43 (29%)</b>	<b>2043,8 (40,8%)</b>
N	2575,28	1997,2
Nt	(UL) 9,93	87,2
<u>Nh</u>		6,7
<u>Nd</u>		15,5
<b>Total zones N</b>	<b>2585,2 (51,6%)</b>	<b>2106,6 (42%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5014</b>	<b>5014</b>

**8. MODIFICATION DU ZONAGE DE LA PARCELLE ZB 247 ET D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE ZB 298 EN ZONE UX, AINSI QUE LA SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°14, SITUES A L'ENTREE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA MOUSCANE, ROUTE DE MONTAUBAN AFIN DE PERMETTRE LA REALISATION D'ACTIVITES**

**8.1. Contexte et projet :**

Les parcelles ZB 247 et 298 sont attenantes à la zone UX de la Mouscane, en continuité de l'entrée de la zone d'activités.

Un projet d'implantation d'activités est en cours, il permettra de conforter et de valoriser l'ensemble de la zone UX en devenir. Ce projet intéresse la collectivité puisqu'il permettrait de traiter l'entrée de la Mouscane et parce que ce secteur est amené à se développer dans un avenir proche et plus lointain (projet de lycée, gare LGV, ...).



Ce projet d'implantation, dont l'effet vitrine est primordial, engendre la suppression de l'emplacement réservé sur la parcelle ZB 298 (celui-ci était prévu pour aménager l'entrée de la zone d'activités). L'aménagement de ce secteur prévu pour l'implantation d'activités marquera de fait l'entrée de la zone.

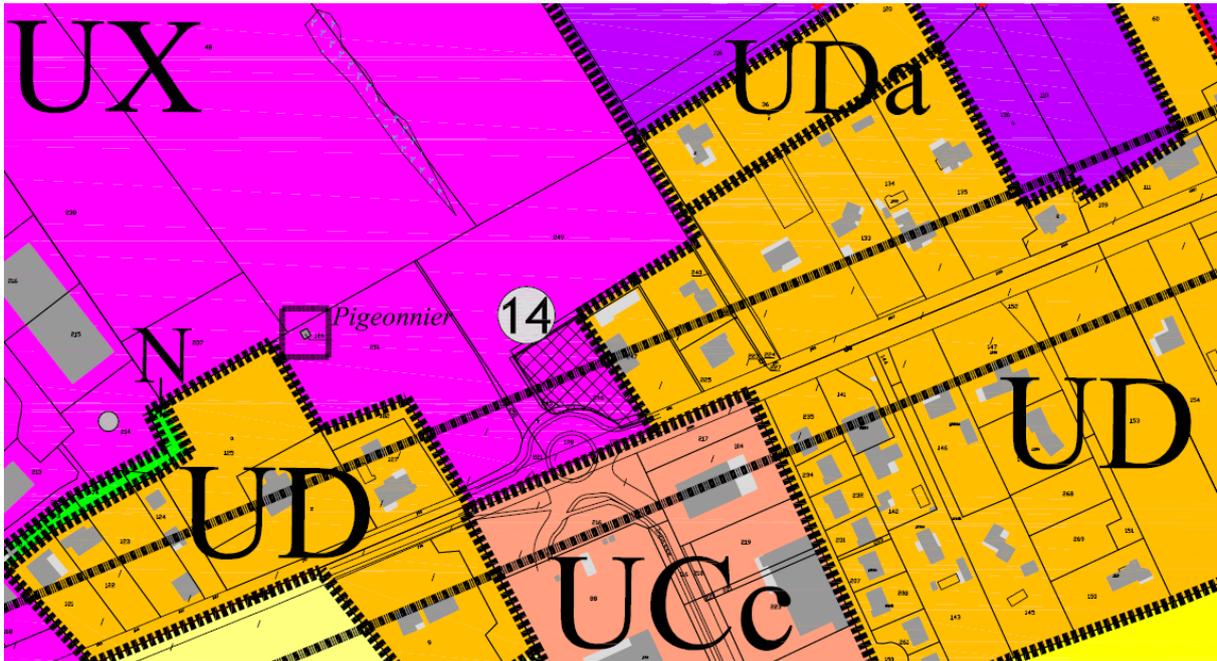
***8.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :***

La modification consiste à intégrer l'intégralité des parcelles identifiées (environ 2 700 m<sup>2</sup>) en zone UX et à supprimer l'emplacement réservé n°14.

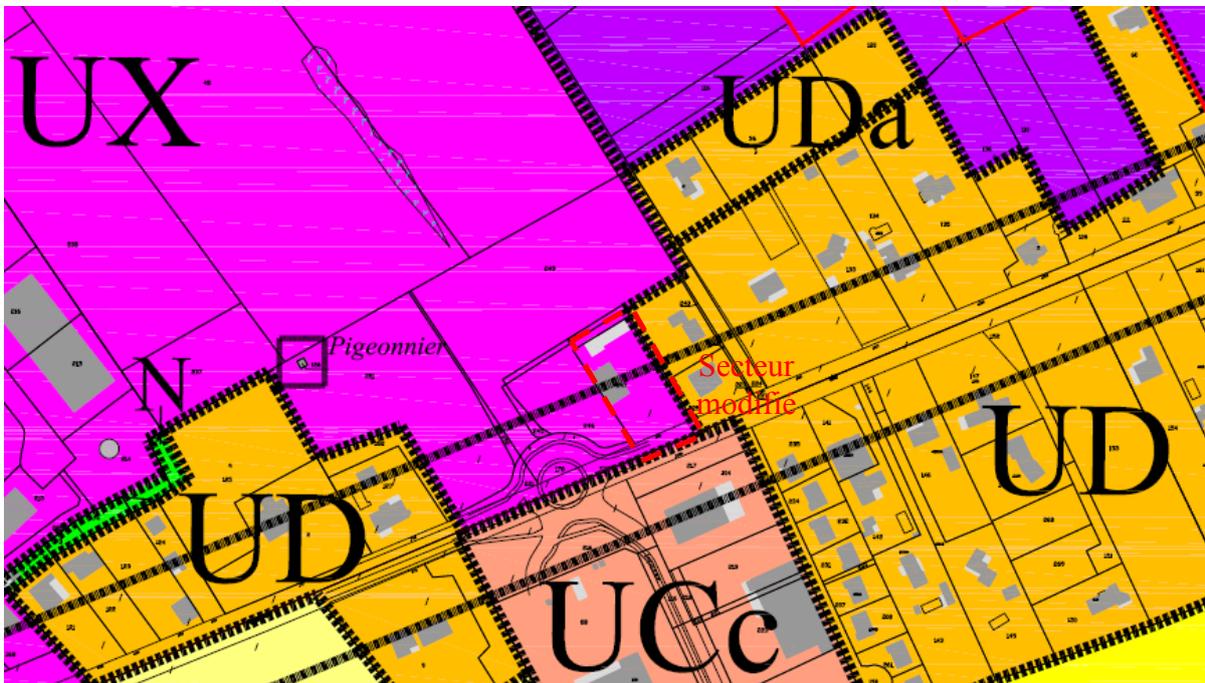
Ce huitième objet engendre trois modifications :

- Classement du secteur considéré en zone UX et suppression de l'ER 14 sur le zonage,
- Modification de la liste des emplacements réservés (reprise également sur le zonage),
- Modification des tableaux des surfaces et des ER du rapport de présentation (pages 127 et 128).

Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU après 1<sup>ère</sup> modification



## Liste des emplacements réservés du PLU en vigueur

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
1	Création de voie lieu-dit « Roussel »	Commune	220 m <sup>2</sup>	AE : 31
2	Elargissement et aménagement du carrefour de la voie dite de <u>Lacarral</u> avec le CD 928 et le chemin de Lafrançaise, et aménagement d'un bassin d'orage	Commune	1 721 m <sup>2</sup>	ZT : 89, 87,
3	Bassin d'orage et voie d'accès à <u>Soudene</u>	Commune	11 198 m <sup>2</sup>	AH : 11, 12, 13, 114
4	Création d'une voie de liaison avec la route de <u>Rougerie</u>	Commune	1 859 m <sup>2</sup>	AA : 18 ZY : 45, 46, 115
5	Aménagement du carrefour entre RD 42 et RD 49	Commune	600 m <sup>2</sup>	YC 70
6	Bassin d'orage croisement routes <u>Lacanal</u> et <u>Bordeneuve</u>	Commune	2 300 m <sup>2</sup>	AA : 3
7	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Soudene</u> »	Commune	1 860 m <sup>2</sup>	AH : 15
8	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Sabis</u> »	Commune	810 m <sup>2</sup>	ZY : 36, 37
9	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Sabis</u> »	Commune	4 740 m <sup>2</sup>	YB : 110
10	Aménagement d'un bassin d'orage impasse des <u>Sabis</u>	Commune	1 000 m <sup>2</sup>	YB 34
11	Aménagement de l'impasse <u>Mélassou</u>	Commune	280 m <sup>2</sup>	ZC : 184, 135
12	Elargissement du virage donnant sur la rue Laurier	Commune	50 m <sup>2</sup>	A1 : 521
13	Agrandissement du parking de la salle municipale et proximité du centre ville	Commune	1 600 m <sup>2</sup>	AI : 156, 157, 158
14	Aménagement de l'entrée de la zone d'activités de la <u>Mouscane</u>	Commune	1 000 m <sup>2</sup>	ZB : 245, 246
15	accès à la future voie de contournement sur la route de Montauban	Commune	5 400 m <sup>2</sup>	ZB : 154, 155, 156, 157
16	Aménagement d'un bassin d'orage	Commune	3 800 m <sup>2</sup>	ZY : 203
17	Création d'un fossé	Commune	1 800 m <sup>2</sup>	YB 82, 110
18	Acquisition d'un fossé mère	Commune	10 000 m <sup>2</sup>	YA 41, 45, 100
19	Aménagement d'un piétonnier	Commune	350 m <sup>2</sup>	ZS 173
20	Aménagement d'un accès sécurisé	Commune	200 m <sup>2</sup>	ZE 262

Liste des emplacements réservés du PLU après 1<sup>ère</sup> modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
1	Création de voie lieu-dit « Roussel »	Commune	220 m <sup>2</sup>	AE : 31
2	Elargissement et aménagement du carrefour de la voie dite de <u>Lacarral</u> avec le CD 928 et le chemin de Lafrançaise, et aménagement d'un bassin d'orage	Commune	1 721 m <sup>2</sup>	ZT : 89, 87,
3	Bassin d'orage et voie d'accès à <u>Soudene</u>	Commune	11 198 m <sup>2</sup>	AH : 11, 12, 13, 114
4	Création d'une voie de liaison avec la route de <u>Rougerie</u>	Commune	1 859 m <sup>2</sup>	AA : 18 ZY : 45, 46, 115
5	Aménagement du carrefour entre RD 42 et RD 49	Commune	600 m <sup>2</sup>	YC 70
6	Bassin d'orage croisement routes <u>Lacanal</u> et <u>Bordeneuve</u>	Commune	2 300 m <sup>2</sup>	AA : 3
7	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Soudene</u> »	Commune	1 860 m <sup>2</sup>	AH : 15
8	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Sabis</u> »	Commune	810 m <sup>2</sup>	ZY : 36, 37
9	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Sabis</u> »	Commune	4 740 m <sup>2</sup>	YB : 110
10	Aménagement d'un bassin d'orage impasse des <u>Sabis</u>	Commune	1 000 m <sup>2</sup>	YB 34
11	Aménagement de l'impasse <u>Mélassou</u>	Commune	280 m <sup>2</sup>	ZC : 184, 135
12	Elargissement du virage donnant sur la rue Laurier	Commune	50 m <sup>2</sup>	A1 : 521
13	Agrandissement du parking de la salle municipale et proximité du centre ville	Commune	1 600 m <sup>2</sup>	AI : 156, 157, 158
14	Emplacement réservé supprimé (1 <sup>ère</sup> modification du PLU)			
15	accès à la future voie de contournement sur la route de Montauban	Commune	5 400 m <sup>2</sup>	ZB : 154, 155, 156, 157
16	Aménagement d'un bassin d'orage	Commune	3 800 m <sup>2</sup>	ZY : 203
17	Création d'un fossé	Commune	1 800 m <sup>2</sup>	YB 82, 110
18	Acquisition d'un fossé mère	Commune	10 000 m <sup>2</sup>	YA 41, 45, 100
19	Aménagement d'un piétonnier	Commune	350 m <sup>2</sup>	ZS 173
20	Aménagement d'un accès sécurisé	Commune	200 m <sup>2</sup>	ZE 262

Tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU en vigueur (page 128)

Zones	Surfaces du précédent PLU (en hectares)	Surfaces du PLU - 5 <sup>ème</sup> révision (en hectares)
UA	6,89	7
UB	30,05	36,4
UC	(+UE) 158,21	144,1
UCa	126,61	107,1
UCc	6,02	4,3
UD	73,74	54,2
UDa	41,66	75,4
UR	4,66	6,3
UX	37,08	62,8
UXa	249,15	250,4
UXb	(+UXp) 11,19	17,8
<b>Total zones U</b>	<b>745,26 (14,9%)</b>	<b>765,8 (15,3%)</b>
1AU	172,53	51,6
1AUha / 1AUhb		1,1
2AU	51,58	28,1
2AUX		17
<b>Total zones AU</b>	<b>224,11 (4,5%)</b>	<b>97,8 (2%)</b>
A	1459,43	1793,5
Ap		214,2
Ah		36,1
<b>Totale zones A</b>	<b>1459,43 (29%)</b>	<b>2043,8 (40,8%)</b>
N	2575,28	1997,2
Nt	(UL) 9,93	87,2
Nh		6,7
Nd		15,5
<b>Total zones N</b>	<b>2585,2 (51,6%)</b>	<b>2106,6 (42%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5014</b>	<b>5014</b>

Tableau des surfaces du rapport de présentation du PLU après 1<sup>ère</sup> modification (page 128)

Zones	Surfaces du précédent PLU (en hectares)	Surfaces du PLU - 5 <sup>ème</sup> révision (en hectares)
UA	6,89	7
UB	30,05	36,4
UC	(+UE) 158,21	144,1
UCa	126,61	107,1
UCc	6,02	4,3
UD	73,74	53,9
UDa	41,66	75,4
UR	4,66	6,3
UX	37,08	63,1
UXa	249,15	250,4
UXb	(+UXp) 11,19	17,8
<b>Total zones U</b>	<b>745,26 (14,9%)</b>	<b>765,8 (15,3%)</b>
1AU	172,53	51,6
1AUha / 1AUhb		1,1
2AU	51,58	28,1
2AUX		17
<b>Total zones AU</b>	<b>224,11 (4,5%)</b>	<b>97,8 (2%)</b>
A	1459,43	1793,5
Ap		214,2
Ah		36,1
<b>Totale zones A</b>	<b>1459,43 (29%)</b>	<b>2043,8 (40,8%)</b>
N	2575,28	1997,2
Nt	(UL) 9,93	87,2
Nh		6,7
Nd		15,5
<b>Total zones N</b>	<b>2585,2 (51,6%)</b>	<b>2106,6 (42%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5014</b>	<b>5014</b>

## **9. ECLAIRCISSEMENT DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE DU PLU EN CE QUI CONCERNE LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX (AU MOINS 20% AU LIEU DE 20 % STRICT)**

### **9.1. Contexte et projet :**

Le règlement impose dans les articles 2 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU, en application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :

- Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacrerà 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
  - o soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
  - o soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

A l'appui de l'application de ce règlement depuis l'approbation du PLU, la collectivité s'est rendue compte qu'il serait plus aisé d'inclure un seuil minimum plutôt que d'imposer un seuil strict de 20%.

### **9.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :**

Il est donc fait le choix d'ajouter « au moins 20% » en lieu et place des 20% stricts sur le règlement des zones UA, UB, UC, UD et 1AU (articles 2) :

En application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :

- Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacrerà **au moins** 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
  - o soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
  - o soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant **au moins** 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

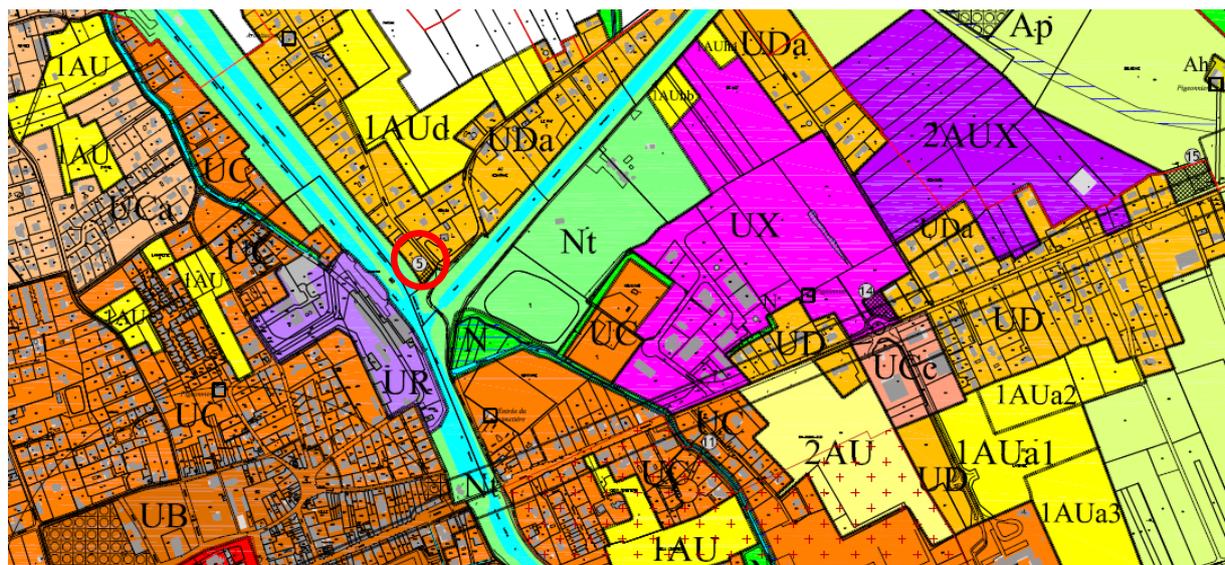
Ce neuvième objet engendre deux modifications :

- Modification du règlement (articles 2 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU),
- la mise à jour du rapport de présentation sur les dispositions réglementaires (pages 109 à 126) et sur les indicateurs en vue de l'évaluation des résultats de l'application du plan (page 150).

**10. SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RESERVE N°5, AFFECTANT LA PARCELLE CADASTREE YC 70, AYANT POUR OBJET L'AMENAGEMENT DU CROISEMENT DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE DE LACOUR-SAINT-PIERRE ET DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE DE LA VILLE DIEU DU TEMPLE**

**10.1. Contexte et projet :**

L'emplacement réservé n°5 a été mis en place pour prévoir un aménagement du carrefour entre les RD 42 et RD 49.



Cependant, M. le Président du Conseil Départemental de Tarn et Garonne a fait part, par courrier adressé à M. le Maire de la commune de Montech, qu'il ne souhaitait pas procéder à l'acquisition de cet emplacement réservé.

***10.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :***

La collectivité décide donc de supprimer cet emplacement réservé n°5.

Ce dixième objet engendre trois modifications :

- Suppression de l'ER n°5 sur le zonage,
- Modification de la liste des emplacements réservés (reprise également sur le zonage),
- Modification du tableau des emplacements réservés du rapport de présentation (page 127).

## Liste des emplacements réservés du PLU en vigueur

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
1	Création de voie lieu-dit « Roussel »	Commune	220 m <sup>2</sup>	AE : 31
2	Elargissement et aménagement du carrefour de la voie dite de <u>Lacarral</u> avec le CD 928 et le chemin de Lafrançaise, et aménagement d'un bassin d'orage	Commune	1 721 m <sup>2</sup>	ZT : 89, 87,
3	Bassin d'orage et voie d'accès à <u>Soudène</u>	Commune	11 198 m <sup>2</sup>	AH : 11, 12, 13, 114
4	Création d'une voie de liaison avec la route de <u>Rougerie</u>	Commune	1 859 m <sup>2</sup>	AA : 18 ZY : 45, 46, 115
5	Aménagement du carrefour entre RD 42 et RD 49	Commune	600 m <sup>2</sup>	YC 70
6	Bassin d'orage croisement routes <u>Lacanal</u> et <u>Bordeneuve</u>	Commune	2 300 m <sup>2</sup>	AA : 3
7	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Soudène</u> »	Commune	1 860 m <sup>2</sup>	AH : 15
8	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Sabis</u> »	Commune	810 m <sup>2</sup>	ZY : 36, 37
9	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Sabis</u> »	Commune	4 740 m <sup>2</sup>	YB : 110
10	Aménagement d'un bassin d'orage impasse des <u>Sabis</u>	Commune	1 000 m <sup>2</sup>	YB 34
11	Aménagement de l'impasse <u>Mélassou</u>	Commune	280 m <sup>2</sup>	ZC : 184, 135
12	Elargissement du virage donnant sur la rue Laurier	Commune	50 m <sup>2</sup>	A1 : 521
13	Agrandissement du parking de la salle municipale et proximité du centre ville	Commune	1 600 m <sup>2</sup>	AI : 156, 157, 158
14	Aménagement de l'entrée de la zone d'activités de la <u>Mouscane</u>	Commune	1 000 m <sup>2</sup>	ZB : 245, 246
15	accès à la future voie de contournement sur la route de Montauban	Commune	5 400 m <sup>2</sup>	ZB : 154, 155, 156, 157
16	Aménagement d'un bassin d'orage	Commune	3 800 m <sup>2</sup>	ZY : 203
17	Création d'un fossé	Commune	1 800 m <sup>2</sup>	YB 82, 110
18	Acquisition d'un fossé mère	Commune	10 000 m <sup>2</sup>	YA 41, 45, 100
19	Aménagement d'un piétonnier	Commune	350 m <sup>2</sup>	ZS 173
20	Aménagement d'un accès sécurisé	Commune	200 m <sup>2</sup>	ZE 262

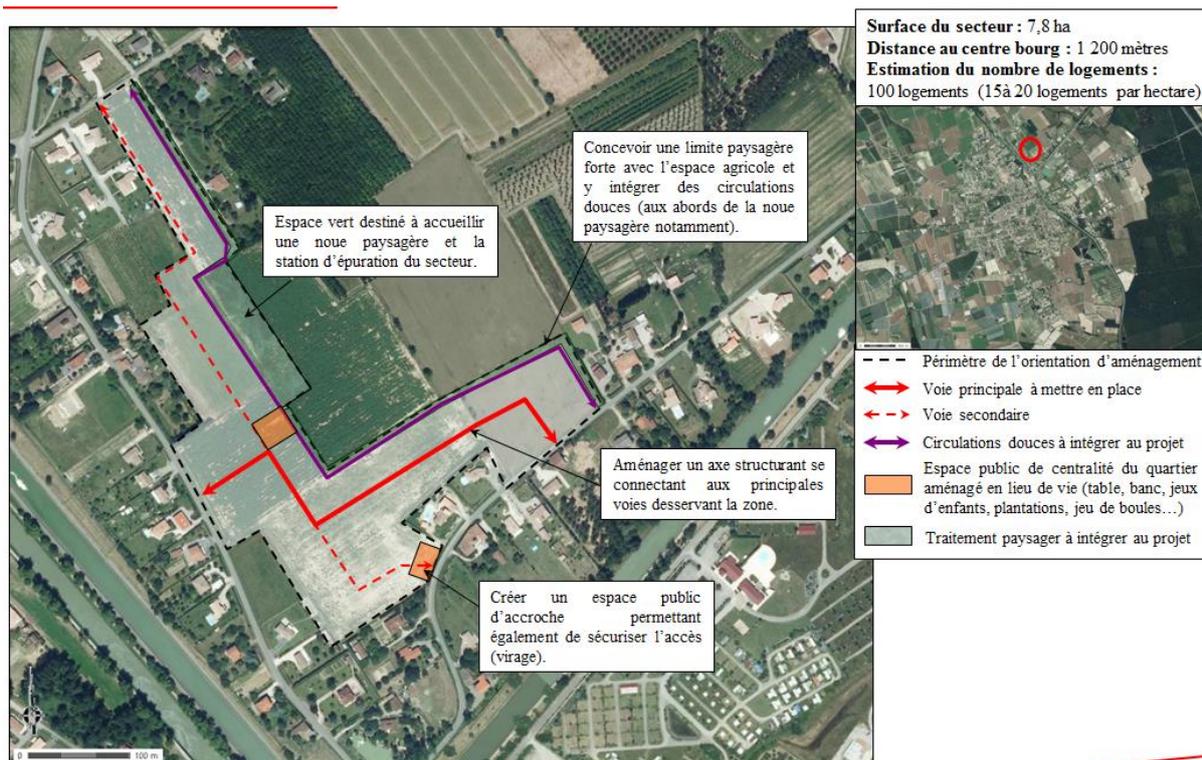
Liste des emplacements réservés du PLU après 1<sup>ère</sup> modification

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (à titre indicatif)	REFERENCES CADASTRALES
1	Création de voie lieu-dit « Roussel »	Commune	220 m <sup>2</sup>	AE : 31
2	Elargissement et aménagement du carrefour de la voie dite de <u>Lacarral</u> avec le CD 928 et le chemin de Lafrançaise, et aménagement d'un bassin d'orage	Commune	1 721 m <sup>2</sup>	ZT : 89, 87,
3	Bassin d'orage et voie d'accès à <u>Soudène</u>	Commune	11 198 m <sup>2</sup>	AH : 11, 12, 13, 114
4	Création d'une voie de liaison avec la route de <u>Rougerie</u>	Commune	1 859 m <sup>2</sup>	AA : 18 ZY : 45, 46, 115
5	Emplacement réservé supprimé (1 <sup>ère</sup> modification du PLU)			
6	Bassin d'orage croisement routes <u>Lacanal</u> et <u>Bordeneuve</u>	Commune	2 300 m <sup>2</sup>	AA : 3
7	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Soudène</u> »	Commune	1 860 m <sup>2</sup>	AH : 15
8	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Sabis</u> »	Commune	810 m <sup>2</sup>	ZY : 36, 37
9	Bassin d'orage : lieu –dit « <u>Sabis</u> »	Commune	4 740 m <sup>2</sup>	YB : 110
10	Aménagement d'un bassin d'orage impasse des <u>Sabis</u>	Commune	1 000 m <sup>2</sup>	YB 34
11	Aménagement de l'impasse <u>Mélassou</u>	Commune	280 m <sup>2</sup>	ZC : 184, 135
12	Elargissement du virage donnant sur la rue Laurier	Commune	50 m <sup>2</sup>	A1 : 521
13	Agrandissement du parking de la salle municipale et proximité du centre ville	Commune	1 600 m <sup>2</sup>	AI : 156, 157, 158
14	Emplacement réservé supprimé (1 <sup>ère</sup> modification du PLU)			
15	accès à la future voie de contournement sur la route de Montauban	Commune	5 400 m <sup>2</sup>	ZB : 154, 155, 156, 157
16	Aménagement d'un bassin d'orage	Commune	3 800 m <sup>2</sup>	ZY : 203
17	Création d'un fossé	Commune	1 800 m <sup>2</sup>	YB 82, 110
18	Acquisition d'un fossé mère	Commune	10 000 m <sup>2</sup>	YA 41, 45, 100
19	Aménagement d'un piétonnier	Commune	350 m <sup>2</sup>	ZS 173
20	Aménagement d'un accès sécurisé	Commune	200 m <sup>2</sup>	ZE 262

## 11. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR PERCIN

### 11.1. Contexte et projet :

Le Conseil Départemental a prescrit récemment de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation de Percin afin de faire en sorte que la voie d'accès débouchant sur la route départementale de Lacourt-Saint-Pierre soit remplacée par une circulation douce.

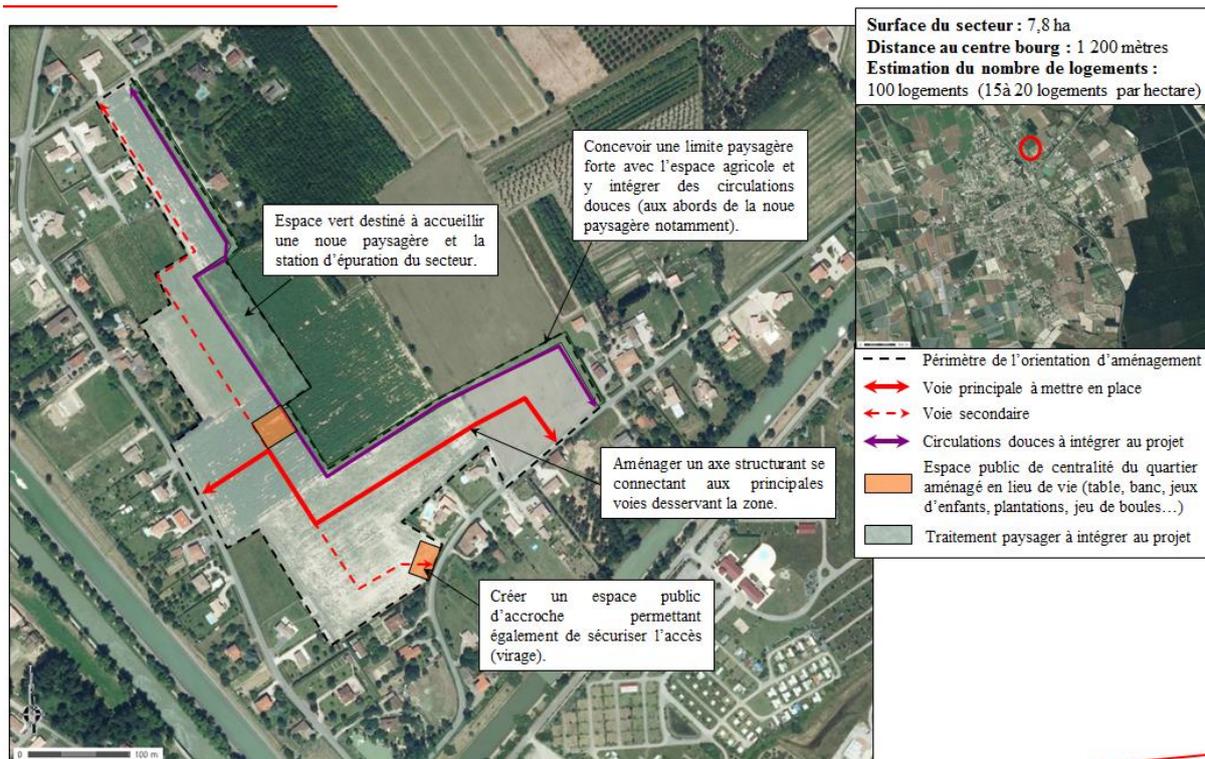


### 11.2. Evolution du document d'urbanisme en vigueur et modifications apportées au dossier :

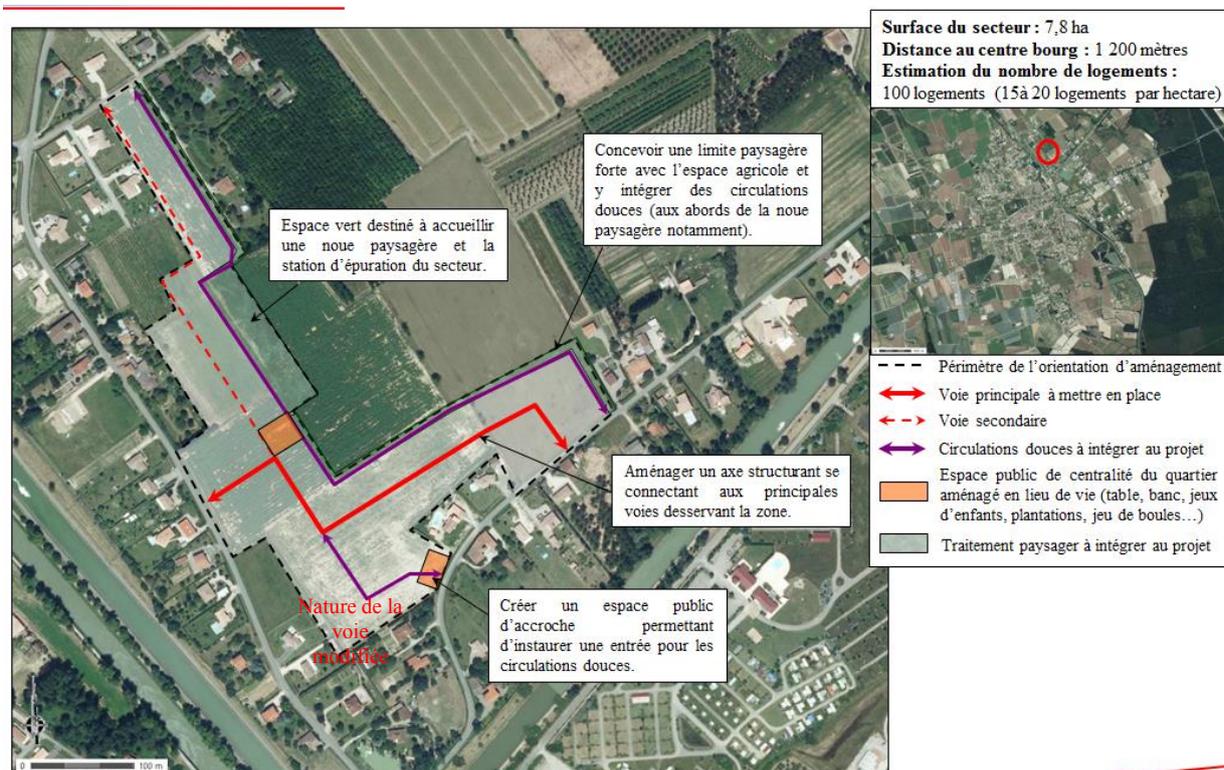
La modification consiste à transformer une voie d'accès (voirie) en circulation douce (sécurité de l'accès sur le virage).

Ce onzième et dernier objet engendre une seule modification, à savoir la modification de l'OAP correspondante.

OAP du secteur de Percin du PLU en vigueur



OAP du secteur de Percin du PLU après 1<sup>ère</sup> modification



**12. INTEGRALITE DES PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE 1ERE MODIFICATION DU P.L.U.**

Plusieurs pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme sont modifiées :

- **Le rapport de présentation,**
- **Les orientations d'aménagement et de programmation,**
- **Le règlement,**
- **Le document graphique,**
- **La liste des emplacements réservés.**

Les autres pièces du dossier demeurent inchangées.

**Cette notice complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.**